

Brf Gustav Adolf, Malmö

UNDERHÅLLSPLAN
FÖR
ÅR 2020-2024
med prognos för år 2025-2029
2019-01-25

Senast reviderad 2019-11-15

	RAPPORT FRÅN UNDERHÅLLSBESIKTNING	
	Brf Gustav Adolf, Malmö	
	Ytuppgifter:	Bostads + lokalarea: Totalt 2815m ²
	Antal lägenheter:	17st lägenheter fördelat på: 2st 2 rok, 6st 3 rok, 3st 4 rok 2st 5 rok samt 4st 5 rok.
	Antalet lokaler:	7st butikslokaler på bottenvåningen.
	Byggår:	1938-1939
	Tidigare ombyggnader:	2st lägenheter på takterrassen plan 7 tillkom på 1990-talet.
	Tidigare renoveringar:	Se av Brf Gustav Adolf upprättad sammanställning.
	Besiktningdagar:	2019-01-25
	Besiktningmän:	Bygg: Mikael Persson, Sigma Civil AB, tel: 0708-24 97 00
	Besiktningform:	Okulärbesiktning. Inga mer grundliga besiktningar eller provtagningar har ingått.
	Omfattning:	Invändiga allmänna utrymmen, utvändiga byggnadsdelar samt mark.
	Utlåtande:	Utlåtandet grundar sig på besiktning på plats, relationsritningar samt uppgifter från bostadsrättsföreningens representanter.
		Övriga närvarande var: Nils-Uran Råwall, Brf Gustav Adolf
	Redovisning:	<u>Första delen</u> är en sammanfattning av årliga underhållskostnader för de nästkommande 5 åren, 2019-2023 respektive för år 2024-2028.

			<u>Andra delen</u> är ett tids- och prissatt protokoll med koder enligt REPABs modell. Detta protokoll är indelat i 7 rubriker: 1. Mark, 2. Utv. byggnadsarbeten, 3. Inv. byggnadsarbeten, 5. VVS, 6. El & Tele, 7. Transport samt 9. Utrustning.
			<u>Tredje delen</u> är en sammanfattning av åtgärder under det första året (2019).
			<u>Fjärde delen</u> är en sammanfattning av åtgärder under år 2 (2020).
			<u>Femte delen</u> är en redovisning av befintliga förhållanden med åtgärdsförslag..
			På uppdrag av Brf Gustav Adolf,
			Sigma Civil AB

SAMMANSTÄLLNING ÖVER ÅRLIGA UNDERHÅLLSKOSTNADER FÖR ÅR 2020-2024 SAMT FÖR ÅR 2025-2029

I kostnader nedan ingår moms och övriga byggherrekostnader med
samt indexuppräknig med

30 %.

3.0 % per år.

Enhet: tusental kronor.

Bokföringsår = kalenderår

År	Mark	Utv. Bygg	Inv. bygg	VVS	El & tele	Transp.	Utrustn.	Summa
2020	0	47	201	174	1	20	0	443
2021	0	7	0	0	207	0	0	214
2022	0	99	0	0	0	0	43	142
2023	0	161	0	0	0	0	0	161
2024	0	45	0	0	0	0	0	45
Delsumma 1	0	359	201	174	208	20	43	1 005
2025	0	39	388	0	0	0	0	427
2026	0	16	0	1 599	0	0	0	1 615
2027	0	1 943	0	0	0	0	0	1 943
2028	0	34	0	0	0	0	0	34
2029	0	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma 2	0	2 077	388	1 599	0	0	0	4 064

1. MARK												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
10	MARK SAMMANSATT											
110	Mark											
11	GRÄS OCH PLANTERING											
110	Gräs- och plantering											
111	Gräsytor											
112	Planteringsytor											
113	Beskärning											
114	Träd omplantering											
119	Kantskäring gräsytor											
12	HÄRDGJORDA YTOR											
120	Hårdgjorda ytor											
121	Asfalt											
121	Asfalt											
121	Asfalt											
121	Asfalt											
123	Sten och plattor											
124	Kantstöd											
125	Övriga hårdgjorda ytor											
129	Övrigt											
13	LEKYTOR											
130	Lekutrustning sammansatt											
131	Lekutrustning											

1. MARK												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
131	Lekutrustning											
131	Lekutrustning											
131	Lekutrustning											
132	Sand											Utyte av sand utförs efter behov. Kostnad ej medtagen här.
132	Sand											
14	LEDNINGAR I MARK	Se VVS!										
140	Ledningar, mark											Läckande dagvattenledningar åtgärdades 2011
141	VA-ledning											
143	Dränledning											
144	Brunnar											
15	KONSTRUKTIONER PÅ MARK											
150	Markkonstruktioner											
151	Trappor											
152	Stödmurar											
16	MARKKOMPLETTERINGAR											
160	Markkompletteringar											

