

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÄVEN NR 2



UNDERHÅLLSPLAN

Upprättad på uppdrag av styrelsen
av Byggnadsingenjör-SBR Frasse Hansen.

2023-10-11, *rev A* 2023-11-16, 17 sidor

INNEHÅLL

- 1. Objektet**
- 2. Syfte och omfattning**
- 3. Underlag**
- 4. Tidigare renoveringar**
- 5. Kortfattad teknisk beskrivning**
- 6. Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning**
 - a) Yttertak, vindar
 - b) Fasader
 - c) Fönster och fönsterdörrar
 - d) Trapphus, portar och dörrar
 - e) Tvättstuga/Torkrum
 - f) Innergård
 - g) Ventilation/Luft
 - h) VA/Vatten och avlopp
 - i) Fjärrvärme/Värme
 - j) Elanläggning
 - k) Badrum
 - l) Gas
 - m) Byggnadens grund
 - n) Sophantering
 - o) Terrasser
 - p) Balkonger
 - q) Lägenheter
 - r) Lokaler
 - s) Hissar
 - t) Källare
 - u) Kakelugnar/ Öppna spisar
- 7. Energideklaration**
- 8. Övrigt**

1. Objektet

Beställare Brf. Råven nr 2

Fastighetsbeteckning och byggnadsår:
Stockholm Råven 2
Byggnadsår 1886

Föreningen består av ett gatuhus och ett gårdshus. fastigheten med sammanlagt 22st. bostadslägenheter och 3 st. lokaler.

Föreningens totalyta är 2932 kvm fördelat på bostadslägenheter 2651 kvm och lokaler 281 kvm.

Föreningen har en innergård med ett gårdshus.

Det finns 2 st. takterrasser mot innergård och totalt 12 st. balkonger, alla mot innergården.

Gatufastigheten har 6 våningar med källare och gårdshuset har 2 våningar.

2. Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag till framtida underhållsåtgärder och utgifter av större vikt och kostnad. **Prissättning sker vid tillfället för planens skapande, inte en för framtiden prisjusterad kostnad!**

Genom att årligen avsätta belopp för dessa åtgärder skapas förutsättning för att kunna genomföra underhållsåtgärder utan att behöva höja avgifterna, dock avhängigt prisbild/konjunktur vid tillfälle för renovering och dolda förutsättningar, vilket gör att detta instrument inte skall ses som ett för längre tid exakt utan som ett underlag för planering av underhåll och troliga kostnader. Allt som anges i denna handling är en uppskattning då det är svårt att uppskatta exakt vad kostnaden blir i framtiden när underhållet väl utförs. **Redovisade kostnader skall ses som riktvärden för bedömd omfattning och åtgärd.**

Underhållsplanen innehåller uppgifter om yttre delar som yttertak, fasader, fönster och gård. Även allmänna inre utrymmen som vindar, trapphus, tvättstuga och källare. Inre utrymmen i badrum. Även bedöms luft, rör och elanläggning.

Omfattning är endast det som erfordras för att bibehålla byggnadens standard.

Föreningen bör göra årliga uppdateringar av denna plan för mer korrekt prissättning och löpande anpassning av vad som sker på plats i byggnaderna, det medför ändringar i planen. Planen är ett levande verktyg för föreningen och skall inte ses som en "manual" eller exakt serviceschema.

3. Underlag

Föreningens senaste stadgar antogs 2018-12-04.

Konsulten har fått uppgifter från föreningens hemsida, tidigare underhållsplaner och årsredovisningar samt information från sittande ordförande.

Alla belopp eller värden som anges är inklusive moms. OBS beloppen är uppskattade och skall ej ses som exakta priser!

