

Brf. Bulten 21

UNDERHÅLLSPLAN 2017 – 2037

2014-05-15 / Lennart Bellberg i styrelsen

Rev.

INNEHÅLL:

1 OBJEKT.....	3
2 SYFTE OCH OMFATTNING.....	3
3 UNDERLAG.....	3
4 TIDIGARE RENOVERINGAR.....	4
5 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING	4
6 SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSBEHOV OCH AVSÄTTNING	5
6.1 YTTERTAK, VINDAR	5
6.2 FASADER.....	5
6.3 FÖNSTER.....	5
6.4 TRAPPHUS, PORTAR, DÖRRAR	6
6.4.1 Trapphus:	6
6.4.2 Portar, dörrar:	6
6.5 TVÄTTSTUGOR.....	6
6.6 GÅRDAR.....	6
6.7 VENTILATION	7
6.8 VATTEN OCH AVLOPP	7
6.9 FJÄRRVÄRME	7
6.10 ELANLÄGGNING.....	7
6.11 BADRUM.....	7
6.12 GAS.....	8
7 ENERGIDEKLARATION.....	8
8 BILAGOR: SPECIFIKATION AV MÄNGDER OCH AREOR.....	9
8.1 TAK.....	9
8.2 FASADER.....	9
8.3 FÖNSTER.....	9
8.4 RÖRLEDNINGAR.....	10
9 TABELLER;	11
9.1 Investeringskostnad och årlig avsättning (Tkr).....	12

1 Objekt

Brf Bulten 21
Långholmsgatan 7 och 7A
117 33 Stockholm

Föreningen består av 2 stycken fastigheter med sammanlagt 37 lägenheter, fördelade på:

Antal lägenheter

Gatuhus har 23 lägenheter

Gårdshuset har 14 lägenheter plus ny vindsvåning där inte BOA är klart.

Lokaler i gatuhus är 2 butiker

Föreningens bostadsyta är 2 050 m², hyreslägenhetsyta 107 m² och lokalyta 85 m².

Totala ytan är 2 135 m² plus ny vindsvåning.

Fördelning av lägenheter är:

10 st. 1 rum och kök samt badrum

17 st. 2 rum och kök samt badrum

10 st. 3 rum och kök samt badrum

1 st. 4 rum och kök samt två badrum utförd 2017

Byggnadsåret är 1909-1912.

Ombyggnad hela fastigheten samt vindsinredning i gatuhuset skedde 1986-87

Fastighetsbeteckning:

Kv. Bulten 21

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkringsmäklare AB

Taxeringsvärdet är 47 977 000 kronor år 2013

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Bulten 21.

Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar vi förutsättningar för att kunna genomföra Upprustningar och renoveringar utan att behöva höja årsavgifterna.

Aktuell underhållsperiod är de kommande 20 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden har uppskattats.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inkl. fönster och markplanering) och allmänna utrymmen (vindar, trapphus, tvättstugor, källare och våtutrymmen inne i lägenheterna). Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningarna.

Endast underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadernas standard och beständighet har noterats. Energisparåtgärder eller ev. andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med behov av underhållsåtgärder. (se även avsnitt 7)

Underhåll av lokalerna ingår inte i planen.

3 Underlag

Under 2009 har genomgång av standarden på föreningens byggnader samt tidigare genomförda underhållsåtgärder utförts i samband med överlåtelsen från Familjebostäder till Brf. Bulten 21.

Bedömning av behov av underhåll har utgått från utlåtande av expertis/hantverkare men även utifrån nyckeltal i *REPABs Fakta Underhållskostnader*. (Utlåtanden samt antagna nyckeltal finns dokumenterat hos fastighetsansvarig Brf Bulten 21.)

De i tabell 1 redovisade investeringskostnaderna måste ses som riktvärden inklusive moms, eftersom det är svårt att bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras.

Konjunkturläget kan påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4 Tidigare renoveringar

Nedan anges större genomförda renoveringar. (Komplett förteckning över sökta bygglov kan erhållas på Stockholms Stadsbyggnadskontor.