1. MARK												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
161	Stängsel											
162	Staket/räcken											
162	Staket/räcken											
162	Staket/räcken											
162	Staket/räcken											
162	Staket/räcken											
163	Bommar/grindar											
164	Stolpar											
165	Utrustning											
165	Utrustning											
166	Skyltar											
19	ÖVRIGT											
190	Utemiljö											
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
20	UTV. SAMMANSATT											
200	Utvändigt sammansatt											Innergården renoverades 2018 med nytt tätskikt, ny trätrall samt sandlåda, pergolor och lådor med växter
												Nytt tätskikt i försänkningen utfördes 2015
21	FASADER											
210	Fasader											
211	Trä											
213	Tegel											
215	Puts	Gårdsfasader inkl. fasader på takterrass på plan 6 är putsade. Putslagning samt ommålning planeras in.	20							250		Gårdsfasader inkl. fasader på takterrass på plan 6 är putsade. Putslagning samt ommålning utfördes senast 2008.

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
215	Puts									75		Målades senast när de utfördes 2012, såg bra ut vid besiktning 2019, målas om tsm fönster
215	Puts											
215	Puts				10					10		Ommålades senast 2012
219	Övrigt									30		Gatufasaderna reparerades senast 2012, såg bra ut vid besiktning 2019, ny bedömning/åtgärd vid korg målning fönster
219	Övrigt											Terrassoytor ovan skyltfönster samt kring entré Stora Nygatan renoverades 2012 resp. 2017

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
219	Övrigt											Delvis omputsning och ommålning av utsida murar mellan lokal fd Chic och grannfastigheten har utförts 2013. Tegelpannor på samma vägg har justerats så att de skyddar bättre vid samma tillfälle.
22	FASADKOMPLETTERINGAR											
220	Fasadkompleteringar											
220	Fasadkompleteringar			5								Räcket målades senast 2018
220	Fasadkompleteringar			50								balkongräcken är från 2008.

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
220	Fasad-kompletteringar						10					
220	Fasad-kompletteringar			5								Räcke är från 2008.
220	Fasad-kompletteringar								300			Räcket bättrings-målades senast under hösten 2019, måste hållas under uppsikt, väldigt rostigt, bör nog bytas vid nästa fönstermålning
220	Fasad-kompletteringar						10					
220	Fasad-kompletteringar											Ommålades senast 2019, kostnad ingår fönsterkarmar

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
220	Fasad-kompletteringar	Ommålning av 3st franska räcken på gatufasad mot Engelbrektskatan. Kostnad ingår under fönstermålning.										Ommålades senast 2019, kostnad ingår fönsterkarmar
221	Sockel											
222	Stuprör/hängrännor											
223	Lister/stänger											
224	Takavslutning											
228	Trappor											
23	BALKONGER/ SKÄRMTAK											
230	Balkonger komplettering											
231	Skärmtak											
233	Balkongräcken											
24	FÖNSTER UTVÄNDIGT											

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
240	Fönster											Dessa renoverades senast 2010. Kompletterande renoveringsarbeten på gatufasaden utfördes 2012.
241	Träfönster				100				70			Oljning utfördes senast 2019
241	Träfönster								450			Målning utförd senast 2019
241	Träfönster	5					5					
245	Stålfönster	10		10		10		10		10		Butikspartier bestående av skyltfönsterpartier och dörrar byttes hösten 2012 ut till nya av rostfritt stål på stålstomme.
246	Fönsterbeklädnad											
249	Isolerglas											

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
25	DÖRRAR/ PORTAR											
250	Dörrar/entréparti/ port											
251	Enkeldörrar											Det översta stålpartiet mot gårdssida i trapphuset är utbytt år 2015
251	Enkeldörrar	Reparation och målning av 4st stålpartier mot gårdssida i trapphuset				20						Reparation och målning av 4st stålpartier mot gårdssida i trapphuset utfördes senast 2018
251	Enkeldörrar	Målning av 5st hissdörrar utvändigt planeras in. Kostnad ingår under fönstermålning.										Målning utförd senast 2019
255	Slag- och rullportar											
256	Vik- och vipportar											

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
257	Entrépartier	Oljning inplaneras av entréparti mot Stora Nygatan		5						5		Entréparti mot Stora Nygatan byttes ut 2016 till ett nytt av ekfanérklädd stålstomme och med dörrautomatik
257	Entrépartier	Rostfritt										Entréparti mot Engelbrektskatan byttes ut 2016 till ett nytt av rostfritt stål och med dörrautomatik. Dörrautomatik en har därefter bytts ut 2018
26	TAK UTVÄNDIGT											
260	Yttertak											

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
262	Plåt											Huvuddelen av det kopparklädda yttertaket lades om 2008
263	Papp											Tätning kring räckesståndare mot takpappen utfördes på takterrasser plan 7 under hösten 2012
263	Papp											Den försänkta ljusgården på innergården försågs med nytt tätskikt och ny spygatt 2013.