4. Tidigare renoveringar

Nedan anges större kända genomförda renoveringar för Råven 2:

1993-2007 Omputsning av fasader, Gårdsfasad 1993, gatufasad 2007

1993-2008 Nya balkonger

1993-1994 Rörstambyte partiellt i samband med delning av lägenheter

1999-2001 Delvis omläggning tak i samband med nya vindsvåningar

1999-2001 Rörstambyte partiellt i samband med nya vindsvåningar

1999-2001 Elstambyte partiellt i samband med nya vindsvåningar

1999-2001 Nyinstallation hiss, förlängning i samband med nya vindsvåningar

1999-2001 Nyinstallation fjärrvärme central

1999-2001 Nyinstallation FTX aggregat i vindslägenheter

2011-2012 Omläggning av tak gårdshus

2015-2016 Optimering av värmesystem

2018-2019 Värmeslingor på gångvägar på gården

2019 Renovering av port mot gatan

2019 Renovering av fönster mot gården plan 4

2020-2021 Renovering av innergård

2021 Installation av automatisk dörröppning mot gata

2021 Ommålning av utsatta ytor i allmänna utrymmen gatuplan inklusive slipning av golv

2022 Målning av tak & fasad mot gård & stall

2022 En ny balkong mot innergård plan 1

2022 Obligatorisk ventilationskontroll av hela fastigheten

2022-2023 Renovering av fönster

2023 Renovering av port mot gård

5. Kortfattad teknisk beskrivning

Föreningen sköter idag förvaltningen av fastigheterna själva!

Yttertak	Plåt + råspont Tak konstruktion av trä
Ytterväggar/ Stomme	Tegelstomme+puts. Stensockel mot gata
Lätta innerväggar	Kloasongväggar, Plank med vassrörsmatta med puts Vissa regelväggar med gips i ombyggda delar.

Bjälklag	Träbjälkar i hus Tegelvalv över källardel på gård
Grund	Grundmur i sten med betongplatta på mark.
Balkonger	Mot innergård sitter det totalt 12 st. i stål. Räcken i aluminium
Terrasser	Det finns totalt 2 st. terrasser och är placerade mot innergård i gatuhus.
Dörrar	Dörrar till källarutrymmen är av stål, målade. Dörrar på vinden till hissutrymmen är av stål, målade. Dörrar i källaren är av stål och trä, målade. Dörrar till trapphus är dubbeldörrar av massivt trä, målade i gatuhus och i trapphus från innergården enkeldörrar i massivt trä, målade Dörrar till trapphus i gatuhus en lägenhet i bottenplan är dubbelsvängdörrar i massivt trä och enkelglas. Dörrar till lägenheter är av massivt trä, lackade plan 1-4 plan 5 sitter ståldörrar ,lackade Balkongdörrar i lägenheter är av massivt trä med 2+1 glas kopplade blad, målade. Terrassdörrar/terrass skjutdörr i massivt trä med isolerglas, målade
Portar	Portar mot gatan och innergård är av massivt trä med enkelglas, lackade och målade. Port mot trapphus från innergård är av massivt trä, målade.
Fönster	I lägenheter och lokaler trä båge och karm med 1(<i>extra ljudglas mot Vallhallavägen</i>)+1 energiglas med kopplade bågar, <i>dvs 2-glas plus extra ljudglas i fönster mot Vallhallavägen</i> , målade. I trapphus är det trä båge och karm med enkelglas. Fönsterbleck av plåt, målade.
Trapphus	Golv(trappsteg, våningsplan) av sten plan 0-4. Plan 4-5 av terrassplattor. Väggar och tak är putsade och målade. Trapphusen har handledare i trä betsade och lackade och räcken i gjutjärn målade och i sten. Trappor ner till källarutrymmen har räcken av metall(stålrör) I trapphus Massiva träsocklar, Betsade och lackade.
Tvättstuga	Golv målat epoxi flinggolv och klinker. Väggar och tak är slammade och målade.

Ventilation	Bostäder 19 st. ventileras via självdrag, Vindslägenheter 3 st. har FTX och även lokal <i>under innergård har eget FTX.</i>
Uppvärmning	Fjärrvärme via vattenburna radiatorer <i>förutom i vindslägenheter och i gårdshus på nedre våningen som har golvvärme</i>
Kakelugnar/ Öppna spisar	Finns uppskattat ca 10 st. kakelugnar och 5 st. öppna spisar. I senaste sotarprotokollet så kom dom inte in i alla lägenheter.
Gårdsmur	Är av tegel+puts samt plåtinklädnad i svart kulör
Mark	Innergård har marksten i mönster och elvärme på gångtor
Hissar	Det finns totalt 1 st. linhiss i fastigheten.
Avvattning	Fot ränna av metall med stuprör i metall kulör svart. På innergård är stuprör nedfällda i mark med lövrens. På gatan med utkastare vid mark.

6. Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

a) Yttertak, vindar

Plåten på gatuhuset är från 2001 och är i gott skick. Lite flagning av färg på några få ställen men inget rost.

Plåten på gårdshuset på innergården är från 2011 och är i gott skick.

Vindarna är ombyggnad till lägenheter 1999-2001.

Lägenhets förråd finns i källaren och är i stål nät. Är i gott skick.

Underhållsperioden för plåttak bedöms vara 20 år för målning och 50 år för omläggning.

Taksäkerhet finns och är i ok skick. Dock är flertalet bryggor längre över stöd än 300 mm enligt tillverkaren föreskrifter. Dessa bör kompletteras med extra stöd.

Det finns några förlängningar av kanaler i plåt (3 st.) som är lösa och bör sättas fast.

Alla stuprör från tak har takvärme inkopplat, installerades 2005 av DIMSON.

Teknisk livslängd: 50 år plåt

Kvarvarande livslängd: 28 år plåt Gatuhus
38 år plåt Gårdhus

Avsättning yttertak, vindar:

- Komplettering av taktsäkerhet med extra stöd: 15 Tkr
- Fastsättning av lösa kanalförlängningar 3 st. 10 Tkr

b) Fasader

Fasaderna är putsade och målade mot innergård, mot gatan är sockel våningar (2 plan) och översta planet putsade och målade. Mellersta planen är i synligt tegel och delar är putsade. Sockel i sten mot gata och innergård. På innergård är sten delvis plåtinklädd i svart kulör. Finns bröstningsplåt på hela gatufasaden 2 rader och droppbleck ovanför 40 st. fönster mot gatan.

Det finns 4 st. stuprör mot gatan och 4 st. på innergården samt 2 st. för gårdshus och mur.

Det sitter ställuckor i sockelsten i gatufasad 16 st. målade. Mot innergård i gatuhus sitter 3 st. fönster målade.

Fasaderna är omputsade 1993 för gårdsfasad och 2007 på gatufasad.

Gatufasad:

På fasaderna syntes inga stora anmärkningar utan är i gott skick

Innergårdsfasader:

På fasaderna syntes inga stora anmärkningar. Det släpper lite puts och dörr till trapphus på gården och bristfälligt kring belysning och samma dörr. I övrigt endast estetiska punkter som lappningar.

Synliga fel och brister:

- Ojämn yta gatufasad mot innergård, flammig
- Puts släpp och bristfälligt ovan dörr till trapphus gård

Gårdshusfasader:

På fasaderna syntes inga stora anmärkningar utan är i gott skick.

Teknisk livslängd: 50 år
Kvarvarande livslängd: 34 år Gatufasader
20 år Gårdsfasader

Lappning, lagning och omfärgning av putsade fasader brukar ske inom 25 år.

Avsättning fasader:

- Lagning av puts släpp och bristfälligt vid belysning: 10 TKR

c) *Fönster och fönsterdörrar*

Alla fönsterna i fasader är renoverade 2022-2023 förutom fönster mot innergården plan 4 som renoverades 2019 samt källarfönster. Fönstren är i gott skick.

Det finns 6 st. takfönster från Velux i vindslägenheterna som är i gott skick.

Alla fönster i fasader har energiglas. På vind är det isolerglas.

46 st. mot innergård och 96 st. mot gata är i gott skick.

19 st. fönsterkupor i vind är i gott skick.

5 st. I torn på vind är i gott skick.

4 st. i gårdshus är i gott skick.

12 st. Balkongdörrar är i ok skick.
Trapphus i gatuhus flagnar det lite på insida.

2 st. terrassdörrar är i gott skick.

3 st. fönster till källare är i gott skick.

Teknisk livslängd: 40 år
Kvarvarande livslängd: 30-40 år (Underhålls löpande)

Underhåll och omfärgning av träfönster brukar ske inom 20 år.
Underhåll och omfärgning av träfönster i utsatta lägen brukar ske var 6 år.

