

UNDERHÅLLSPLAN



Stockholm Brf Näktergalen 25

Innehåll

Inledning	3	
Uppdragets omfattning.....		3
Underhålls- och kostnadsbedömning	4	
Kostnader		4
Användning av och ändring i underhållsplanen		5
Uppföljning		5
Övrigt.....		5
Beskrivning	6	
Allmän information		6
Byggnadsteknisk information		6
Installationer.....		7
Kommande projekt		7
Utvändigt	8	
Tak.....		8
Fasad		10
Fönster		11
Balkong.....		13
Mark.....		14
Invändigt	15	
Trapphus.....		15
Tvättstuga.....		16
Gemensamma utrymmen		17
Installationer	18	
Värme.....		18
Ventilation		19
Vatten och avlopp.....		20
Kraft.....		22
Hiss.....		23
Övriga anmärkningar	24	

Inledning

På uppdrag av BRf Näktergalen 25 har Fastighetsägarna Stockholm AB anlåtats för att inventera och utvärdera fastigheten **Kv. Näktergalen 25** i Stockholm avseende status och skick. Uppdraget har utförts i enlighet med antaget anbud daterat 2019-06-04. Inventeringen har utförts av Jimmy Andersen och Jonathan Hall, Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Syftet med uppdraget är att ge beställaren en samlad bedömning av fastighetens behov av underhåll för den närmaste tioårsperioden samt en kostnadsbedömning för samtliga komponenter kommande femtioårsperioden. Den ska tillgodose att underhållsåtgärder utförs i tid och vidmakthåller den kvalitet och standard som finns vid byggnation.

Underhållsplanen ämnar även till att jämna ut kostnaderna över en lång period för nuvarande och kommande medlemmar i föreningen. Vidare ska den även fungera som ett beslutsunderlag för kommande åtgärder. Vissa delar i underhållsplanen utförs med fördel i samband, t.ex. balkong och fasad, vilket underhållsplanen är tänkt som ett verktyg för att kunna samordna sådana åtgärder. Underhållsplanen ska även finnas till som dokumentation för fastigheten och medföra kontinuitet inom förvaltningen.

Uppdragets omfattning

Byggnadens ut- och invändiga status, allmänna utrymmen som vind, trapphus, entréplan och serviceutrymmen har inventerats. Detta har dokumenterats i denna plan. Till detta finns även en kostnadsbedömning bifogad. I uppdraget har det ej ingått att beskriva åtgärder som normalt ingår i den löpande fastighetsskötseln, dessa har dock kommenterats.

Vid inventeringen har även stickprovskontroller gjorts i två lägenheter. Dessa kontroller är utförda för att få en helhetsbild av fastighetens olika byggnadsdelar och installationer. Utifrån dessa stickprov har generella antaganden gjorts avseende standard för densamma.

Underhålls- och kostnadsbedömning

Kostnader

Redovisade kostnader för kommande åtgärder baseras vid vissa tillfällen på nyckeltal och vår kunskap om fastigheter. Bakgrunden till dessa antaganden beror till stor del på tillgången av fastighetens dokumenterade historik. Samtliga priser är beräknade i dagens kostnadsläge exklusive moms. Skillnaden mellan beräknad kostnad och senare faktisk kostnad kan variera beroende på konjunktur och tidpunkt för utförande. Notera att kostnader för projektering, eventuella bygglov, bygganmälan, kvalitetsansvarig, bygglösning, kontroll o.d. inte ingår i kostnadsbedömningen. Sådana byggherrekostnader uppskattas till mellan 10 och 20 % av entreprenadsumman beroende på uppdragets art och omfattning.

Siffrorna i planen är den bedömda kostnaden för underhållet av fastigheten utslaget över hela perioden och visar den uppskattade avsättningsnivån för att täcka det eviga underhållet. Föreningen får med detta utifrån egna individuella förutsättningar välja att finansiera åtgärderna, vilket är en gemensam fråga tillsammans med förvaltningen. Det är inte nödvändigt att föreningen ska täcka kostnaderna med egna medel, de stora underhållsåtgärderna är ofta av mycket omfattande karaktär. Finansiering och budget för det löpande underhållet bör göras i samråd med ekonomisk förvaltning och grundas på den lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar och dylikt som finns att arbeta med.

Användning av och ändring i underhållsplanen

Vi rekommenderar att planen följs upp med återkommande inventeringar för att bedöma hur noterade brister har utvecklats under tiden.