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
269	Tak övrigt											Takterrassen på plan 6 mot Engelbrektsгат an belades med klinkerplattor 2008. Krönplåtar byttes under hösten 2012 ut till nya av kopparplåt.
269	Tak övrigt											Takterrass på plan 6 mot innergård har p.g.a. vattengenomläckage lagts om under våren 2013 med ny trätrall på underlag av takpapp (tidigare klinkerplattor). Loftgångsdel försågs samtidigt med epoxibeläggning.

2. UTVÄNDIGT BYGG												
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
269	Tak övrigt											Takfotsut- byggnad under takfoten på gatusidor samt ovan skyltfönster- partierna renoverades under hösten 2012
27	ENHETER PÅ TAK											
270	Takdetaljer											
271	Huv/skorsten											
272	Takluckor/fönster											
274	Takbrunnar											
275	Beslag											
276	Skydds- anordningar											
29	ÖVRIGT											
290	Utvändigt övrigt											
		35	5	70	110	30	25	10	1180	20	0	

3. INVÄNDIGT BYGG												
												Kostnad = Bedömd åtgärdskost
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
30	INV. SAMMANSATT											
300	Invändigt sammansatt											
303	Lägenheter											
304	Specialutrymmen	Ommålning av källarutrymmen					200					Hela källaren renoverades 2015
304	Specialutrymmen	Reparation av fukt/rostskadade pelare i källare					50					
305	Kommunikationsutrymmen	Slipning/polering av tamburdörrar	150									
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
305	Kommunikationsutrymmen											
31	GOLV											
310	Golv											
311	Betong											
312	Sten											

3. INVÄNDIGT BYGG												
												Kostnad = Bedömd åtgärdskost
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
313	Trä											
314	Plast/Linoleum											
316	Gummi											
318	Trappor											
319	Övrigt											
34	FÖNSTER INVÄNDIGT											
340	Fönster invändigt											
341	Träfönster											
349	Övrigt											
35	DÖRRAR INVÄNDIGT											
350	Dörrar invändigt											
350	Dörrar invändigt											
359	Övrigt											
36	INREDNING											
362	Lägenhetsförråd											
		150	0	0	0	0	250	0	0	0	0	

5. VVS												
												Kostnad = Bedömd åtgärdskost
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
52	VATTEN OCH AVLOPP											
520	Sammansatta åtgärder	Filmning och spolning av avloppssystem	50									
520	Sammansatta åtgärder	Relining av avloppsstammar						1000				
520	Sammansatta åtgärder											Kall- och varmvattenstammar är utbytta 2007.
520	Sammansatta åtgärder											Utbyte till kulventiler utfördes 2015.
520	Sammansatta åtgärder											Installation av rättfälla samt backspjäll i spillvattensystemet i cykelkällaren utfördes 2015.
520	Sammansatta åtgärder											Spolning av avloppsstammar utfördes 2017
55	KYL- OCH VÄRME-PUMPAR											
550	Kyl- och värmepumpar											

5. VVS													Kostnad = Bedömd åtgärdskost
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar	
552	Centralutrustning aggregat												
553	Centralutrustning delar												
555	Ledningssystem												
558	Platsutrustning	Ny luftkonditionering till butikslokalerna	80										
56	VÄRME												
560	Asbestsanering värme												
562	Centralutrustning											Ny Pump 2006. Ny fjärrvärmväxl are 2006 Expansionskärl 1994.	
563	Centralutrustning delar												
565	Ledningssystem											Utbyte till kulventiler utfördes 2015.	
558	Platsutrustning											Radiatorventile r i lägenheter byttes ut 2015.	
57	VENTILATION												
570	Funktionskontroll												

5. VVS												
												Kostnad = Bedömd åtgärdskost
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
572	Centralutrustning											
573	Centralutrustning delar											
575	Ledningssystem											Nya imkanaler med tillhörande fläktar till lokal 2, 2017. Förberett för ytterligare två lokaler.
578	Platsutrustning											
580	Takhuvar FTX											
		130	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	

6. EL 6 TELE													Kostnad Kostnad = Bedömd åtgä
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar	
60	SAMMANSATT EL												
600	El sammansatt												
601	Kontorsrum												
602	Våtrum/kök												
603	Lägenheter												
604	Specialutrymmen												
605	Kommunikationsutrymmen												
608	Industrilokaler												
62	KRAFT												
620	Kraft												
622	Centralutrustning											I fastighetens elcentral i källaren är samtliga elinstallationer inkl. fastighetscentral, apparatskåp samt mätartavlor utbytt 2015. Övrig el i källaren byttes ut samtidigt.	

