

Underhållsplan 2019-2039

Brf Vidablick i Hagsätra

Rev 1, 2019-02-10 Brf Vidablick i Hagsätra, Christer Daweu

2012-12-12 Brf Vidablick i Hagsätra, Christer Daweu

Brf Vidablick i Hagsätra

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-10-09 och registrerades hos Bolagsverket 2007-12-17.

Peab Bostad AB uppförde, åt föreningen, ett flerfamiljshus som färdigställdes tredje kvartalet 2008.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen och tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare ingår.

Objekt

Byggnad

Flerfamiljshus om 10 lägenhetsplan med en trappuppgång samt ett underliggande garageplan i souterräng. Byggnadsår 2008. Fastigheten består av 50 lägenheter varav 8 i form av gruppboende, tvättstuga, garage samt förrådslokaler. Föreningens bostadsyta är 3 485 m² och gemensamma utrymmen 700 m².

Fastighetsbeteckning: Kolmilan 3

Tomt

Tomträtt, tomtareal 1 744 m². Inom tomten finns bl a 16 parkeringsplatser och en terrass.

Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för dessa som kan bli aktuella för föreningen och utgör inte en förteckning över beslutade åtgärder.

Underhållsplanen uppdateras löpande och skall omfatta de kommande 20 åren. I förarbetena till aktuell underhållsplan uppskattas även underhållsbehov längre fram i tiden.

Endast underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadens standard och beständighet har noterats. I enstaka fall har uppgraderingar föreslagits.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadens yttre delar (yttertak, fasader inkl fönster) och allmänna utrymmen (trapphus, tvättstuga, garage, parkeringsplatser och utemiljö). Dessutom bedöms ventilations-, rör och elanläggningarna.

Underlag

Uppgifter om fastigheten har inhämtats från dokumentation från uppförandet av byggnaden och Stadsbyggnadskontoret.

Bedömning av behov av underhåll har utgått från nyckeltal i REPAPs Fakta Underhållskostnader. De redovisade utgifterna för underhåll är riktvärden inklusive moms då det är svårt att bedöma vad utgifterna blir då arbetena skall utföras. Angivna belopp är i nuvärde. Stor variation kan förekomma vid upphandling. Beloppen är avrundade.

Genomförda åtgärder

Nedan anges större genomförda åtgärder.

Åtgärd	Utfört
Byggår	2008
Inglasning av balkonger (har skett i vissa lägenheter i bostadsrättsinnehavarnas egen regi)	2009, 2018
Ny reglerutrustning i UC	2011
Nytt torkskåp	2012
Garantiåtgärder, PEAB	2009-2012
OVK	2015
Uteplatsen trädäck m m	2015
Ommålning entré och våningsplan	2017
Miljöbelysning i alla armaturer	2017
Ny reglerutrustning i UC	2017
Kodlåssystem	2018
Nytt torkskåp	2018

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning

Isolering av cellplast under platta på mark.
Betongplatta med kantförstyvade balkar

Stomme

Platsgjutna bjälklag med form av plattbärlag.
Lägenhetsavskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av mellangjutna skalväggar av betong.

Stomkomplettering

Utfackningsväggar med bärning av trä med isolering. Innerväggar av gips på stålreglar.
Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ.
Slåta vita innerdörrar.

Tak

Uppstolpad takstomme. Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt.

Fasad

Putsad fasad och sockel

Fasad	NCS S 1002-Y vit
	NCS S 5502-B blågrön (hörn nordväst)
Sockel	428 mörkgrå
Dörrar	NCS S 8000-N mörkgrå
Balkongräcken	NCS S 1002-Y vit
Stuprör	NCS S 7502-B

SERPO 340 Underlagsbruk (10 mm),
SERPO 342 Fasadbruk (10 mm), SERPO
242 CD-färg.

Gård

16 asfalterade parkeringsplatser,
betongtrappa mellan gatuplan och plan 0
samt mellan plan 0 och plan 1. Terrass med
trädeck, grillplats och lekutrustning.
Betongplattor. Planteringar med buskar.

Balkonger

Fronter i metall och i vissa fall glasinklädda.

Fönster

Trä med utvändig beklädnad av aluminium.
3-glas

Fönster	NCS S 0502-Y vit
Fönsterbleck	NCS S 0502-Y vit

10 st EKI-AL (F1)
190 st EKI-AL (F3)
48 st EKI-AL (F6)
1 st EKI-AL (F7)
10 st EKI-AL (F8H)
8 st EKI-AL (F9Bh)
8 st EKI-AL (F9V)
10 st EKI-AL (F10)
20 st EKI-AL (F12H)
10 st EKI-AL (F12V)

20 st KED-AL (FD1H)
28 st KED-AL (FD1V)
20 st EKID-AL (FD3H)
20 st EKID-AL (FD3V)

Portar/dörrar

Entréporter plan 0 och 1 samt entré till postrum i trä.

