

UNDERHÅLLSPPLAN – 30 ÅR



**KV. HSB Brf Äppelvikens bostäder i Stockholm
2021-2050**

Innehållsförteckning

1.	Introduktion till underhållsplanen	3
1.1	Underhållsplanens syfte	3
1.2	Viktigt att veta om underhållsplanen	3
1.3	Version av underhållsplan	4
2.	Fastighetsdata	5
2.1	Fastighetsuppgifter	5
2.2	Byggnadstekniska uppgifter	5
2.3	Tidigare kända underhåll	6
3.	Myndighetsbesiktningar	6
4.	Statuskontroll, byggtkniska delar	6
4.1	TAK.....	6
4.2	FASAD, BALKONGER	7
4.3	FÖNSTER, DÖRRAR	7
4.4	MARK, UTEMILJÖ.....	8
4.5	GEMENSAMMA UTRYMMEN	8
4.6	HISS	9
4.7	EL, VÄRME, VENTILATION	9
4.8	SPILL-, DAG-, TAPPVATTEN	10
5.	Bilagor till underhållsplanen.....	10
	Bilaga 1 – Ekonomisk sammanställning.....	10

1. Introduktion till underhållsplanen

1.1 Underhållsplanens syfte

Underhållsplanen redogör för det periodiska underhåll som behöver utföras i fastigheten för att upprätthålla dess tekniska status och funktion. Den beskriver fastighetens skick, vilka åtgärder som behöver utföras, när de behöver utföras samt en grov prisuppskattning för dessa åtgärder. Med hjälp av underhållsplanen får fastighetsägaren en ögonblicksbild av det periodiska underhållet över tid vilket ger goda förutsättningar för att budgetera och planera fastighetens framtida ekonomi.

Underhållsplanen tar inte hänsyn till löpande underhåll, akuta åtgärder eller kostnader för förbrukningsmedia.

1.2 Viktigt att veta om underhållsplanen

Underhållsplanen bygger på okulär statuskontroll och besiktning utförd på plats i fastigheten samt genomgång av tillgänglig förvaltningsinformation samt officiella källor. Ytterligare underhållsbehov eller omfattning av redovisade åtgärder kan uppdagas vid mer ingående undersökning inför större åtgärder eller då underliggande materiel/installationer friläggs i samband med åtgärderna. Kostnader för detta omfattas inte i underhållsplanen varför denna endast ska ses som vägledande.

Kostnadsuppskattningarna i underhållsplanen innefattar endast arbetskostnader och materialkostnader exkl. moms. Samtliga kostnader är beräknade utifrån 2020 års prisnivå. Kostnaderna är uppskattade och bygger på erfarenhet och statistik omfattande renoveringsåtgärder för ett stort antal bostadsfastigheter.

Tidsintervallen för det periodiska underhållet i underhållsplanen baseras på en uppskattad teknisk livslängd.

Underhållsplanen syftar till att ge en ingående bild av det periodiska underhåll som bör utföras inom 5 år. Den ger även en mer schematisk bild av fastighetens periodiska underhållsbehov för de kommande trettio åren som stöd för avsättning till underhållsfond och kontroll över framtida kostnader.

En ny statuskontroll av fastigheten och revision av denna plan bör utföras var 5:e år för att kontrollera om åtgärder i underhållsplanen behöver tidigareläggas eller skjutas framåt i tiden efter deras faktiska status och påverkan av faktiskt slitage/yttre påverkan såsom temperatur/nederbörd etc.

Vissa åtgärder kan med fördel utföras i samband med andra renoveringar i syfte att nå samordningsvinster. Eftersom underhållsplanen ger en överblick över det periodiska underhållet över tid är det enklare att se vilket underhåll som är lönsamt att samordna utifrån fastighetens ekonomiska ställning och vald förvaltningsstrategi.

1.3 Så har vi räknat

Enhetskostnaden i den ekonomiska sammanställningen är faktiska kostnader, dvs rena kostnader för material och arbete, utan kringkostnader till exempel ställning, entreprenadpåslag, eventuell projektledning eller moms.

Enhetskostnaderna utgår från Repab Fakta 2020, Underhållskostnader.