För t.ex. en tvättmaskin stämmer valt intervall sällan exakt med verkligheten, planeringen kan utföras antingen genom att byta samtliga maskiner i ett samlat projekt, alternativt byta dessa styckvis efter hand de går sönder. Det kan därför vara bra att veta att även om det ser ut som att stora kostnader ligger vissa år enligt planen så kan dessa förstås i praktiken komma att spridas jämnare över åren.

Uppföljning

De intervall som är valda är medelvärden av livslängder eller satta utifrån erfarenhet. Intervallet bestäms utifrån ett livslängdsbegrepp, vilket kan bero på såväl tekniska, funktionella, ekonomiska, estetiska som miljömässiga skäl. För den årliga avsättningens skull är intervallet på hur ofta man bör göra något minst lika viktigt som vad det kommer att kosta. Det är därför viktigt att man även är observant för att med tiden ändra, revidera och anpassa även intervall utifrån fastighetens specifika egenskaper samt förändringar.

Övrigt

Akuta skador, t.ex. läckage, samt brister i säkerhet vilka kan medföra personskada har vid inventeringen tagits upp som akut underhåll för omgående åtgärd av fastighetsägaren.

Beskrivning

Allmän information

Fastighet	Kv. Näktergalen 25
Adress	Karlavägen 17
Boyta	2332 m ²
Stadsdel	Lärkstaden
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm
Byggnadsår	1921-1922

Fastigheten består av en huskropp med ett trapphus, innehållandes fem våningsplan med en total omfattning om 23 bostadsrätter samt en lokal med hyresrätt. Yttertaket utgörs av enkelfalsad kopparplåt över råspont. Fasaderna är putsade och uppvärmning sker genom fjärrvärme. Ventilationen fungerar genom självdrag samt paxfläktar i vissa badrum. Vid besiktningen erhöles tillträde till två stycken lägenheter. Byggnaden uppfördes 1921-1922 av vid nästan ett hundra års ålder får skicket fortsatt anses vara mycket gott.

Byggnadsteknisk information

Grundläggning	Grund i betong
Bärande stomme	Bärande väggar i tegel samt bjälklag av trä
Fasadvägg	Puts
Yttertak	Enkelfalsat skivlagt koppartak
Fönster och fönsterörrar	Träfönster
Entréparti	Trädörrar med entrégolv i natursten
Hissar	Hissen når alla bostadsplan
Trapphus	Svängda trapplopp med raka vilplan, handledare i trä.

Installationer

Värme	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug, förstärkt med paxfläktar i badrum
Elsystem	Trefas uppdraget till lägenheterna, förutom 2:or som har enfas uppdraget. Mätartavlor i lägenheterna.

Kommande projekt

Fönsterrenovering

Hissrenovering


Utvändigt

Utvändigt underhåll består av att säkerställa skalskyddet i fastigheten samt att dess arkitektoniska charm vidhålls. En välhållen fasad ger en stark karaktär och visar den känsla huset ger mot staden, samtidigt skyddar den mot väder och vind. Ett välhållet yttre skal ser till att samtliga kan sova gott om natten.



Tak

Typ	Skivlagt enkelfalsat koppartak, tillbyggnaden på vindslägenheten är av plåt.
Teknisk livslängd	I praktiken oändligt
Kvarvarande livslängd	Svårbedömt
Senaste åtgärd	Installation av koppartaket skedde enligt stadsbyggnadskontoret under 1959.
Sammanfattning	Koppartak har en i det närmsta obegränsad teknisk livslängd, det gäller dock att hålla koll på att falsarna håller tätt så att vatten inte kan tränga in den vägen. Takstegen på taknocken har börjat korrodera och bör kontrolleras för att säkerställa säkerheten. Vissa infästningar på taket har börjat släppa och bör åtgärdas.
Kommande underhåll	Budgeterar med takbyte till nytt koppartak efter 100 år i underhållsplanen.

Status	Informationsbild
Vybilder yttertak	

Infästning av fäste på tak som
börjar släppa



Fasad

Typ	Putsade fasader, Fasaden på plan 5 är kopparklädd
Teknisk livslängd	Ca 50 år
Kvarvarande livslängd	Ca 30 år gatufasad 50 år gårdsfasad
Senaste åtgärd	Omputsning av fasaden mot gatan skedde 1998. Gårdens fasad samt sophuset renoverades 2019.
Sammanfattning	Fastighetens fasadputs är i generellt gott skick, förutom där putsen spruckit pga sättningar i fastigheten. Fasaden är tilläggsisolerad vid mark mot innergården.
Kommande underhåll	Budgeterar med omputsning enligt teknisk livslängd, samt löpande lagning av putsen där sättningarna orsakar sprickor i putsen. Fasadplåten i kopparsätts till 100 år i underhållsplanen, även om dess livslängd kan bli betydligt längre än så.