Avsättning fönster och fönsterdörrar:
-Inget just nu.

d) *Trapphus, portar och dörrar*

2 st. trapphus finns till lägenheterna. En från gatuhus och en från innergård.

22 st. lägenhetsdörrar i massivt trä och stål.

2 st. portar och 1 st. entrédörr till trapphus.

2 st. svängdörrar i massivt trä i bottenvåning

1 st. massiv trädörr till lokal i gatan

3 st. källardörrar i stål och plåt

Flertalet plansteg i alla trapphus har små kantstötningar på ett par ställen men inget allvarligt.

Terrasso klinker på plan 5 har spruckit.

Väggar och tak är putsade och målade och är i gott skick.

I trapphus från innergård har det börjat släppa lite färg i takvinkel.

Entréer/port till gata är i trä och gott skick. Port till gata har dörrautomatik.

Port till innergård är i ok skick. Tätar dåligt i stängt läge nertill.

Dörrar till trapphusen, källardörrar och portar har dörrstängare.

Utrymmen på gatuplan i gatuhuset i utsatta ytor målades om 2021.

Dörrar till lägenheter är av massivt trä betsade och målade på plan 0-4
Plan 5 är dörrar i stål från dalux.

Dörr till lokal i gatuhuset från gatan är i massivt trä lackas med isolerglas.

Handledare i lackat trä är i gott skick.

Räcken i gjutjärn och sten och är i gott skick.

Teknisk livslängd:	40 år dörrar och portar
	30 år målning trapphus
Kvarvarande livslängd:	5-20 år (Underhålls löpande)
	25 år målning trapphus

Normalt så behöver trapphus pga slitage underhållas årligen för att inte förfalla i för stor omfattning. Ombyggnadsregler för de boende om att trapphusets skick och skador måste synas av innan deras arbete och transport av material sker så att skador kan åtgärdas efter en renovering av lgh.

Avsättning trapphus, portar och dörrar:

- Lagning av spricka terrasso klinker plan 5: 15TKR

e) *Tvättstuga/Torkrum*

Del av golven är målade med epoxi med flingor och klinker.
Det har spruckit mellan målat golv och klinker.

Väggar och tak putsade/Slammade och målade.
Det har släppt färg mot golv på väggar runt om men är torrt idag.

Det finns 2 st. torkmaskiner, och 2 st. tvättmaskiner, en mangel

Tvättmaskinerna och torktumlarna är från 2008 och mangeln är av äldre modell.

Alla maskiner var i gott skick.

Teknisk livslängd:	15 år maskiner 25 år ytskikt
Kvarvarande livslängd:	0 år maskiner 0 år ytskikt

Avsättning sker med:

- Lagning av spricka i golv och målning: 10 TKR

f) *Innergård*

Gården renoverade med nytt tätskikt 2022 av Pahlhus.

Under innergården finns källare med lokal under sig.

Finns en trappa med en plåtdörr och takfönster ner till källarlokalen.

Finns flertalet planteringslådor med växlighet.

Sopskjul finns på gård i trä spalje med sedumtak

Gården är i gott skick.

Underhållet sköts idag av föreningen själva.

Teknisk livslängd:	40 år ytskikt 50 år tätskikt
Kvarvarande livslängd:	39 år ytskikt 49 år tätskikt

Avsättning för Innergård:

- Inget för tillfället

g) Ventilation/Luft

Allmänt för ventilation

Självdraagsventilation för bostäder, 19 st.

Vinds lägenheter betjänas av ett FTX system *i vardera lägenhet, 3 st. lgh. Lägenhetsinnehavarna för vindslägenheterna ansvarar för drift och skötsel av deras FTX system.*

Lokal i källare, lokalt installerat FTX aggregat som endast betjänar lokalen.

OVK utförs för FTX vart 3år senast utförd 2022

OVK utförs för självdrag vart 6år senast utförd 2022

Rensning av ventilationskanaler vart 18år senast utförd 2009

Mindre FTX aggregat teoretisk livslängd 30år

OVK och kanalrensning bör samordnas, då underhållsintervallen ej är i fas så styr OVK tid för åtgärd.

