

Underhållsplan
Brf Assessorerna
30-årsplan



Innehållsförteckning

1. Allmän beskrivning

Allmän information

Beskrivning underhållsplan

Att utföra underhållsarbeten

2. Objektsfakta

Fastighetsuppgifter

Byggnadstekniska uppgifter

Övriga uppgifter

3. Besiktningens utlåtande

Sammanfattning av åtgärder per byggnadsdel/-funktion

Tomt, utemiljö och gård

Fönster

Portar och dörrar

Trapphus och vind

Tak och avvattnings

Källare och grund

Tvättstuga

El, värme och ventilation

Tapp- och spillvatten samt övrigt

4. Ekonomi

Ekonomisk sammanställning per byggnadsdel/-funktion

Ekonomisk sammanställning över underhållsperioden

2. Objektsfakta

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:	Assessorn 1-3
Adress:	Södra Förstadsgatan 117-119, Värmlandsgatan 2-4, Flensburgsgatan 6-8
Byggår:	1939
Lokal- och lägenhetsarea:	Lokal: 345 Kvm, Lgh: 5 592,6 Kvm
Antal lägenheter:	91 stycken
Antal lokaler:	5 stycken

Byggnadstekniska uppgifter

Antal våningar:	4
Antal trapphus:	8
Källare:	Ja
Vind:	Ja
Fasader:	Tegel
Yttertak:	Assessorn 1 TRP, (2) Papptak, (3) Bandtäckning. Tegelpannor gatsida
Fönster:	Trä/Trä och Trä/Alu
Balkonger:	54
Hiss:	JA, 2 stycken
Sophantering:	VA-SYD
Värmeförsörjning:	Värmeväxlare 3 stycken År 2009 År 1987
Ventilation:	Mekanisk på Assessorn 1, Assessorn 2,3 självdrag
Spillvatten:	1987 samt seperata lagningar finns i fastigheten.
Tappvatten:	1987
Värmeledningar/radiatorer:	1987
EL:	1987
OVK:	2010
Energideklaration:	Ja
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete):	JA

Övriga uppgifter	Spola spillvattenstammarna vart 5-6 år för längre livslängd
------------------	---

1. Allmän beskrivning

Beställare Brf Assessorerna
Besiktningsdatum 2017-02-28
Besiktningsman Roger Liljenberg

Allmän information

Besiktningen som genomförts är en okulär konditionsbesiktning. Denna ligger till grund för den underhållsplan som upprättats. Underhållsplanen skall ta upp och beskriva alla de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa.

Underhållsplanen sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Beskrivning underhållsplan

Detaljinventering redovisas per byggnadstyp och byggdel med en mängdberäkning och en kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenhet och/eller statistik. Dessa kostnadsuppskattningar görs för att föreningen ska kunna planera sin ekonomi på ett bra sätt, och ska därför inte ses som exakta värden.

Samtliga kostnader inkluderar arbets- och materialkostnader och är inklusive moms. Kostnaderna är beräknade utifrån 2016 års prisnivå. Tidpunkten för åtgärderna i planen skall inte betraktas som helt fastlagda, utan en indikation inom vilket tidsintervall som en åtgärd kan komma att behöva utföras. Vid en återkommande besiktning av fastigheten görs en ny bedömning om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta dessa framåt i tiden. Underhållsplanen ligger till grund för beräkning av avsättning till underhållsfonden, samt är ett underlag för föreningens årsbudget. Efter en revidering av underhållsplanen bör summan för avsättningen till underhållsfonden samt årsbudgeten uppdateras.

Det är av yttersta vikt att föreningen jobbar aktivt med sin underhållsplan. Genom att ha kontinuerlighet i sitt underhållsarbete sprids kostnaderna över tid, men kostnaderna hålls också nere då föreningen jobbar proaktivt med sitt underhåll.