Status	Informationsbild
Bild 1: Vybild gatufasad Bild 2-3: Vybilder gårdsfasad	
Bild 1: Vybild kopparklädd fasad Bild 2: Vybild sättningsskador Bild 3: Sättningsskador mellan lägenhetsfönster	

Fönster

Typ	Kopplade 2glas träfönster. 2+1 glas träfönster mot Karlavägen
Teknisk livslängd	Ca 30 år
Kvarvarande livslängd	Ca 0-3 år
Senaste åtgärd	Ingen uppgift
Sammanfattning	<p>Fönster i fastigheten är av varierande skick. Fönster mot Karlavägen är i gott visuellt skick medan fönster mot gården är något mer slitna. Det olika slitaget beror på faktorer som väderstreck och placering i fastigheten.</p> <p>Vissa fönsterkarmar har tydliga tecken på rötskador såsom spruckna karmdetaljer.</p> <p>Vid en renovering så kan fönsterna antingen renoveras på plats, eller tas med till fabrik för renovering. Vid det senare alternativet så blir resultatet generellt bättre, men orsakar även att boende under tiden som renoveringen pågår måste ha s.k. fönsterparaplyer installerade.</p>
Kommande underhåll	Budgeterar med fönsterrenovering 2020 enligt föreningens plan.


Status	Informationsbild
Bild 1: trapphusfönster Bild 2: Lägenhetsfönster plan 5 Bild 3: Lägenhetsfönster Plan 5	

Bild 1: Rötskadad droppnäsa


Bild 2: Spröjs som börjar släppa

Bild 3: Rötskador i balkongdörr




Balkong

Typ	Inspända stålramsbalkonger
Teknisk livslängd	Ca 50-80 år
Kvarvarande livslängd	Svårbedömt
Senaste åtgärd	Ingen uppgift
Sammanfattning	<p>Totalt 6 st balkonger samt en terrass.</p> <p>Stålramsbalkongerna är i visuellt gott skick för sin ålder och är till synes väl underhållna.</p> <p>U-balksramarna visar inga särskilda tecken på oxidering eller slitage.</p> <p>Då balkongerna börjar uppnå en högre ålder så är det lämpligt att inom en inte alltför lång tid utföra en renodlad balkongbesiktning för att kunna uppskatta när balkongernas tätskikt behöver byts ut.</p>
Kommande underhåll	Budgeterar med en balkongrenovering inom 20 år.

Status	Informationsbild
Vybilder balkonger	

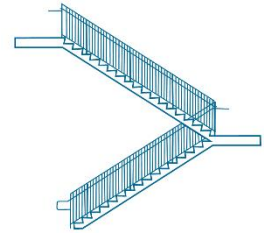
Mark

Typ	Hårdlagd innergård med sten, gårdsmur mot grannen
Teknisk livslängd	Ca 30 år
Kvarvarande livslängd	Ca 20 år
Senaste åtgärd	Renovering av gården 2010
Sammanfattning	<p>Innergården var vid besiktningen i gott skick. För att maximera den tekniska livslängden och bibehålla innergårdens karaktär är löpande underhåll i form av rensning och plantering viktigt.</p> <p>På innergården finns en gårdsmur mot grannfastigheten med tydliga sprickor. Denna mur är grannfastighetens ansvar, dock är det viktigt att hålla denna under uppsikt för att minimera risken att muren kalvar.</p>
Kommande underhåll	Löpande underhålls i form av rensning och plantering på föreningens innergård. Hålla fritt kring gårdsbrunnen för att underlätta dränering. Spola och justera markplattor.

Status	Informationsbild
	

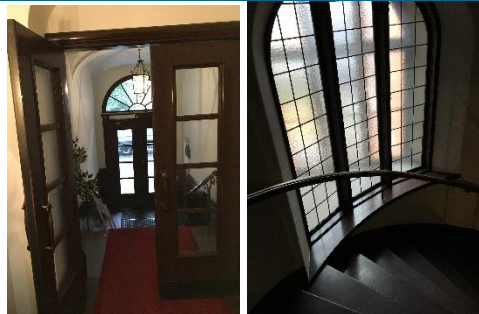
Invändigt

Ett trapphus är inte bara det du möts av allra först när du kliver in i fastigheten, det ska ge en känsla av vilket typ av hus du befinner dig i. Husets karaktär fortsätter sen in i resterande utrymmen som inte ses av blotta ögat, men också kräver sin omsorg. Underhållsplanen täcker in dessa allmänna ytor.