1.4 Version av underhållsplan

Denna underhållsplan är en första utgåva.

En uppdaterad statuskontroll av fastigheten bör utföras vart 5:e år varmed underhållsplanen också uppdateras efter statuskontrollens utfall.

2. Fastighetsdata

2.1 Fastighetsuppgifter

Fastighetsdata	
Namn:	HSB Brf Äppelvikens bostäder i Stockholm
Organisationsnummer:	769632-7829
Adress:	Runda vägen 17-25
Fastighetsbeteckning:	Kv. Brommahemmet 1&2
Rapport upprättad:	2021-06-11
Byggnadsår:	1935, 1948
Ombyggnadsår:	
Antal huskroppar:	2
Antal våningsplan:	3-4 samt källare
Antal lägenheter:	50
Antal lokaler:	5
Antal parkeringsplatser:	20
Antal garageplatser:	0
BOA:	1105, 1175 m ²
LOA:	80, 110 m ²
Markareal	3401, 2748 m ²

2.2 Byggnadstekniska uppgifter

Fastighetsdata	
Tak:	BH1: Plåt. BH2: Tegel
Fasad:	Puts på båda fastigheterna.
Stomme:	Betong.
Bjälklag:	Bjälklag i armerad i betong.
Fönster:	Kopplade 2-glas
Hiss:	BH1: Nej. BH2: Ja
Ventilation:	Självdreg
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Eldstäder:	0
Kabel-TV:	Ja
Bredband/ Internet:	Ja

2.3 Tidigare kända underhåll

Fastighetsdata
2021 – Byte stamventiler, injustering av värmesystem.
2019 -- Byte av maskiner i tvättstuga BH 1.
2017 – Renovering av balkonger
2017 – Installation av hiss i BH 2.
2015 – Byte maskiner i tvättstuga, BH 2.
2015 – Avloppsbesiktning.
2014 – Omläggning av tak på BH 2
2013 – Stamspolning
2002 – Byte fjärrvärmecentral

3. Myndighetsbesiktningar

Myndighetsbesiktningar	Intervall	Kommentarer
Energideklaration	10 år	Skall planeras in till höst 2021.
Radon	10 år**	Skall planeras in till höst 2021.
OVK	6 år	Skall planeras in till höst 2021
SBA	1 år	Systematiskt brandskyddsarbete är utförd.
Hiss	1 år	1st i BH 2. Besiktning utförd 2021

*6 år gäller S- F- eller FX-ventilation, föresatt att skolor, vård eller förskola ej är hyresgäst

**Ej skallkrav

4. Statuskontroll, byggtekniska delar

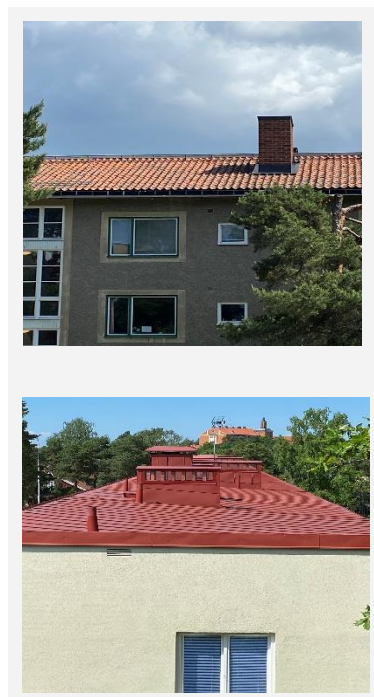
4.1 TAK

Taket på Brommahemmet 1 har en täckning av underlagspapp och dubbelfalsad plåt med takfall mot baksidan. Avvattning sker genom utvändiga stuprör på fasad.

Taket på Brommahemmet 2 1 har en täckning av underlagspapp och tegelpannor i takfall mot fram och baksida. Avvattning sker via utvändiga stuprör på fasad.

Taket på Brommahemmet 2 renoverades 2014.

Plåttaket har en livslängd på ca 60 år vid regelbunden målning. Tak av tegeltäckning har en livslängd på ca 50 år. Ommålning bör ske med ett intervall på 15 år.