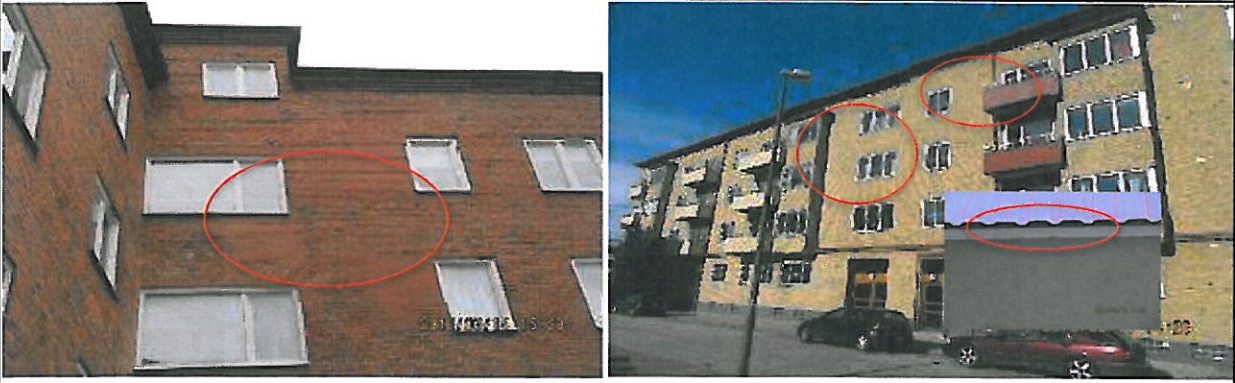
Att utföra underhållsarbeten

Vid genomförande av större underhållsarbeten och renoveringar är det viktigt att arbeta fram ett väl genomgången förfrågningsunderlag som följer de avtal som används i branschen. Detta dels för att beskriva vad föreningen önskar få gjort i detalj men också för att de offerter som tas in ska vara jämförbara. Vidare är det viktigt att få in ett antal offerter för att säkerställa rätt prisnivå men det är också viktigt att de företag som kontaktas har god erfarenhet av den specifika typen av projekt samt har sin ekonomi under kontroll.

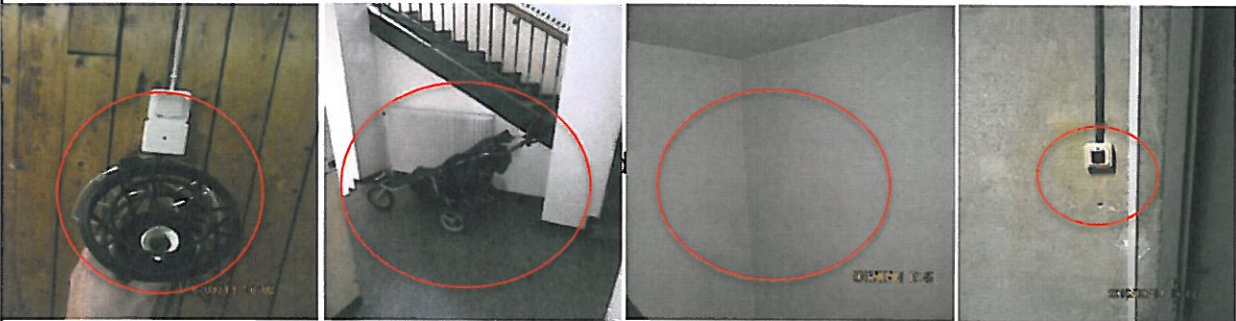
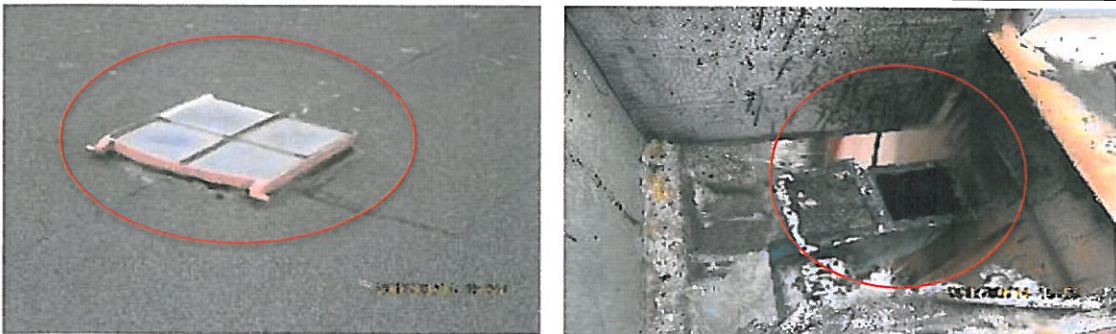
Efter avslutade renoveringar ska arkivering och dokumentering ske av all information som rör projektet. När det är dags för nästa styrelse att ta över ska de kunna gå tillbaka och följa exakt vad som gjorts och vilka betalningsströmmar som genomförts.