Trapphus

Typ	Trapphus med golv i natursten samt målade väggar
Teknisk livslängd	Ca 25 år
Kvarvarande livslängd	Ca 25 år
Senaste åtgärd	Ommålad 2017, nytt porttelefon 2019
Sammanfattning	Välvdädat trapphus i mycket gott skick med bevarat utseende från dess att fastigheten uppfördes. Mindre skrapmärket upptäcktes vid platsbesök, men underhåll är ringa. Viktigt att säkerställa att samtliga ytor vidhålls i gott skick.
Kommande underhåll	Extra hänsyns bör tas till karaktären på trapphuset. Bättringsmålning utförs löpande efter behov.

Status	Informationsbild
Bild 1: Entréhall Bild 2: Trapphus med bevarat fönster	


Tvättstuga

Typ	Traditionell tvättstuga
Teknisk livslängd	25 år ytskikt Ca 15 år för maskinpark
Kvarvarande livslängd	Varierande
Senaste åtgärd	Tvättstugan fick ett nytt golv 2017
Sammanfattning	<p>Installerad maskinpark:</p> <p>Tvättmaskin Miele PW 5065, 2018 Tvättmaskin Miele PW 5065, 2018 Torktumlare Miele, odaterad Torkskåp Cylinda TS190, 2008 Torkskåp Osby, odaterad</p> <p>Kvarvarande livslängd beror på slitage och belastning. Vid regelbundet underhåll kan livslängden öka. Ytskikten är i gott visuellt skick. Vid önskemål kan tvättstugebokningen digitaliseras.</p>
Kommande underhåll	<p>Antingen byts maskiner ut vart efter de havererar, eller så samlas renoveringen till ett större projekt där alla maskiner byts ut samtidigt. Regelbunden reparation kan förlänga den kvarvarande livslängden.</p> <p>Budgeter för byte av maskinpark vart femtonde år. Vid lägre slitage och underhåll i form av reparation kan livslängden öka.</p>

Status	Informationsbild
Tvättutrustning	

Gemensamma utrymmen

Typ	Källarutrymmen
Teknisk livslängd	Ca 25 år
Kvarvarande livslängd	Ca 10 år
Senaste åtgärd	Ingen uppgift
Sammanfattning	De allmänna utrymmena i källaren består till största delen av dammbundet golv samt målade väggar. Renovering av dessa utrymmen är ett arbete som kan utföras av rent estetiska skäl.
Kommande underhåll	Budgeterar för upprustning och underhåll inom kvarvarande teknisk livslängd.


Status	Informationsbild
Vybilder från källarutrymmena	

Installationer

Säkerställer att livskvalitén i byggnaden fungerar och ger ett gott inomhusklimat. Huset ska om vartannat värmas och kyls, förbrukad luft ska ut och ny frisk luft ska in. Installationerna syns oftast inte för ögat, förväntas däremot att alltid fungera. Ett aktivt underhåll säkerställer att skador och driftstopp undviks.


Värme

Typ	Prefab undercentral med vattenburen värme till radiatorer i lägenheterna.
Teknisk livslängd	Ca 25 år
Kvarvarande livslängd	Ca 10 år
Senaste åtgärd	Installation av undercentralen 2005
Sammanfattning	<p>Undercentralen var vid besöket i gott visuellt skick. Värmecentralen är från 2005 och i gott skick för dess ålder. Troligtvis kommer inte några större åtgärder att behöva utföras med värmesystemet innan undercentralen skall bytas ut.</p> <p>Vid behov luftas och injusteras värmesystemet om värmeproblem uppstår. Energideklaration är utförd 2018 och skall utföras var 10:de år</p>
Kommande underhåll	<p>Budgeterar för injustering av systemet samt byte av radiatorventiler i samband med nästa utbyte av undercentralen.</p> <p>Budgeterar även för energideklaration var 10:de år.</p>

Status	Informationsbild
Bild 1: Tydliga märkningar i undercentralen	


Ventilation

Typ	Självdrag med friskluftsventiler installerade i fönsterkarm.
Teknisk livslängd	-
Kvarvarande livslängd	OVK skall utföras 2024
Senaste åtgärd	OVK 2018-02-07
Sammanfattning	Ventilationen i bygganden sker genom självdrag. Vidare översyn gällande pax-fläktar bör göras då dessa kan störa det naturliga luftflödet i byggnaden. Källarutrymmena har 2 kanalfläktar som ventilerar utrymmena.
Kommande underhåll	OVK ska genomföras var 6:e år enligt myndighetskrav. Vidare bör kanaler rensas för att vidhålla god ventilation.