1928 Inredning av WC i alla våningar+Vatten/avlopp

1937 Pannrum

1975 Fasadrenovering

1980 Installation av fjärrvärme

1986 Separering av dag och ytvatten samt nyanlagda innergårdar

1986 Renovering av trapphus 6:an och 9:an/ Renovering av tvättstugor 4:an och 9:an

1986 Renovering av portgångar till innergårdar

1986 Renovering och målning av yttertak/Renovering av samtliga skorstenar ovan yttertak

1986 Total ombyggnad av fastigheten med nya fönster

2011 Balkonger mot gårdar i egen regi och WMP som entreprenör

2011 Terrass på vindslägenhet 1602

2013 Terrasser till 1601 i gatuhus, 1501 och 1502 gårdshus

2014 Utv. målning och tätning fönster

2015 Installation fiber (Ownit)

2016 Nytt cykelgarage på innergård

2016-17 Inredning av gårdshusets vind

2017 Injustering av värmesystemet

5 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Yttertak	Plåt (plåtsol) Underlagspapp Råspont
Ytterväggar	Fasadtegel och avfärgad puts Ingen isolering på ytterväggar, Invändig puts på vassmatta
Stomme/Bjälklag	Bärande stomme av sten Bjälklag av stål (räls) och träbjälkar. Isolering och golvplank
Balkonger	Skumbetong cirka 600 kg per platta Räcken av smide
Fönster	Målade i furu med isolerglas + ytterruta
Invändiga trapphus Golv:	Målad Betong
Väggar:	Målad puts
Tvättstuga Golv:	Klinker
Väggar:	Helkaklade
Ventilation	Frånluft med axialfläktar på taket och samlingslåda på vindar. Tilluft genom spaltventiler i fönster samt spirorör från gårdsfasad
Väggar:	Målad puts
Tamburdörrar:	B30 från 1987

6 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

6.1 YTTERTAK, VINDAR

Nytt plåttak samt underhåll av skorstenar på samtliga fastigheter skedde 1987.

Underhållsåtgärder bedöms behövas var 20:e år.

Livslängd för plåttaket ca 40 år.

Avsättning för plåttak: 250 000 kr år 2027

Avsättning för målning: 125 000 kr år 2016

Avsättning för rengöring fasaden mot gata: 80 000 kr år 2016

Avsättning för lagning av gårdsfasaders socklar och skador: 100 000 kr eller motköp vid upplåtelse råvinden.

Avsättning för nytt cykelhus på innergården: 70 000 kr

Ombyggnad och inredning av gårdshusets vind efter försäljning råvind 2016.

Behov av ommålning i allmänna utrymmen bedöms till inom 5-10 år.

6.2 FASADER

Fasaden mot gården på är på vissa ställen i dåligt skick och behöver lagas och putsas senast 2018.

Livslängden för en putsfasad är ca 35-40 år,

men det kan behövas underhållsarbeten däremellan (lagning, målning).

Fasaden mot gatan behöver troligen tvättas om inom ca 10 år.

6.3 FÖNSTER

Furufönstren

Ommålades och nya tätlistor 2014 utvändigt för 600 000 kr

6.4 TRAPPHUS, PORTAR, DÖRRAR

6.4.1 Trapphus:

Behov av renovering ca var 15:e år.

Portgångarna underhålls i egen regi vid t ex städdagarna.

Avsättning renovering trapphus à 125 000 kr: Helt ny entrégång avsätts 250 000 kr

6.4.2 Portar, dörrar:

• Entréportarna

av ek/furu (totalt 5st) byttes ut 1987 och beräknas hålla i ca 50 år,

årligt underhåll med benårolja sker på städdagarna. Två entrédörrar måste bytas och nytt låssystem med dörröppnare bör utföras före 2018

Ståldörrar till soprum, hiss och källare

mot gården, bedöms behöva bytas ut inom 25 år.

• Hissfronter

Eventuellt utförs innerdörrar i hisskorgar inom 5-10 år

• dörrar

6 Ståldörrar 15 000kr till 90 000kr före 2022

5 Entréportar 120 000kr 2018

6.5 TVÄTTSTUGOR

Tvättstuga är helrenoverade 2010.

Byte av kakel/klinker inom 30 år.

Maskiner byts ut succesivt. Dessa räknas som inventarier och skrivs av med 20% varje år.

Behöver inte tas upp i underhållsplanen.