6. EL 6 TELE												
												Kostnad Kostnad = Bedömd åtgä
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
625	Ledningssystem											Stigare inkl. elcentraler till lägenheter byttes ut 2017. Stigare till lgh 1101 byttes dock redan 2002.
625	Ledningssystem											
628	Platsutrustning	Åtgärder i lokal 3 och 5		150								
628	Platsutrustning											El på gården uppdaterades 2018.
628	Platsutrustning											
63	BELYSNING											
630	Belysning											
632	Centralutrustning											
635	Ledningssystem											
637	Armaturer											
637	Armaturer	Elkablar till en före detta fasadarmatur på gården plan 2 erfordras tas bort eller dosas.	1									

6. EL 6 TELE												
											Kostnad Kostnad = Bedömd åtgä	
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
637	Armaturer											Armaturer i trapphuset byttes ut 2017 till nya med närvarostyrning
637	Armaturer											Armaturer i källaren byttes ut 2015 till nya med närvarostyrning
638	Platsutrustning											
64	TELE											
640	Tele											
641	Signalanläggning											
642	Kontrollanläggning											
643	Telefonanläggning											
644	Ljud- och bildöverföring											
645	Tidanläggning											
646	Larmanläggning											
647	Passagekontroll											
65	EL VÄRME											
658	Platsutrustning											

6. EL 6 TELE												
												Kostnad Kostnad = Bedömd åtgä
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Kommentar
66	SPÄNNINGS- UTJÄMNING											
660	Platsutrustning											
661	Åskledare											
69	ÖVRIGT											
690	El övrigt											
690	El övrigt											
698	Platsutrustning											
		1	150	0	0	0	0	0	0	0	0	

7. TRANSPORT													Kostnad = Bedömd åtgä
Kod	Åtgärder	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	Kommentar	
70	SAMMANSATT TRANSPORT												
700	Transportanordningar												
71	HISSAR												
710	Hissar komplett												
711	Hisskorgar												
712	Hissfronter												
713	Styrssystem												
714	Drivsystem linhiss												
715	Drivsystem hydraulhiss												
716	Hissar delar	Reparation av tablå i hisskorg	5									Tablå i hisskorgen byttes 2014.	
719	Hissar övrigt	Reparation av transporthiss.	10									Transporthiss renoverad 2014.	
79	ÖVRIGT												
790	Transport övrigt												
		15	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

9. UTRUSTNING													Kostnad = Bedömd åtgä	
Kod	Åtgärder	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	Kommentar	
90	SAMMANSATT UTRUSTNING													
900	Utrustning													
911	Kyl- och frysskåp													
915	Divrse köksutrustning													
93	SOP- UTRUSTNING													
930	Soprusutrustning													
931	Säckväxlare													
932	Sopkanor													
933	Säckställ													
935	Kompostsystem													
94	TVÄTT- UTRUSTNING													
940	Tvättutrustning													
941	Tvätt	2st tvättmaskiner byts ut			30									
942	Tork													
943	Rostfritt													
949	Övrig utrustning													

9. UTRUSTNING													Kostnad = Bedömd åtgä	
Kod	Åtgärder	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	Kommentar	
99	ÖVRIGT													
990	Utrustning övrigt													
		0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0		

Sammanfattning av underhållsåtgärder för år 2020

I kostnaderna nedan ingår moms och övriga byggherrekostnader med 30%

Enhet: tusental kronor

<u>Mark</u>	
Inga inplanerade åtgärder.	0
<u>Utvändigt bygg</u>	
Putslagning gårdsfasader inkl. fasader på takterrass på plan 6 är putsade.	26
Rep/målning av plan 7:s fönster lgh 1601.	7
Underhåll av skyltfönsterpartier.	13
<u>Invändigt bygg</u>	
Slipning/polering av tamburdörrar	195
<u>VVS</u>	
Filmning och spolning av avloppssystem	65
Ny luftkonditionering till butikslokalerna	104
<u>El & Tele</u>	
Elkablar till en före detta fasadarmatur på gården plan 2 erfordrar tas bort eller dosas.	1
<u>Transport</u>	
Reparation av tablå i hisskorg	7
Reparation av transporthiss.	13
<u>Utrustning</u>	
Inga inplanerade åtgärder.	0
SUMMA	431

Sammanfattning av underhållsåtgärder för år 2021

I kostnaderna nedan ingår moms och övriga byggherrekostnader med 30% samt indexuppräknning med 3%

Enhet: tusental kronor

<u>Mark</u>	
Inga inplanerade åtgärder.	0
<u>Utvändigt bygg</u>	
Oljning av entréparti mot Stora Nygatan	7
<u>Invändigt bygg</u>	
Inga inplanerade åtgärder.	
<u>VVS</u>	
Inga inplanerade åtgärder.	
<u>El & Tele</u>	
Byte av el i lokal 3 och vissa åtgärder i lokal 5	201
<u>Transport</u>	
Inga inplanerade åtgärder.	
<u>Utrustning</u>	
Inga inplanerade åtgärder.	
SUMMA	208

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN med åtgärdsförslag

UTVÄNDIGT BYGG

Yttertak

Yttertakens övre delar är belagda med bandtäckt kopparplåt. Huvuddelen lades om 2008.