Råköll AB hanterar processens samtliga steg, från start till mål.

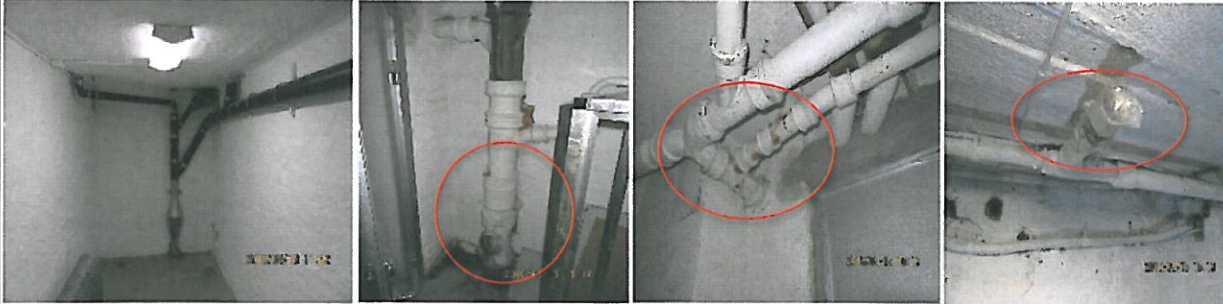
3. Besiktningsutlåtande	
Sammanfattning av åtgärder per byggnadsdel/-funktion	
Tomt, utemiljö och gård	Utemiljön på gården är lite eftersatt. Stenlänningen är tjälskadad, asfalteringen har stora tjälskador. Träden behöver föryngringsbeskäras.
Fasader och balkonger	Fasader och balkonger är i mycket bra skick mot gatan sett. Genomgick en stor renovering under 2014. 6 stycken av balkongerna på innergården är dock i stort behov av renovering.
Fönster	Finns ännu många äldre fönster som behöver bytas ut. Man har bytt ca 1/3 av alla fönster till nya trä/Alu. Detta kan göras löpande, men rekommenderar att ta alla på en gång, för att hålla reda på livslängden.
Portar och dörrar	Ekportar är nya sedan 2013, dessa behöver bara löpande underhåll, så som justeringar, samt inoljas efter tillverkarens rekommendationer.
Trapphus och vind	Trapphusen är i allmänt bra skick. Vinden behöver ses över gällande systematiskt brandskyddsarbete. Många sladdlampor som fattades glödlampor.
Tak och avvattnings	Dagvattenrännor samt stuprör är i bra skick, fattades lite manschetter vid övergångar till vandlrören. Utmed Flensburggatan finns det fukt nere i källaren på ca 10 meter.
Källare och grund	Källaren i allmänhet ser bra ut. Det finns fukt i Assessorn 3 som behöver åtgärdas på gården.
Tvättstuga	Många av maskinerna är nya, dock bör man se över dess äldre maskiner som tar mycket energi.
El, värme och ventilation	Elen är från 1987 då fastigheten genomgick större renoveringar. Många av ventilerna i källaren är igensatta. Detta bör bytas eller rengöras. Skulle rekommendera att sätta in fler ventiler på Assessorn 1
Tapp- och spillvatten samt övrigt	Vissa av dom öppna stammarna är bytta i källaren, men på många ställen är det risk att de går sönder. I hyreslokalerna är det övervägande dåligt på sina ställen. Stor risk för läckage. Även visst ventilbyte bör ses över löpande.

