

Underhållsplan 2020-2050

OBJEKT



Kv. Stockholm Blåvingen 3

Petrejusvägen 24-32/Johan Printz väg 22-24
121 62 Johanneshov

Org. nr 769615-8083

KOERTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp:

Flerbostadshus om trevåningar med källare och oinredd vind. Källarplan med tvättstuga, förråd, styrelserum, cykelförråd och UC plus EI-centraler och servis.

Byggnaden är uppförd 1938 och har värdeår 1992. Byggnaden har sedan 2008 varit bostadsrättsförening.

Bostadsytan uppgår till 2480 kvm och lokalytan uppgår till 112 kvm. Huset har 32 bostadsrättslägenheter och 10 hyreslägenheter och inga p-platser. Tomtareal 3588 kvm.

Mark:

Huvudsakligen berg

Grundmurar:

Grundmurar av betongmurar och platta på uppfyllt mark i källarplan

Dränering:

Okänd ålder men inga täcken på läckage i källare

Ytterväggar:

Putsade fasader på tegel och puts på betongsockel

Bjälklag:

Konstruktionsbetong på balkar

Yttertak:

Papptak med plåtdetaljer

Fönster:

Kopplade tvåglasfönster i trä. 217 fönsterpartier och 517 fönsterbågar

Trapphus:

Gjuten Terrazzo-betong på golv och i trappor. Målade väggar och säkerhetsdörrar. Handledare i metall

Tvättstuga:

Tvättstuga med målade väggar och målat betonggolv. 4 tvättmaskiner, 1 grovtvättmaskin, 2 torktumlare, 2 torkskåp, 2 st mangel och en centrifug plus en avfuktare i torkrum.

Ventilation:

Frånluftsventilation från kryddhyllefläktar från varje lägenhet

Uppvärmning:

Fjärrvärme

Vatten/Avlopp:

Kommunalt vatten och avlopp.

UNDERLAG

Under 2019/2020 har en genomgång av standarden på föreningens byggnader samt tidigare genomförda underhållsåtgärder undersökts. Bedömning av behov av underhåll har utgått från utlåtande av expertis från Frakka.

Framtida kostnader för underhåll är en överslagsberäkning på 2019/2020 års prisläge. Samtliga priser är grovt uppskattade och kan variera beroende på det aktuella marknadsläget och på lokala variationer vid val av företag och myndighetsbeslut etc. Tillvägagångssättet för upphandlingen påverkar också slutkostnaden. Det är viktigt att man betänker på att framtagna kostnader är uppskattade och att det finns många faktorer som väger in på slutkostnaden som är svåra att förutse.

Samtliga priser är entreprenadkostnader exkl. moms. Kostnader för projektledning, finansiering samt årlig justering för inflation tillkommer.

TIDIGARE RENOVERINGAR

Nedan anges genomförda renoveringar.

Renoveringar genomförda före 2008 när BRF Blåvingen 3 övertog fastigheten

Stamrenovering 1992

Värmestammar och ventiler i källarstråk 1992

Elstigarbyte 1992

El servis 1992

Säkerhetsdörrar 1992 och ev. vissa dörrar från tidigare

Källarrenovering 1992

Ventilation 1992

Renoveringar genomförda efter 2008 när BRF Blåvingen3 övertog fastigheten

Installation av undercentral: 2009

Renovering tvättstuga: 2010/2011

Trapphus: 2016

Renovering fönster: 2015/2019

Renovering tak: 2019

Renovering fasad 2019

Målning av takfot 2019

SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSBEHOV

ÅTGÄRDER SOM BÖR GENOMFÖRAS DE NÄRMSTA TVÅ ÅREN 2020-2022

Inga akuta åtgärder

Många av de stora renoveringarna är utförda i fastigheten och nästa stora renovering är stambyte ca 2042. När utrustning i tvättstuga går sönder frekvent bör denna utrustning bytas ut.

BYGG

YTTERTAK

Taket är har nytt tätskikt plus nya plåtdetaljer vid renovering 2019. Tak behöver normalt bytas ut var 35-40:e år. Inget större underhåll frånsett ev. målning av plåtdetaljer efter 20-30 år. Även taken på sophusen har omlagda tak som borde hålla i ca 40 år.

Takluckor utbytta under takrenoveringen 2019 och dessa skall inte behöva bytas under underhållsperioden. Inga åtgärder på dessa.

FASADER OCH GRUND

Fasaderna är genomgående i mycket bra skick när de renoverades 2019 troligtvis behöver inga större åtgärder göras inom 30-40 år.

Inga läckage i grunden i källaren kunde upptäckas och där för föreligger inga åtgärder när det gäller dränering inom kort.