Takterrasser på plan 7 mot Stora Nygatan är belagda med trätrall på underlag av takpapp med skiffergranulat. Inga kända läckage i nuläget.

Räcke på takterrasser på plan 7 mot Stora Nygatan och en bit in på Engelbrektsgratan är av smide. Del av räcket bättringsmålades under hösten 2019. Utbyte av räcke pga rostskador planeras in.

Tätning kring räcesständer mot takpappen utfördes på takterrasser plan 7 under hösten 2012 för att förhindra vattendrängning i yttertaksstrukturen.

Takterrassen på plan 6 mot Engelbrektsgratan belades med klinkerplattor 2008.

Krönplåtar byttes under hösten 2012 ut till nya av kopparplåt.

Ommålning av räcke planeras in.

Utlopp från spygatt till stuprör på denna terrass är av gjutjärn vilket är sprucket. I samband med klinkerbeläggningsarbetet försågs gjutjärnsröret med en insats av plastslang. Ingen ytterligare åtgärd bedöms behövas.

Takterrass på plan 6 mot innergård har p.g.a. vattengenomsläckage lagts om under våren 2013 med ny trätrall på underlag av takpapp (tidigare klinkerplattor). Loftgångsdel försågs samtidigt med epoxibeläggning.

Utbyte av krönplåtar, ca 14lpm, till nya av kopparplåt planeras in.

Hängrännor och stuprör är av kopparplåt och är i fint skick. Stuprör på Engelbrektsgratan har 2013 försetts med vandalsäker nedre del.

Notering: Hängrännor bör rensas minst vartannat år.

Notering: Efter varje oväder med hård blåst (tex. kraftigt slagregn eller yrsnö) bör yttertaken inspekteras med avseende på skador.

Terrass på plan 2 på innergården

Den försänkta ljusgården på innergården försågs med nytt tätskikt och ny spygatt 2013.

Innergården renoverades 2018 med nytt tätskikt, ny trätrall samt sandlåda, pergolor och lådor med växter.

Ommålning av lågt smidesräcke kring den försänkta ljusgården på gårdsbjälklaget planeras in med normala ommålningsintervaller. Utfördes senast 2018.

Gatufasader

Gatufasader har beklädnad av Höganäskeramik. Renovering av gatufasader har utförts under hösten 2012.

Reparation av höganäskeramikbeklädda stålbalkar över fönster planeras in. Såg bra ut 2019.

Ommålning av pilastrar på gatufasad planeras in. Såg bra ut 2019.

Notering: Pilastrarnas kondition bör kontrolleras minst vartannat år samt i efter extrema vintrar.

Takfotsutbyggnad under takfoten samt ovan skyltfönsterpartierna renoverades under hösten 2012 med ny beläggning av kopparplåt samt målning av undersidor. Betongstommen i den övre utbyggnaden var kraftigt vittrad längs med Stora Nygatan och ersattes med en ny trästomme.

Terrassoytor ovan skyltfönster samt kring entré Stora Nygatan renoverades 2012 resp. 2017

Gårdsfasader

Gårdsfasader inkl. fasader på takterrass på plan 6 är putsade. Putslagning samt ommålning utfördes senast 2008. Putslagning samt ommålning planeras in. (Grannhusets gavel är dock av tegel.)

Delvis omputsning och ommålning av utsida murar mellan lokal fd Chic och grannfastigheten har utförts 2013? Tegelpannor på samma vägg har justerats så att de skyddar bättre vid samma tillfälle.

Fasader på takterrasser på plan 7

Fasader på takterrasser på plan 7 samt på plan 6 mot Engelbrektsgratan är av bandtäckt kopparplåt i fint skick.

Balkonger

På gatufasad mot Stora Nygatan finns 20 st sk. franska balkonger. Senast ommålade 2019. ommålning planeras in i slutet av perioden.

På gatufasad mot Engelbrektsgatan har det ursprungligen funnits 3 st balkonger men dessa är sedan tidigare slopade och ersatta med franska balkonger. Räckten senast ommålade 2019. Ommålning planeras in i slutet av perioden.

Balkonger på gårdssidan är av typen stålbalkonger med betong i ram av stålbalkar. Det finns 1st rektangulär på plan 7, 1st loftgång på plan 6, 3 st loftgångsbalkonger i vinkel på plan 3-5 samt 4st halvrunda balkonger. Dessa balkonger är utbytta 2008. Undantag loftgången på plan 6 som troligen är ursprunglig. Normala ommålningsintervaller planeras in.