Tomt, utemiljö och gård	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1 - Asfalteringen har stora skador.	Åtgärd 1: Asfalteringen borde göras vid, samt håligheter som man kan skada sig på.
lakttagelse 2 - Gård stenen samt asfalteringsytorna	Åtgärd 2: Gård stenen är ojämn samt kantstenar lösa. Även rötter och tjälsprängningarna bör ses över.
lakttagelse 3 - Växtlighet	Åtgärd 3: Föryngringsbeskrning, av buskar och träd. Förråd och cykelskjulen behövs skyddsmålas.
	
Fasader och balkonger	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1 - Fasaden på innergården är i behov av omfogning, detta bör göras inom 1-2 år.	Åtgärd 1: Omfogning bör göras inom 1-2 år i tiden. Innan omfogning så tvättar man då även ner fasaden, samt syrabehandlar den efter omfogning.
lakttagelse 2 - Fasaden utmed gatusidan är helt färdigställd i sin helhet.	Åtgärd 2: Fasaden lämnas utan anmärkning. Dock skall man ej glömma 2-årsbesiktningen.
lakttagelse 3 - Balkongerna på innergården är i behov av renovering, balkongerna på utsidan är renoverade 2014	Åtgärd 3: Balkongerna utmed Södra Förstadsgatan, har lite genomslag av att rost tränger igenom vid kantstålet. Bör ingå i två årsbesiktningen. Balkongerna på innergården bör snarast renoveras.
	

Fönster	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1 - Många av fönsterna är nya Trä/Alu, men ca hälften är kvar att bytas på gatusida.	Åtgärd 1: Byte är att rekommendera, då fönsterna är för dåliga för att renoveras.
lakttagelse 2 - Många av fönsterna är nya Trä/Alu, men ca hälften är kvar att bytas mot gården.	Åtgärd 2: Byte är att rekommendera, då fönsterna är för dåliga att renoveras.
lakttagelse 3 - Nya fönster är monterade	Åtgärd 3: Då det är insatt nya fönster, så är det viktigt att man utför 2-årsbesiktningen i rätt tid. Detta skall anmälas 3 månader innan utgång.
	
Nya fönster Trä/Alu	Äldre fönster
Portar och dörrar	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1 - Portar och entréer är i fullgott skick.	Åtgärd 1: Underhåll av nya portar är av vikt, olja in dessa efter tillverkarens rekommendationer samt injusteringar.
lakttagelse 2 - Miljöstation i sluss.	Åtgärd 2: Jag skulle rekommendera utifrån miljöaspekten och brandrisken, att montera upp nya brandvarnare för att förebygga en eventuell brand.
	
Innergården	Gatusida

Trapphus och vind	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1 - Trapphus är i bra hyfsat bra skick, sprickor på de översta våningsplanen.	Åtgärd 1: Trapphusen är fullgott skick, finns små skador i väggar, som uppkommit vid ut och inflyttning. Och rörelsesprickor på dom översta våningsplanen.
lakttagelse 2 - Systematiskt brandskyddsarbete	Åtgärd 2: Rondering och uppmaning till dom boende att inte förvara saker i trapphusen vid en eventuell utrymning vid brand.
lakttagelse 3 - Kontroll vid rondering.	Åtgärd 3: Vid besiktningstillfället, fanns det inga glödlampor i sladdlamporna, åtgärda vid trasiga lampor. Rekommenderar att sätta in rörelsevakter på vinden.
	
Tak och avvattnig	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1 - Bandtäckningen har färgsläpp på sina ställen, assessorn 1.	Åtgärd 1: Färgen släpper på sina ställen, detta bör åtgärdas för längre livslängd.
lakttagelse 2 - Skruvar till TRP dåliga, samt plåtar är rostskadade.	Åtgärd 2: Skruvförbanden är dåliga, läckage är överhängande. Rost bör åtgärdas på alla taken.
lakttagelse 3 - Ventilationsschakt	Åtgärd 3: Fläkthuset bör ses över 1 ggr om året. Samt även kontrollera takfönsterna för eventuella läckage.
	