Aggregat som endast betjänar lokal är beroende av vad som avtalats i kontrakt normalt svarar lokal innehavaren för drift och skötsel av aggregat som endast betjänad den egna lokalen. Ingår FTX aggregat i hyran får föreningen räkna med byte av aggregat var 30år a 50.000kr

Avsättning för ventilation/Luft:

- OVK, Självdrag 700kr/lgh vart 6år
- Kanalrensning 1700kr/lgh vart 18år

h) VA/Vatten och avlopp

Allmänt för vatten och avlopp

Tapp- och spillvattenledningar är av skilda årtal delar är utbytta 1993-94 och andra delar 1999-2001. Av de 11 spillvattenstammar som finns i fastigheten nyttjas 5st av vindsplanet, Tappvatten till vindsplant är draget i egen stam i trapphus. Tapp- och spillvatteninstallationer är svårt att bedöma utifrån de handlingar som finns dock är det troliga att stammar av gjutjärn som inte nyttjas på vind är från 1993-94.

Gjutjärns ledningar från 90-talet har något kortare livslängd än normalt och beräknas till 40år i stället för normalt 50år. Det stamschema som finns upprättat 1999 stämmer ej med det utförande som konstaterats vid besök i fastigheten.

Beräkning för avsättning baseras på ledningar från 1993-94.

Avsättning VA/Vatten och avlopp:

- 22lgh 8.650.000kr vart 40år
- Spolning samt filming 27.500kr vart 10 år

i) *Fjärrvärme/Värme*

Fjärrvärmecentral tillverkningsår 1999 installerad 2000.

Fjärrvärmecentraler har en livslängd om 30 år.

Centralvärme installerad 1913.

Värmestammar och radiatorer har en teoretisk livslängd om 80 år.

Värmesystem som installerats före kriget har ett järn av hög kvalitet och om nytt syrerikt vatten inte tillförs systemet så har de en längre livstid än modernare system.

Nya termostatventiler har installerats 2015-16

Avsättning fjärrvärme/Värme:

Fjärrvärmecentral komplett 220.000kr vart 30år Årlig avsättning 7.333kr

Fjärrvärmec. styr och regler 30.000kr vart 15år Årlig avsättning 2.000kr

Radiatorer & värmestammar 1.500.000kr 80år Årlig avsättning 18.750kr

j) *Elanläggning*

Beräknad livslängd är 50 år.

Teknisk livslängd:	50 år
	25 år elvärme stuprör
Kvarvarande livslängd:	25 år
	10 år elvärme stuprör
	5 år installation tvättstuga

Befintlig servisledning och serviscentral bör bytas ut då den nått sin tekniska livslängd, kostnad ca 100.000kr

(samt avgift till nätägare för servisledning -Anslutningsavgift nätägare 200.000kr)

Vid servisbyte bör ökning av servisstorlek övervägas om restauranglokal kan kräva högre förbrukning vid ändrad verksamhet

IMD-mätning bör övervägas, kostnad ca 2500kr per lägenhet samt kostnad för servis enligt ovan

Vid elbytet installerades ny fördelningscentral, nya huvudledningar till lägenheter samt vissa fastighetcentraler byttes till nya.

Installation inom tvättstuga och gruppcentral till tvättstuga åtgärdas inte vid elbytet, därav den kortare tekniska livslängden

Belysningsarmaturer i allmänna utrymmen är av blandat årtal men med effektiv styrning.

(akustisk närvarodetektering i trapphus samt tryckknapp i källare)

Viss belysning i förråd i källare styrs av lokal strömställare men detta är föreningen nöjd med.

k) Badrum

Badrum i fastigheterna har olika utförande datum
Badrum som inte har gjorts något med på över 20 år kan ha behov
att göras om inom 5-10 år.

Teknisk livslängd :	20-30 år
Kvarvarande livslängd:	Olika beror på när boenden har renoverat

Avsättning Badrum:
- Berör boenden, om stammar skall bytas samtidigt går detta på
föreningens bekostnad.

l) Gas

Gas finns i fastigheten.

m) Byggnadens grund

Murad stengrund och betongplatta på mark i gott skick.

Teknisk livslängd:	100-300 år grund 80-100 år betongplatta
Kvarvarande livslängd:	200 år grund 10-20 år betongplatta

Avsättning byggnadens grund:
- Inget för tillfället

N) Sophantering

Soprum finns på innegård

Trä spaljé med sedumtak. Byggt 2008. I ok skick.