Fönster

Flertalet fönster har bågar av teak och karmar av vitmålad furu. Fönsterbleck är av koppar. Dessa renoverades senast 2010. Kompletterande renoveringsarbeten på gatufasaden utfördes 2012. Då byttes samtliga fönsterbleck på gatufasaden ut till nya. Utvändig oljning av teakbågar inplaneras med 3-års intervall och målning av karmar med 6-års intervall. Oljning av teakbågar utfördes senast 2019. Ommålning karmar utfördes senast 2019.

Lgh 1602 fönster och terrasspartier har utvändig beklädnad av vitlackerad aluminium och är i princip underhållsfria. Det samma gäller 1st fönsterdörr på loftgång plan 6.

Lgh 1601 träfönster och träfönsterdörrar är av senare datum. Dessa är i behov av utvändig målning. 1st fönster är i akut behov av utbyte av utvändiga glasningslister. Ommålning planeras in.

Huvudentréparti mot Stora Nygatan

Entréparti mot Stora Nygatan byttes ut 2016 till ett nytt av ekfanérklädd stålstomme och med dörrautomatik och nytt passagesystem. Oljning planeras in med normala intervaller.

Entréparti till källarnedgång från Engelbrektsgatan

Entréparti mot Engelbrektsgatan byttes ut 2016 till ett nytt av rostfritt stål och med dörrautomatik och nytt passagesystem. Dörrautomatiken har därefter bytts ut 2018.

Hissdörrar till fd hiss på gårdsida

Målning av 5st hissdörrar utvändigt utfördes senast 2019. Målning planeras därefter in med normala intervaller.

Butikspartier

Butikspartier bestående av skyltfönsterpartier och dörrar byttes hösten 2012 ut till nya av rostfritt stål på stålstomme. Normalt underhåll/justering av dessa inplaneras.

Ommålning av sockel under butikspartier inplaneras.

Stålpardier i trapphus mot loftgångar

5st stålpardier mot gården i trapphuset. Normala målningsintervall planeras in. De 4st nedre stålpardierna reparerades/målades 2017-2018. Någon enstaka glasruta är sprucken men erfordrar ej ytas ut. Stålpardie på det översta planet byttes ut 2015.

INVÄNDIGT BYGG

TRAPPHUS

Trapphus har vitmålade tak/undersida trapplöp/undersida plan, vitmålade väggar samt kalkstensbeläggning i trapplöp och på plan. Trappräcken har handledare av koppar och målad stålstomme.

Trapphuset renoverades 2017-2018.

Lägenhetsdörrar har utvändigt beklädnad av klarlackerad plåt, troligen zink- eller aluminiumplåt. Flertalet är i behov av avslipning och ny klarlack. Trösklar är av ek och är i behov av slipning och oljning/lackering. Utförs 2020.

LÄGENHETER (har besiktigats genom stickprov)

OBS! Besiktigades ej 2019-01-25.

Lgh 1602

Radiatorsystemet har "moderna" dimensioner.

Lgh 1202

Notering: Flertalet ytskikt i badrum, WC/D och WC i denna lägenhet är av äldre datum. Troligen är klinkerplattegolv i badrummet utbytt på 1960-talet. Inmurat badkar. Nyare duschdel i WC/D.

Notering: Elsystemet i denna lägenhet är huvudsakligen ursprungligt med lindade kablar och ojordade uttag.

Panelradiatorer i rum och sektionradiatorer i kök.

Lgh 1302

Notering: Lägenheten är nyligen totalrenoverad.

Radiatorer är panelradiatorer.

BUTIKSLOKALER

Lokal 7

Inga noteringar.

Lokal 6

Lokalen renoverades 2017.

Lokal 5

Notering: Utgång mot källare är låst med hänglås och bom. Utrymningsväg?

Lokal 4

Inga noteringar.

Lokal 3

Inga noteringar.

Lokal 2

Lokalen har renoverats under vintern 2012-2013.

Lokal 1

Renovering av lokalen utfördes våren 2013. Lokalinnehavaren har senare yggat till en lokal i källaren.

KÄLLARE

Generellt

Källaren renoverades 2015. Bl.a. lades nya klinkerplattegolv i stora delar. Normala ommålningsintervaller planeras in.

Viss sprickbildning i pelare/pilastrar förekommer trots åtgärder. Garantifel än så länge.

Cykelkällare

2017 utökade Lokal 1 sin källarlokal genom att ta en del av cykelkällaren i anspråk.

Lokal (fd lokal 3)

Inga noteringar utöver generellt.

Övernattningslokal

Denna lokal inrättades 2017 (av Playbakes hantverkare åt föreningen).