4.2 FASAD, BALKONGER

Fastigheterna har fasad i puts.

Inga begynnande putsskador har noterades vid statuskontrollen.

Färgsläpp har noterats på sockel, gavelfasad Brommahemmet 1, utreds/kontrolleras.

Fastighetens balkonger renoverades 2017.

Fasadputs bör renoveras och omfärgas med ett intervall på 35 år. Enskigtsbalkonger har en livslängd på cirka 50-70 år innan konstruktionen behöver renoveras.

En besiktning av balkongerna bör utföras när de närmar sig sin tekniska livslängd i syfte att säkerställa balkongernas bärighet och skick.



4.3 FÖNSTER, DÖRRAR

Bostadsfönstren är av trä, kopplade inåtgående 2-glas alternativt 2+1 glas.

I trapphusen finns större fönsterpartier som går från golv till tak. Majoriteten av fönstren har sprickor i färgen samt begynnande rötskador.

Normalt renoveringsintervall för träfönster är ca 35 år om de rengörings/målningsunderhålls regelbundet ca var 8:e år.



4.4 MARK, UTEMILJÖ

Brommahemmet 1:

Marken runt fastigheten består av grusgångar och gräsytor. Dagvatten hanteras genom utvändiga stuprör på fasaden och ner i dagvattenrör som är nergrävda på fastighetens baksida, dagvattnet leds sen ut utanför tomtmark.

Brommahemmet 2:

Framsidan är asfalterad, dagvatten leds ner genom utvändiga stuprör på fasaden och ner i dagvattenbrunnar. Brunnarna är av gjutjärn.

På baksidan av fastigheten finns parkeringsplatser som tillhandahålls av boende i föreningen.

Framsidan har gräs och asfalterade gångar.

Fristående sopstation med källsortering på gård vid tomtgräns mot gatan.

Mindre fuktgenomsläpp har noterats i båda fastigheternas källare. Läckaget skall utreds.



4.5 GEMENSAMMA UTRYMMEN

Trapphuset har målade väggar, stengolv i entréplan och trappa.

Tvättstuga håller bra standard med moderna maskiner. Källargångar har vitmålade väggar.

Målning av trapphus sker normalt i intervaller av 15-25 år.



4.6 HISS

Hiss i Brommahemmet 2 installerades 2017.

Efter senaste säkerhetsbesiktning noterades tre anmärkningar.
Åtgärder görs nu för godkänd besiktning.

Normalt intervall för större komponentbyten är ca 20-25 år.



4.7 EL, VÄRME, VENTILATION

Ålder på inkommande huvudservis är okänd vilket bör undersökas.

Uppmärkning av fastighetsfördelningen saknas.

Undercentralen installerades med fjärrvärme 2002.
Pågående injustering av värmen och byte av stam- och termostatventiler.

Fastigheterna har självdragssystem,
OVK-besiktning behöver utföras.

Fastighetsel har normalt en teknisk livslängd om 60-70 år innan utbyte bör ske, fjärrvärmeanläggning ca 35 år, radiatorer 30-40 år.

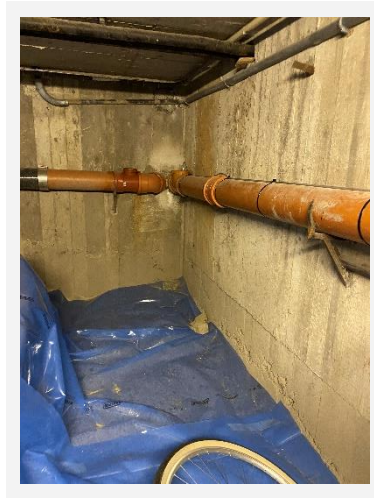


4.8 SPILL-, DAG-, TAPPVATTEN

Det finns en befintlig utredning från 2015 där avloppsstammarnas godstjockleken har kontrollerats på utvalda ställen.

Troligtvis bör ett stambyte beaktas inom 5-10 år.

Den tekniska livslängden för VA-samt avloppsstammar är ca 50-60 år vid kontinuerlig underhållsspolning.



5. Bilagor till underhållsplanen

Bilaga 1 – Ekonomisk sammanställning