Teknisk livslängd:	30 år
Kvarvarande livslängd:	15 år

Avsättning Sophantering:
- Inget för tillfället

O) Terrasser

2 st. terrasser finns i fastigheten mot innergården från vindslägenheter
Terrasser har en rostfri balja i botten och plåtinklädda sidor.
Terrasser har stålräcken på övre del av järn, målad svart
Det finns golvbrunn under trall och översvämningsskydd som går ut till fasad och är kopplad till dagvattenledning(stuprör)
Dessa är gjorda i samband med byggnationen av vindslägenheterna 2001.

Teknisk livslängd :	40 år
Kvarvarande livslängd:	18 år

Avsättning Terrasser:
- Inget för tillfället

P) Balkonger

Balkonger i lättkonstruktion stål och aluminium räcken som är hängda på fasad finns mot innergård och är 12 st. som installerats i olika perioder mellan 1993-2022 av Fästeb Bygg AB

Teknisk livslängd :	80 år
Kvarvarande livslängd:	58 år lättkonstruktions balkonger

Avsättning balkonger:
- Inget just nu

q) Lägenheter

Denna konsult var inne i 6 st. lägenheter och inga större anmärkningar kunde ses.

Teknisk livslängd :	30 år
Kvarvarande livslängd:	Olika beror på när boenden har renoverat

Avsättning lägenheter:
- Berör boenden.

r) Lokaler

Föreningen har 3 st. lokaler som hyrs ut.
Lokal under innergården gjordes i ordning 2022 och är i gott skick.

Teknisk livslängd :	30 år
Kvarvarande livslängd:	olika per lokal

Avsättning lokaler:
- berör hyresgäster

s) Hiss

Fastigheten har totalt 1 st. linhiss.
Hissen är ombyggd 2001 i samband med vindslägenheter.
Styrkohuset byttes 2021.

Hissar sköts idag av St: eriks hiss.

Teknisk livslängd :	40 år
Kvarvarande livslängd:	28 år Hiss

Avsättning Hiss:
- Inget just nu

t) Källare

Väggar och tak är putsade/slammade och målade och i ok skick.
Handledare av stål i trappor i gott skick.
Dock är handledare i källare bristfälligt infäst i ändar, bör kompletteras

Golv av betong, väggar av sten slammade och målade.
Golv, Väggar och tak i ok skick.

Källaren gjordes i ordning med gol och väggar 1999

Teknisk livslängd:	25 år
Kvarvarande livslängd:	6 år

Avsättning källare
- Komplettering infästning handledare trappa till källare: 5 TKR

u) Kakelugnar /Öppna spisar

Kakelugnar/Öppna spisar var senast 2020-05-19 besiktigade av Stockholms 2:a sotningsdistrikt.

Finns uppskattat ca 10 st. kakelugnar och 5 st. öppna spisar.
4 st. lägenheter kom dom inte in i.

Teknisk livslängd :	25 år
Kvarvarande livslängd:	Olika per lgh

Avsättning kakelugnar/Öppna spisar:
- Besiktning vart 4:e år: 12 TKR

7. Energideklaration

Är utförd sitter uppsatt på informationstavlan på bottenplan.
Finns på föreningens hemsida också.

Per Kihlström, Kihlström bygg- och fastighetskonsult AB har upprättat energideklarationen 2022-06-01

8. Övrigt

FÖRKLARING TEKNISK LIVSLÄNGD:

Teknisk livslängd avser den tid en konstruktion kan förväntas fungera effektivt och säkert, innan den behöver ersättas på grund av slitage eller föråldring. Detta baseras på tillverkarens specifikationer, tester och erfarenheter från liknande tillgångar.

Med teknisk livslängd avses normalt den tid (år) då konstruktionen uppfyller avsedd funktion med normalt drift och underhåll.

OM tekniska livslängden har gått ut måste man i varje fall göra en bedömning om det skall bytas ut eller om konstruktionen håller en tid till

För ekonomi se bilaga "Underhållsplan- Brf Råven 2 ekonomi"