Entré

Golv och sockel	Keramiska plattor, försänkt torkmatta
Vägg	Målad
Tak	Målad, undertaksplattor

Tvättstuga

Golv	Plastmatta uppvik
Väggar	Målad
Tak	Målad

2 st tvättmaskin från 2008, Miele PW6055
1 st torktumlare från 2008 Miele PT7136
1 st torkskåp från 2008 Miele
1 st kallmangel från 2008 Engström FM97

Rostfri tvättbänk, tvättkorg, strykbord m m

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation från kök, badrum och förråd. Tilluft tas via ventiler bakom radiatorer under fönster.

Uppvärmning

Vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmesystemet.

Undercentral

Undercentral för fjärrvärme, Fortum, med två st värmeväxlare (Danfoss), cirkulationspumpar (Grundfors), fjärrvärme- och tappvattenregulator, expansionskärl (Armatec)

Sophantering

Nedsänkta sopkärl på gård och källsorteringsrum.

Personhiss

Maskinrumslös hydraulhiss.

Underhållsbehov

Följande åtgärder är ett urval över åtgärder som bör utföras regelbundet för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar och sänka underhållskostnader över tid. Sådana åtgärder och kostnaderna för dessa ligger inom normal driftsbudget .

Årligen under sensommaren motionering av ventiler i värme- och vattensystem.

Klottersanering omedelbart vid uppkomst.

Årligen och vid behov smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar.

Årligen tillsyn och vid behov lackering av entrépartier.

Årligen under hösten rensning av takavvattning och dagvattenbrunnar.

Vid behov utbyte av filter till luftbehandlingsanläggningar.

Var 10:e år eller vid stopp spolning av spill-, dagvatten- och dräneringsrör.

Löpande rengöring av köksfläktfilter och frånluftsfiler i lägenheter.

Yttertak

Lackerad stålplåt behöver underhållas med målning. Fabrikslackerad plåt har ett första beräknat underhållsintervall om ca 15 år. Intervall efter först målning är ca 10 år. Flagad färg och rostfläckar skall rostskyddsgrundas innan ommålning.

Den ekonomiska livslängden för plåttak är ca 40 år medan den tekniska livslängden kan nå upp till 70 år förutsatt att målningsunderhåll sköts.

Taket behöver ses över regelbundet efter stormväder så att ev drivvattenläckor upptäcks och inga vattenskador påverkar fastigheten.

Fasader

Underlagsbruk och fasasbruk har (enligt tillverkaren) en livslängd på mer än 50 år. Putsfärgen en livslängd på mer än 20 år.

Fönster

Enligt tillverkare skall fönstren hålla i minst 50 år.

Justering och byte av tätningslist och beslag bör ske efter 10 år.

Trapphus, våningsplan, portar , dörrar

Beräknat underhållsintervall för målning är var 12:e år, Byte av golvbeläggning (plastmatta) bör sket mellan 15-30 år beroende på slitage.

Översyn av stentrappa bör ske mellan 20 och 40 år

Entréportar av ek beräknas hålla i 50 år.

Källsorteringsrum

Ytskiktet är idag av enklare typ. Ett förslag är att lägga en tålig yta både på golv och vägg för att höja statusen på rummet. Ett försök för att få våra boende att behandla rummet varsamt.

Tvättstuga

Vid normalt slitage skall tvättmaskiner och torktumlare ha en livslängd på 12 år medan mangel ock torkskåp ska ha en livslängd på 15 år.

Vi avvaktar faktisk livslängd och lägger därefter upp ett schema för utbyten och eventuell komplettering av maskinpark. Torkskåpet är utbytt 2018.

	Mängd	Nästa år	Intervall	Föreg år	Kalkylkostnad
11	Gräs och plantering				
	ingår i städdagar löpande utgift				
12	Hårdgjorda ytor				
12111	Asfalt omläggning	2048	40	2008	64 000 kr
12155	Asfalt lagning 10%	2028	20	2008	19 000 kr
12343	Betongplattor, omläggning	2038	30	2008	43 000 kr
12346	Betongplattor, justering 20 %	2023	15	2008	13 000 kr
93	Sopanläggning				
93111	Sopbehållare	2028	20	2008	66 000 kr
13	Uteplats utrustning				
13103	Utrustning uteplats	2027	12	2015	28 000 kr
13213	Formbar leksand byte	2019	3	2016	1 000 kr
21	Fasader				
21511	Fasad, omputsning 10%	2043	35	2008	271 000 kr
21515	Fasad, målning 2 ggr	2043	35	2008	326 000 kr
29115	Fasad, ställning	2043	35	2008	380 000 kr
26	Tak				
26266	Tak målning	2028	20	2008	63 000 kr
30.1	Entré plan 0				
30515	Entreplan, våningsplan >20, helmålning	2020	12	2008	13 000 kr