Källare och grund		
lakttagelser	Åtgärder	
lakttagelse 1 - Fuktanalys gjordes på plats.	Åtgärd 1: Efter dräneringen 2014 har källaren fått en bättre miljö utmed Östra förstadsgatan. Assessorn 3 behöver dränering mot gårdssida.	
lakttagelse 2 - Förråden	Åtgärd 2: Många av förråden är överfulla, man bör upplysa dom boende att släppa ca 10 cm från grundmuren för bästa ventilation.	
lakttagelse 3 - Brandfarliga produkter	Åtgärd 3: Rekommenderar att ha en skyddsrondering i källarutrymme.	
		
Överfulla förråd	Brandfarliga produkter	
Tvättstuga		
lakttagelser	Åtgärder	
lakttagelse 1 - Assessorn 3	Åtgärd 1: TM är nyare i denna tvättstuga, dock börjar man titta på energilösningen gällande TT. Mangeln är ej förankrad, tipprisk råder.	
lakttagelse 2 - Assessorn 2	Åtgärd 2: TM är över 20 år, maskinerna drar mycket energi. Påbörjat utbyte i denna tvättstuga.	
lakttagelse 3 - Assessorn 1	Åtgärd 3: Två stycken moderna tvättstugor, dock mycket avloppslukt. Lövsäckarna bör ingå i rondering av fastighetstekniker.	
		

El, värme och ventilation	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1 - Ventilation i källare.	Åtgärd 1: Ventilationen i Assessorn 2,3 är undermålig, här borde man sätta in fler ventiler. Man behöver se över samtliga ventiler som är smutsiga.
lakttagelse 2 - VVC. VV	Åtgärd 2: VVC är i bra skick, samt detta är injusterat i samtliga 3 fastigheter. VV i Assessorn 2 är av äldre modell. Här bör man titta på en ny värmeväxlare för bästa energibesparing. En del ventiler bör bytas.
lakttagelse 3 - EL	Åtgärd 3: Brandfarligt material i dessa utrymme. Finns lite kablar som hänger lite löst i visa utrymme. Något man bör se över. Rondering.
	
Tapp- och spillvatten samt övrigt	
lakttagelser	Åtgärder
lakttagelse 1	Åtgärd 1: Man bör filma sina samlingsledningar och spillvattenstammar för att analysera statusen, och därefter åtgärdsplan.
lakttagelse 2	Åtgärd 2: Tappvattenstammarna är utbytta och är i bra skick. Inget att invända.
lakttagelse 3 - Avloppen i restaurangerna.	Åtgärd 3: Här är stor risk för läckage, byte omgående. Gäller i första hand Kebabrestaurangen. Samt städa upp i detta utrymme.
	