6.6 GÅRDAR

Gårdarna är iordninggjorda 2010 och är inte i behov av några större investeringar.

Brf. Bulten 21
Långholmsgatan 7

Hornstull

Stockholm 2015-05-15 reviderad 2017-03-30

Avsättning för inköp av växter etc. till gårdarna görs varje år i budgeten. Ev. byte växter och gräsmatta 2017

Nytt cykelgarage byggdes 2016 för 65 000 inkl. moms

6.7 VENTILATION

Samtliga hus har frånluft

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts 2014. Eventuella åtgärder i lägenheterna bekostas av respektive lägenhetsinnehavare, såvida det inte har med kanaler att göra. Föreningen svarar för hyreslägenheter men inte ordinarie städning av tilluften och frånluftsdon.

OVK skall ske var 6:e år för frånluftssystem.

Avsättning OVK: 13 000 kr var 6:e år.

Avsättning rengöring av kanaler: 10 000 kr var 9:e år

6.8 VATTEN OCH AVLOPP

KV- och VV- ledningarna är av kopparrör och bedöms vara i god kondition. De är bytta på slutet av 80-talet i samband med totalrenoveringen.

Livslängd bedöms vara ca 50 år, så byte kan bli aktuellt inom ca 20 år.

Avloppsledningarna kontrollerades 2006 beträffande godstjocklek och garanti har lämnats för att de skall hålla ytterligare 8 år.

Antagandet görs att det kan bli aktuellt med renovering om ca 15 år.

Avsättning byte avlopp + vattenstammar: 2 000 000 kr år 2036.

6.9 FJÄRRVÄRME

Föreningen har en undercentral. Fjärrvärme levereras av Fortum värme.

Energi AB. Vi äger och bekostar utbyte av utrustning på sekundärsidan.

Fjärrvärmecentralerna installerades 2009 och beräknas ha en livslängd på ca 35 år.

VS-ledningarna verkar vara i god kondition.

2011 skedde översyn av samtliga radiatorer och radiatorventiler.

Avsättning för utbyte av sekundärsida: 125 000 kr år 2034

Avsättning för byte värmestammar inkl radiatorer: 1 013 000 kr år 2035

Utbyte termostatventiler: 63 000 kr år 2011

6.10 ELANLÄGGNING

Beräknad livslängd på installationen från 1987 är ca 60 år.

Antal centraler, 2 st. (Kostnad per central ca 8 000 kr.)

Avsättning byte matarledningar och centraler: 500 000 kr år 2050.

6.11 BADRUM

Badrummen har renoverats av respektive lägenhetsinnehavare och hyresgäster får renovering inom 5 år eller vid byte av hyresgäst.

Ny besiktning av dessa bör göras under 2016 för kontroll av tätt ytskikt, läckande golvbrunnar, blandare etc.

Rutiner för kontroll av detta samt rengöring av golvbrunnar finns.

Åtgärder finansieras av respektive lägenhetsinnehavare.

Avsättning för underhåll av sex badrum (hyresrätter): 250 000 kr år 2020.

6.12 GAS

Stadsgasen är bortmonterad vid totalrenoveringen år 1987

6.13 Källare

Gatuhusets källare är outnyttjad och större investering bör utföras såsom förbättring av fastigheten. Förslag finns att måla trappa, väggar och tak samt inreda bastu med bekvämligheter i tomt rum och UC-rum där också byggs ny WC. Rummet under entrégången blir föreningens förråd och dörr monteras. För denna investering avsätts 350 000 kr

7 Energideklaration

Enligt lag skall alla flerbostadshus energideklareras senast 2008-12-31.

För att utföra detta krävs underlag i form av energiåtgång (värme, vatten), genomförd OVK samt tidigare utförda. Familjebostäder energideklarerade husen före överlåtelsen till brf.

En certifierad kontrollant upprättar energideklarationen och lämnar vid behov åtgärdsförslag för att minska energianvändningen.

Möjliga energisparåtgärder kan vara trimning och justering av fjärrvärmecentralen.

Beslut om nödvändiga åtgärder och fördelning av kostnader tas av styrelsen.

Stockholm 2015-05-15 och reviderad 2017-03-30

Lennart Bellberg

Styrelsen