Tvättstuga

Sprickbildning vid samtliga hörn på pelare mitt i rummet trots åtgärder. Garantifel än så länge.

WC/D i tvättstuga i källare

Bom/tunn spricka lokalt i kakelplattor i fönstersmyg. Erfordrar ingen åtgärd i nuläget.

Torkrum i tvättstuga

Färg/putssläpp i yttervägg lokalt. Troligen pga kondens och/eller hög fuktbelastning i grundmuren.

Lägenhetsförråd

Fuktgenomslag i väggar och även lokalt i golv. Svårt att göra något åt pga grundvattentrycket och intilliggande yggnader.

Soprum 1/Hushållssopor

Notering: I framtiden kan det finnas behov av att utöka soprummets yta.

Soprum 2

Notering: I framtiden kan det finnas behov av att utöka soprummets yta.

Elcentral

Inga noteringar

Undercentral

Inga noteringar.

Källargång nedanför entré Engelbrektsgatan.

Inga noteringar.

VVS

Yttre VA-system

Underhållsspolning av dag- och spillvattenledningsnätet utförs vid behov. Kostnader är ej medtagna i denna underhållsplan. Spolning senast utförd 2017.

Dagvattensystem

Läckande dagvattenledningar åtgärdade 2011.

Tappvatten- samt spillvattensystem

Tappvattensystem

Kall- och varmvattenstammar är utbytta 2007.

Utbyte till kulventiler utfördes 2015.

Spillvattensystem

Ursprungliga golvbrunnar och stick i lägenheter byts ut i samband med renovering av badrum. Respektive lägenhetsinnehavare är ansvarig för detta och kostnad är därför ej medtagen i underhållsplanen.

Fett/oljeavskiljare finns för Lokal 7. Är ej i drift. (Verksamheten är ansvarig för underhåll och tömning av denna och kostnad är därför ej medtagen i underhållsplanen.)

Avloppsstammar har rostangrepp. Spolning och filmning utförs av avloppsstammarna. Relining planeras in.

Installation av råttfälla samt backspjäll i spillvattensystemet i cykelkällaren utfördes 2015.

Värmesystem

Ny Pump 2006.

Ny fjärrvärmeväxlare 2006

Expansionskärl 1994.

Radiatorer i lägenheter är panelradiatorer utom för kök som har sektionsradiatorer. Oklart om och när radiatorer är utbytta.

Butiker har kamflänsrör i skyltfönster.
Sektionsradiatorer i innerzoner.

Radiatorventiler i lägenheter byttes ut 2015.

Utbyte till kulventiler utfördes 2015.

Ventilationssystem

Lägenheter har självdragssystem (ursprungligt) med friskluftsventiler över fönster och/eller i skafferiskåp samt frånluftsventiler i kök och wc/badrum och vidare upp i skorstenar.

Självdragssystem (ursprungligt) för:

- Lokal 4
- Lokal 3
- Lokal 2
- Lokal 1

Nymonterade friskluftsventiler ovan entrépartier. Frånluftsventiler i WC och förekommande pentryn/kök.

Balanserat till- och frånluftssystem med aggregat Gold FA/FA-10 från 1997 för:

- Lokal 6
- Lokal 7

Aggregatet har värmeåtervinning.

I lokalerna finns även nymonterade friskluftsventiler ovan entrépartier.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för ev. underhåll och resp. lokalinnehavare står för driften.

Fläktaggregatet på gården: Kretskort samt kylbatteri bytt 2019.

Balanserat till- och frånluftssystem med separata till- och frånluftsaggregat med värmebatteri och kallrasspjäll i fasadyttervägg för:

- Lokal 5

I lokalen finns även nymonterad friskluftsventil ovan entréparti. Frånluftsventil i WC men troligen ej mekanisk frånluft här.

Mekaniskt frånluftssystem med frånluftsfläkt (kanalfläkt) i nyare förrådsdelen och med huv på innergården för:

- Tvättstuga med WC
- Torkrum med förrum
- Cykelförråd

Mekaniskt frånluftssystem med frånluftsfläkt (kanalfläkt) i fd. pannrummet och vidare upp i skorstenen för:

- 2st soprum (överluft mellan soprummen)

Nya imkanaler med tillhörande fläktar till Laga mobilen samt thairestaurangen installerades 2017.

Notering: Senaste OVK utfördes under 2013.

Intervall för OVK i flerbostadshusen med självdrag alt. frånluftsfläkt är 6 år så nästa tillfälle blir 2019.

Intervall för OVK i butikslokaler med mekanisk ventilation är 3 år så nästa tillfälle blir 2019.

Notering: 5-6st eldstäder i huset är i funktion.

Luftkonditioneringssystem till butikerna

Lokal 1 har AC 2019, finns utrymme för ytterligare 4 lokaler i ytterdel.