	Mängd	Nästa år	Intervall	Föreg år	Kalkylkostnad
30.2 Entré plan 1					
30515 Entréplan, våningsplan >20, helmålning	31,78 m ²	2020	12	2008	14 000 kr
31422 Plastgolv med uppviktt sockel, byte 2 mm	31,78 m ²	2028	20	2008	24 000 kr
30.4 Våningsplan 3-10					
30535 Trapphus h>2,7 m, helmålning	105,58 m ²	2033	16	2017	128 000 kr
31422 Plastgolv med uppviktt sockel, byte 2 mm	105,58 m ²	2028	20	2008	79 000 kr
71 Hiss					
71012 Hiss komplett byte	1 st	2048	40	2008	810 000 kr
30.3 Våningsplan 2					
30535 Trapphus h>2,7 m, helmålning	6,5 m ²	2033	16	2017	8 000 kr
31422 Plastgolv med uppviktt sockel, byte 2 mm	6,5 m ²	2028	20	2008	5 000 kr
30.5 Trapphus					
30535 Trapphus h>2,7 m, helmålning	56,25 m ²	2020	12	2008	68 000 kr
31412 Plastgolv, byte 2 mm	56,25 m ²	2032	24	2008	30 000 kr
30.6 Tvättstuga					
30655 Våtrum yta >20, helmålning	25,27 m ²	2020	12	2008	14 000 kr
31422 Plastgolv med uppviktt sockel, byte 2 mm	25,27 m ²	2028	20	2008	19 000 kr
94 Tvättutrustning					
94113 Tvättmaskin 5,5-7,5 kg, byte	2 st	2020	12	2008	88 000 kr
94143 Golplacerad golvmangel, byte	1 st	2023	15	2008	19 000 kr
94215 Torktumlare 4,5-7,5 kg, byte	1 st	2020	12	2008	33 000 kr
94237 Torkskåp 8,5-10,5 kg, byte	1 st	2033	15	2018	60 000 kr
94311 Tvättbänk med blandare, byte	1 st	2038	30	2008	9 000 kr

		Mängd	Nästa år	Intervall	Föreg år	Kalkylkostnad
30.7	Lägenhetsförråd					
30485	Enkla utrymmen <10, målning	14,3 m ²	2032	24	2008	4 000 kr
31115	Betonggolv, dammbindning härdning	14,3 m ²	2020	12	2008	1 000 kr
36211	Lägenhetsförråd väggar, byte	14,3 m ²	2048	40	2008	6 000 kr
36213	Lägenhetsförråd dörr, byte	6 st	2048	40	2008	5 000 kr
30.8	Elcentral					
30485	Enkla utrymmen <10, målning	9,2 m ²	2032	24	2008	3 000 kr
31115	Betonggolv, dammbindning härdning	9,2 m ²	2020	12	2008	0 kr
3.9	Undercentral					
30485	Enkla utrymmen <10, målning	10,66 m ²	2032	24	2008	3 000 kr
31115	Betonggolv, dammbindning härdning	10,66 m ²	2020	12	2008	1 000 kr
52	VVS Centralutrustning					
52271	Hydroforkärl	1 st	2028	20	2008	12 000 kr
52222	Tryckstgningspump	1 st	2026	18	2008	37 000 kr
52212	Cirkulationspump	2 st	2026	18	2008	18 000 kr
56252	Värmeväxlare	1 st	2028	20	2008	84 000 kr
56251	Värmeväxlare	1 st	2028	20	2008	40 000 kr
56862	Expansionskärl	1 st	2038	30	2008	25 000 kr
83222	Dataundercentral	1 st	2029	12	2017	66 000 kr
30.10	Tvättugekorridor					
30515	Entrepelan, våningsplan >20, helmålning	16,73 m ²	2020	12	2008	7 000 kr
31412	Plastgolv, byte 2 mm	16,73 m ²	2032	24	2008	9 000 kr

	Mängd	Nästa år	Intervall	Föreg år	Kalkylkostnad
30.11					
	Cykelörvaring				
30485	Enkla utrymmen <10, målning	2032	24	2008	9 000 kr
31115	Betonggolv, dammbindning hårdning	2020	12	2008	2 000 kr
30.12					
	Sluss				
30535	Trapphus h>2,7 m, helmålning	2020	12	2008	5 000 kr
31412	Plastgolv, byte 2 mm	2032	24	2008	2 000 kr
30.13					
	Postrum				
30515	Entrepelan, våningsplan >20, helmålning	2020	12	2008	2 000 kr
31412	Plastgolv, byte 2 mm	2032	24	2008	3 000 kr
99100	Postfack	2028	20	2008	43 000 kr
30.14					
	Källsorteringsrum				
31116	Betonggolv målning två gånger	2019	6	2013	1 000 kr
30475	Enkla utrymmen >10, helmålning	2032	24	2008	4 000 kr
30.15					
	Barnvagnsrum				
30485	Enkla utrymmen <10, målning	2032	24	2008	2 000 kr
31412	Plastgolv, byte 2 mm	2032	24	2008	4 000 kr
30.16					
	Styrelserum				
30115	Rum > 10 m2, helmålning	2020	12	2008	5 000 kr
31412	Plastgolv, byte 2 mm	2032	24	2008	4 000 kr
30.17					
	Garage				
31118	Betonggolv målning tvåkomponet	2023	15	2008	36 000 kr
30485	Enkla utrymmen <10, målning	2032	24	2008	60 000 kr