Fasader på sophusen på gården börjar få skador. Om målning av fasaden plus takfot inom 10 år. Kostnad 40-50 tkr

FÖNSTER

Fönster i generellt gott skick när de renoverades 2015 och garantiärenden av fönster utfördes 2019 med en extra strykning av fönsterkarmar och bågar. Färgen på fönsterbleck har släppt på några ställen och kommer att behöva renoveras inom 10 år beräknad kostnad per bleck är 500 kr x 117st och totalt för föreningen är detta en kostnad på 58 5000 kr

Målning av fönster var 10:e år och nästa gång runt 2030. Ca 800-900 tkr för målning av karm och båge. Tillkommande för rötskador.

TAKAVVATTNING

Stuprör och hängrännor byttes vid fasadrenoveringen 2019. Livslängd ca 35 år om ingen frostsprängning förekommer. Kostnad vid fasadrenoveringen var 225 tkr

TRAPPHUS, ENTRÉPARTIER & DÖRRAR

Trapphus

Väggar i trapphuset består till största del av målad puts. Det finns några få små stötskador på väggarna i trapphusen, i övrigt är det i gott skick. Målning efter 15-20 år och kostnad 300 tkr (2016 målades dessa om, det kostade då 265 tkr + moms)

Entrépartier

Entrépartier bör målas/lackas om vart 10-15 år beroende på hur utsatta de är. De är f n i mindre gott skick varför en renovering bör göras inom 5-10 år. Beräknad kostnad för 5 portar och 5 entrédörrar till källare/lokaler. Kostnad per dörr ca 7tkr och totalt 70 tkr.

Dörrar trapphus

Säkerhetsdörrarna är i gott skick och någon större renovering borde inte behövas i inom ovan ram. Lås kan behövas bytas men detta faller på lägenhetsinnehavaren.

TVÄTTSTUGOR OCH KÄLLARUTRYMMEN

Tvättstugor

Tvättstugan är i gott skick så inga större renoveringar inom kort förutom ev. byte av centrifug, mangel och ett torkskåp som är lite äldre om dessa används frekvent.

Utbyte av maskiner

	Antal	Föreg år	Nästa år	Intervall	Kostnad
Centrifug	1 st	2000	2025	25 år	10 000 kr
Mangel	2 st	2000	2025	25 år	30 000 kr
Torkskåp	1 st	2000	2015	15 år	25 000 kr
	1 st	2010	2025	15 år	25 000 kr
Torktumlare	2 st	2010	2025	15 år	46 000 kr
Tvättmaskin	4 st	2010	2025	15 år	80 000 kr
Tvättmaskin Grov	1 st	2011	2026	15 år	20 000 kr
Torkrum med avfuktare	1 st	2011	2026	15 år	10 000 kr

Ytskikt

Ytskikten är i bra skick och dessa bör hålla tills maskinerna är uttjänta efter ca 15 år. Kostnad för om målning 10 tkr.

Källarutrymmen

Källarutrymmen i hyggligt skick. Målning inom 10 år och kostnad ca 100 tkr

VVS

VENTILATION

Lägenheterna har frånluftsventilation från s.k. kryddhullefläktar. Livslängd på fläktar ca 30 år och kostnad för arbete och fläkt ca 10 tkr, totalt ca 400 tkr. Rengöring av kanaler vart 10 år och kostnaden för varje lägenhet är ca 1000 kr och totalkostnaden är 42 tkr

VÄRME

Värmesystemet (rörledningar och radiatorer) byttes ej vid renovering av avloppsstammar. Värmestammar behöver normalt bytas ut inom 80-90 år, görs förslagsvis i samband med kommande stambyte. Beräknad kostnad för värmestammar är 500 tkr. Undercentralen kommer troligtvis att behöva bytas under perioden och bäst i samband med stamrenoveringen 2042, kostnad 300-400 tkr. Stråk i källare plus ventiler bytes också i samband med stambyte, kostnad 400 tkr.

SANITET

Fastighetens avloppsstammar renoverades genom traditionellt stambyte 1992. Avloppstammar håller vanligtvis 40-60 år och tappvattenledningar något längre. Beräknat stambyte inklusive byte av stråk i källare med ventiler 2042 och kostnad per lägenhet är ca 225 tkr. Totalt 9450 tkr.

ELINSTALLATIONER

Elinstallationerna inom fastigheterna är i stora delar bytta 1992 och senare. El-stigar, el-servis och mätare är av nyare modeller. Dessa kommer ej att behövas bytas inom tidsintervallet.

Inkommande servisledning är gammal och kan behöva bytas. Ca kostnad för grävning installation från Ellevio är 100-120 tkr och byte i fastigheten 20-30 tkr.

MARK

TRÄDGÅRD

Gräsmattor klipps i dagsläget av föreningen. Övrig trädgård av lättskött karaktär. Inga särskilda behov kan iakttas i dagsläget.

ASFALT

Asfalten på gården är i mindre bra skick. Kostnad per kvm är ca 150 kr. Borttagande av gammal asfalt 50-100 kr kvm