Status	Informationsbild
Bild 1: Paxfläkt i badrum Bild 2: Friskluftsventil i fönster Bild 3: Kanalfläkt i fasad	

Vatten och avlopp

Typ	Partiellt stambytt under 10 år med start år 2000
Teknisk livslängd	50 år
Kvarvarande livslängd	30-40 år
Senaste åtgärd	Pumpgrop i UC 2000, Horisontellt avlopp i källare bytt 2017,
Sammanfattning	<p>Alla köksstammar är stambytta i fastigheten och badrumsstammarna byts i samband med att badrummen renoveras.</p> <p>I källarplanet finns det avlopps-/vattenrör kvar som ej är utbytta.</p> <p>När stambytet sker på detta sätt så minimeras olägenheterna som drabbar lägenhetsinnehavarna vid ett traditionellt stambyte, genom att arbetena sker i mindre etapper samt under en längre tid.</p> <p>Viktigt att föreningen håller koll på vilka stammar som är bytta och inte, samt sparar denna information för kommande styrelser.</p> <p>I undercentralen finns det en pumpgrop som tar hand om vatten som kommer in i fastigheten vid undercentralen. Denna pumpgrop är utbytt år 2000.</p>
Kommande underhåll	<p>Regelbunden spolning av stammarna för att säkerställa avloppens tekniska livslängd.</p> <p>Regelbundet underhåll och kontroll av grundvattenpumpens funktion.</p>


Status	Informationsbild
<p>Bild 1: Avlopp under köksbänk</p> <p>Bild 2: Lödda vattenrör under diskbänk.</p> <p>Bild 3: Pumpgrop i Undercentral</p>	

Blandat med gamla och nya
avloppsrör i källartak




Kraft

Typ	Utbytt elservis samt elstigare
Teknisk livslängd	50 år
Kvarvarande livslängd	40 år
Senaste åtgärd	Elservis samt elstigare är utbytta 2008
Sammanfattning	Samtliga lägenheter, förutom 2st 1:or har 3-fas uppdraget till lägenheterna. Elen uppfattas vara i gott skick. Troligtvis har elstigarna längre livslängd än vad den tekniska livslängden hänvisar till.
Kommande underhåll	Inget särskilt underhåll med elsystemet.

Status	Informationsbild
	

Hiss

Typ	Linhiss
Teknisk livslängd	Ca 50 år
Kvarvarande livslängd	0 år
Senaste åtgärd	Byte av hisslinor 2005
Sammanfattning	<p>Hissmaskineriet är troligtvis i original från husets byggnation. Denna hiss är ett bra bevis på att tekniska livslängder kan ökas markant med korrekt skötsel.</p> <p>Även om hissens tekniska livslängd sedan länge är uppnådd, så fungerar hissen enligt uppgift väl.</p> <p>Vid en hissrenovering så tillkommer flertalet delar såsom talande våningsvisare, ändring av höjder på tryckknappar osv.</p>
Kommande underhåll	<p>Budgeterar med utbyte av hissmaskineri samt korginredning till 2021, enligt föreningens plan.</p> <p>Säkerställa att serviceleveransen fungerar och utför arbete enligt avtal för att få ut den förväntade livslängden.</p>

Status	Informationsbild
Bild 1: Hissmaskineri i original	
Bild 2: Hissmotor	
Bild 3: Information kring linbyte	

Övriga anmärkningar

Status	Informationsbild
Sättningar i huset	<p>Fastigheten sätter sig fortfarande trots att pålning ner till berget har utförts.</p> <p>Troligtvis beror detta på erodering av berg alternativt pelare då vatten rinner längs berget, detta då vatten kommer in vid undercentralen.</p> <p>Den djupaste pelaren är 8 meter djup.</p> <p>Idag utförs löpande sättningskontroller av ansvarsbesiktningar AB, på drygt 6 år så har fastigheten sjunkit med drygt 1 ca på det värsta stället.</p> <p>För att komma tillrätta med vad som orsakar sättningarna samt vad som kan göras åt detsamma, så måste man borra sig ner till berget för att undersöka. Då denna lösning är väldigt kostsam, så är det vettigare att fortsätta med sättningskontrollerna samt avvakta Stockholm Exergis nya tunnelgrävning, för att se om denna avleder vattenflödet från fastigheten.</p>