4. Ekonomi							
Ekonomisk sammanställning per byggnadsdel/-funktion							
Tomt, utemiljö, gård	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Trapporna	Renovering	10	st	10 000	100 000	2036	25
Plattor, Asfalt, Gräsmattor	Ny gårdsmiljö	750	kvm	1 850	1 387 500	2019	25
Fasader och balkonger	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Putsad sockel	Utsida mot gatan	200	kvm	350	70 000	2033	20
Putsad sockel	Putsning av sockel innergård	200	kvm	350	70 000	2018	20
Tegelfasad innergården	Omfogning	4 300	kvm	650	2 795 000	2018	50
Tegelfasad gatusidan	Lämnas utanför underhållsplan	3 520	kvm	650	2 288 000	2064	50
Tak	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Målning bandtäckning	Assessorn 1	120	kvm	650	78 000	2017	20
TRP plåt & Takpapp	Assessorn 2	580	kvm	1 600	928 000	2019	40
Takpapp	Assessorn 3	650	kvm	1 600	1 040 000	2046	30
Bandtäckning	Assessorn 1	850	kvm	1 800	1 530 000	2056	40
Skorstenar	Assessorn 1,2	14	st	8 000	112 000	2041	30
Fönster & Balkongdörrar	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Gamla fönster	Byte	376	st	10 000	3 760 000	2019	30
Balkongdörrar gatusida	Byte	45	st	15 000	675 000	2019	30
Balkongdörrar gårdsida	Byte	12	st	15 000	180 000	2019	30
Nya fönster på Assessorn 1,2,3	Byte	141	st	10 000	1 410 000	2046	30
Dörrar & Portar	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Löpande underhåll	Olja / Justering	20	st	2 000	40 000	2018	1
Källardörrar i aluminium	Byte	8	st	15 000	120 000	2033	30
Ekportar	Byte	4	st	42 000	168 000	2043	30
Entréer	Byte	8	st	32 000	256 000	2043	30
Trapphus	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Slussar	Målning/Putslagning	2	st	15 000	30 000	2017	15
Löpande underhåll	Målning/Putslagning	8	st	6 000	48 000	2017	2
Trapphus	Målning/Putslagning	8	st	90 000	720 000	2021	25
Tvättstuga	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
TM Cylinda FFT 1200	Byte	2	st	40 000	80 000	2017	15
TT Electrolux wascator	Byte	1	st	35 000	35 000	2017	20
TT Cylinda T 2000	Byte	4	st	35 000	140 000	2017	20
TS Cylinda TS 190	Byte	1	st	10 000	10 000	2018	20
TM Cylinda FFT 1201	Byte	2	st	40 000	80 000	2020	15
TS Cylinda TS 65	Byte	1	st	10 000	10 000	2020	20
Lufttorkare/Avfuktare	Byte	3	st	28 000	84 000	2020	25
Manglar	Byte	3	st	35 000	105 000	2020	40
TT Podab TM 7056	Byte	2	st	40 000	80 000	2026	20
TS Podab TS4	Byte	1	st	15 000	15 000	2035	20
TT Electrolux T 5190	Byte	1	st	35 000	35 000	2039	20
Balkonger	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Balkonger gårdsida	Renovering	6	st	45 000	270 000	2017	30
Balkonger gatusida	Renovering	48	st	45 000	2 160 000	2035	30
Stammar	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Spillvattenstammar	Spolning & Filmning	91	st	950	86 450	219	7
Spillvattenstammar	Relining Assessorrena 1,3	61	st	21 000	1 281 000	2046	30
Spillvattenstammar	Relining Assessorrena 2	30	st	21 000	630 000	2018	30

Tappvattenstammar	Byte	91	st	45 000	4 095 000	2046	50
Teknik	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-pris	Kostnad	Senast år	Intervall
Värmeväxlare	Assessorm 2	1	st	200 000	200 000	2017	25
Ventiler	Löpande arbete/styck	1	st	3 100	3 100	2017	2
EL	Assessorm 1,2,3	91	st	12	1 092	2028	40
Injustering	Assessorm 1,2,3	91	st	6 000	546 000	2030	25
Värmeväxlare	Assessorm 1,3	1	st	450 000	450 000	2040	30
Hissar	Assessorm 1 / Målning	2	st	10 000	20 000	2017	10
Hissar	Assessorm 1 / Byte	2	st	320 000	640 000	2035	30