Lokal 3 har egen AC.

Lokal 7 har egen AC.

Ny luftkonditionering till butikslokalerna inplaneras.

EL & TELE

Elsystem allmänt

Elinstallationernas ålder/skick i fastigheten är som helhet väldigt blandade.

I vissa av lägenheterna som vi haft tillträde till har man iordningställt elen. Andra har kvar originalinstallationen med tjäromspunna ledningar, OVIR, samt gamla uttag och brytare. Vilka lägenheter är elsanerade???

I fastighetens elcentral i källaren är samtliga elinstallationer inkl. fastighetscentral, apparatskkåp samt mätartavlor utbytta 2015.

Stigare inkl. elcentraler till lägenheter byttes ut 2017. Stigare till lgh 1101 byttes dock redan 2002.

Lokal 6 och 7 bytta, övriga byts vid hyresgästbyte.

Kanalisationen inom lägenheterna utgörs av infällda rör och dosor, och det är därför ganska lätt att utföra omdragning av lägenheternas elsystem. Detta ansvarar varje lägenhetsinnehavare för.

Källare

Armaturer i källaren byttes ut 2015 till nya med närvarostyrning. Övrig el i källaren byttes ut samtidigt.

Trapphus

Armaturer i trapphuset byttes ut 2017 till nya med närvarostyrning.

Övrigt

El på gården uppdaterades 2018.

På gården finns på fasad med halvrunda balkonger en utstickande elkabel för väggarmatur. Bör tas bort alt. dosas.

Notering: För allas trygghet bör rutin för byte av batterier i tilldelade brandvarnare upprättas. Kontroll av dess funktion bör utföras 1 gång/kvartal med hjälp av den inbyggda testknappen vilket sker på lägenhetsinnehavarens eget initiativ.

Lokaler

Lokal 7

Elcentralen är utbytt.

Lokal 6

Elcentralen byttes ut 2017.

Lokal 5

Uttag i jordat utförande är anslutet med 2-ledad lampsladd (2x0.75) vilket inte är tillåtet enligt regelverket. Uttaget har med andra ord ingen skyddsledare.

Timeruttag för bef. kaffebryggare saknas.

Trafo för belysning samt kabel löst hängande inkopplad i dosa i källare.

Stickpropp i rödmålat uttag nedanför trappa är ej korrekt installerad.

Lokal 4

Elcentralen är utbytt.

Lokal 3

Mycket gammal elcentral med porslinslement. Propphuvar saknas och installationen är ansluten till OVIR.

Elcentralen bör bytas ut till en central i normutförande och linstallationerna bör ses över med tanke på de tjäromspunna ledningar som finns idag, då dessa utgör brandfara vid dålig kontakt eller överlast.

Butiksdelen är upprustad vad gäller belysning och funktion.

Belysningen i övriga utrymmen är gamla och trasiga och därför undermålig avseende arbetsplatsbelysning.

Brytare för belysningsfunktioner är av bakelit.

Lokal 2

Lokalen har renoverats under vintern 2012-2013.

Lokal 1

Renovering av lokalen utfördes våren 2013.

Telesystem

Notering: Transformator för ringklockor till lägenheter finns i elcentralen i källaren.

Notering: I hissmaskinrummet på plan 7 i trapphuset finns utrustning för tv-anläggning, med gemensamt utbud från ComHem.

TRANSPORT

Hiss är av senare datum. Hisskorg renoverad/utbytt 2009. Hissen kommer inte att behöva bytas på de närmaste 25 åren, beroende på drifttid. Kostnad därför ej medtagen i denna underhållsplan.

Tablå i hisskorgen byttes 2014. Reparation planeras in.

Uttag i hissmaskinrummet bör förses med jordfelsbrytare, JFB. Åtgärd ingår under el&tele.

I trappa ner från entré från Engelbrektskatan finns en transporthiss för sophantering. Denna renoverades 2014. Reparation planeras in.

Notering: Äldre hiss på gårdsida är ej i drift. Hissmaskin och korg mm togs bort 2017 när hisschaktet och hissmaskinrummet yggdes om för nya imkanaler med fläktar.

UTRUSTNING

Tvättutrustning i tvättstuga i källare (senaste utbytesår noteras nedan)

2st tvättmaskiner, 2006-2007. Utbyte planeras in.

1st torktumlare Miele PT7135C Vario, 2017

Utrustning i torkrum i källare (senaste utbytesår noteras nedan)

Kondensavfuktare Elbjörn E874037, 2016

Beräknad medellivslängd på tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp ca 16år.

Energispartips: Vid byte av tvättmaskiner kan man lämpligen välja varmvattenansluten modell. Det är betydligt billigare att värma med fjärrvärme än med el. OBS! Det behövs dock en blandningsventil så att vattnet inte blir för varmt.