Ekonomisk sammanställning över underhållsperioden

Inom 2 år	Åtgärd				Kostnad	Senast år	Intervall
Målning bandtäckning	Assessorn 1	120	kvm	650	78 000	2017	20
Löpande underhåll	Olja / Justering	20	st	2 000	40 000	2017	1
Slussar	Målning/Putslagning	2	st	15 000	30 000	2017	15
Löpande underhåll	Målning/Putslagning	8	st	6 000	48 000	2017	2
TM Cylinda FFT 1200	Byte	2	st	40 000	80 000	2017	15
TT Electrolux wascator	Byte	1	st	35 000	35 000	2017	20
TT Cylinda T 2000	Byte	4	st	35 000	140 000	2017	20
Balkonger gårdsida	Renovering	6	st	45 000	270 000	2017	30
Spillvattenstammar	Spolning & Filmning	91	st	950	86 450	2017	7
Värmeväxlare	Assessorn 2	1	st	200 000	200 000	2017	25
Ventiler	Löpande arbete/styck	1	st	3 100	3 100	2017	2
Hissar	Assessorn 3 / Målning	2	st	10 000	20 000	2017	10
Putsad sockel	Putsning av sockel innergård	200	kvm	350	70 000	2018	20
Tegelfasad innergården	Omfogning	4 300	kvm	650	2 795 000	2018	50
TS Cylinda TS 190	Byte	1	st	10 000	10 000	2018	20
Spillvattenstammar	Relining Assessorrena 2	30	st	21 000	630 000	2018	30
Total kostnad under period					4 535 550		
Inom 3 - 5 år	Åtgärd				Kostnad	Senast år	Intervall
Plattor, Asfalt, Gräsmattor	Ny gårdsmiljö	750	kvm	1 850	1 387 500	2019	25
TRP plåt & Takpapp	Assessorn 2	580	kvm	1 600	928 000	2019	40
Gamla fönster	Byte	376	st	10 000	3 760 000	2019	30
Balkongdörrar gatusida	Byte	45	st	15 000	675 000	2019	30
Balkongdörrar gårdsida	Byte	12	st	15 000	180 000	2019	30
Trapphus	Målning/Putslagning	8	st	90 000	720 000	2021	25
TM Cylinda FFT 1201	Byte	2	st	40 000	80 000	2020	15
TS Cylinda TS 65	Byte	1	st	10 000	10 000	2020	20
Lufttorkare/Avfuktare	Byte	3	st	28 000	84 000	2020	25
Manglar	Byte	3	st	35 000	105 000	2020	40
Total kostnad under period					7 929 500		
Inom 6 - 10 år	Åtgärd				Kostnad	Senast år	Intervall
TT Podab TM 7056	Byte	2	st	40 000	80 000	2026	20
Total kostnad under perioden					80 000		
Inom 11 - 30 år	Åtgärd				Kostnad	Senast år	Intervall
Trapporna	Renovering	10	st	10 000	100 000	2036	25
Putsad sockel	Utsida mot gatan	200	kvm	350	70 000	2033	20
Tegelfasad gatusidan	Lämnas utanför underhållsplan	4 300	kvm	650	2 795 000	2064	50
Takpapp	Assessorn 3	650	kvm	1 600	1 040 000	2046	30
Bandtäckning	Assessorn 1	850	kvm	1 800	1 530 000	2056	40
Skorstenar	Assessorn 1,2	14	st	8 000	112 000	2041	30
Nya fönster på Assessorn 1,2,3	Byte	141	st	10 000	1 410 000	2046	30
Nya fönster på Assessorn 1,2,3	Byte	141	st	10 000	1 410 000	2046	30
Källardörrar i aluminium	Byte	8	st	15 000	120 000	2033	30
Ekportar	Byte	4	st	42 000	168 000	2043	30
Entréer	Byte	8	st	32 000	256 000	2043	30
TS Podab TS4	Byte	1	st	15 000	15 000	2035	20
TT Electrolux T 5190	Byte	1	st	35 000	35 000	2039	20
Balkonger gatusida	Renovering	48	st	45 000	2 160 000	2035	30
Spillvattenstammar	Relining Assessorrena 1,3	61	st	21 000	1 281 000	2046	30
Tappvattenstammar	Byte	91	st	45 000	4 095 000	2046	50

EL	Assessorm 1,2,3	91	st	12	1 092	2028	40
Injustering	Assessorm 1,2,3	91	st	6 000	546 000	2030	25
Värmeväxlare	Assessorm 1,3	1	st	450 000	450 000	2040	30
Hissar	Assessorm 3 / Byte	2	st	320 000	640 000	2035	30
Total kostnad under period					18 234 092		
Total kostnad Underhållsplan					30 779 142		