

Underhållsplan

Kv Sjöraen 18

BENGT BORUP AB
Rutger Fuchsgatan 4
116 67 Stockholm
08-442 00 79
2007-05-22

Förkortningar

L = Luntmakargatan

K = Kungstensgatan

kv = kallvatten

vv = varmvatten

vvc = varmvattencirkulation

OVK = Obligatorisk Ventilationskontroll

K1 = Kungstensgatan våning 1 tr m.m.

Gårdsbjälklag

Bef. gjutasfalt lagd någon gång på 80-talet.

Sprickor mot brunn samt i hålkäl mot fasader.

Gårdsbrunn läcker mot glasverkstad, bör bytas i samband med att gårdsbjälklag åtgärdas.

Gjutasfaltsgårdar bör läggas om med ett intervall om ca 25 – 30 år.

Statiker bör också titta på bjälklagets bärlighet.

Fasader

Både gatu- och gårdsfasader åtgärdades år 2000 – 2001.

Avfärgning bör ske i 30-årsintervall.

Ventilgaller renoverades i samband med fasadrenoveringen.

Fönster, portar

Renovering av fönster och portar skedde i samband med fasadrenoveringen 2000 – 2001.

Då monterades även nya fönsterbleck samt rötskadade trädelar böts.

Utvändig målning bör ske vart sjunde år för inte få rötskador.

Fastighetens portar samt gårdsdörrar bör renoveras.

Nedmontering av blyinfattade trapphusfönster för reparation och rengöring påbörjades 2004 och bör slutföras.

Trapphusfönstren släpper ut mycket värme, skulle kunna förses med innerfönster för att spara energi.

Planglas port K bör bytas till fasettslipat.

Tak och plåtarbeten

All plåt inkl. murkrön, skorstensbeslagning samt underlagspapp på övre fallet L byttes vid vindsinredningen 2000 – 2001.

Detta tak bör målas första gången efter ca 15 – 20 år och därefter målas ca vart sjunde år.

Nedre fallet L, byttes 1994 – 1996 samt rengjordes och målades om 2000 – 2001.

Ommålning bör göras ca vart 7 år.

Plåt K, delvis bytt för ca 10 – 15 år sedan.

Kupolens plåt byttes 1993.

Takdelarna på K bör målas inom ca 5 år.

Stuprören för hela fastigheten byttes 2000 – 2001.

Stuprören bör årligen besiktigas så att inga läckage sker och skadar fasaden.

Lagning sker årligen där så behövs.

Komplettering av takskyddsanordningar och snörasskydd utfördes 2002, 2003 samt 2004.

Värme

Samtliga lägenheter exkl. vindslägenheterna, värms med elradiatorer som betalas av varje enskild medlem.

Vindslägenheterna värms med vattenburen golvvärme från elvärmepanna i källare L.

Även ett större rum i källaren värms med vattenburen golvvärme från elvärmepanna ovan.

Elvärmepanna bör bytas om ca 40 – 50 år.

Vatten

I samband med stambyte 2000 – 2001 av L-delen så demonterades samtliga enskilda el- och gasvarmvattenberedare.

Två nya centrala varmvattenberedare monterades i källare L som försörjer samtliga lägenheter med varmvatten.

Varmvattenberedare kan komma att bytas om ca 30 – 40 år.

För övrigt se under resp. stam, nedan.

AVLOPPSSTAMMAR

Är bytta på K 1996 – 1997 och 1999.

På L är de bytta dels 1997 samt 2000 – 2001.

För övrigt se under resp. stam nedan.

Huvudavloppsstråk i källare L är ej bytt, bör bytas inom 5 år.

Vatten / Avlopp **Stam 6**, duschar K1 – K5

Avloppsstam samt nya kv-ledningar och vv-ledningar (för framtiden) monterades 1996 - 1997 i samband med att duscharna renoverades.

Vid stambytet 2000 – 2001 konstaterades när man skulle ansluta nya kv-, vv- och vvc-ledningar till denna stam att det dels inte fanns vvc-ledningar dragna samt dels var vv- och kv-ledningarna bara bytta punktvis.

Då drogs det nya vattenledningarna ute i trapphusets som anslöts till samtliga duschrum.

Dragningen i trapphuset gjordes för att inte förstöra tätskikten i duschrummen.

Vid stambytet 1996 – 1997 böts ej avloppsroren i lokal skrädderi.

Bör bytas vid nästa lokalhyresgästbyte.

Vatten / Avlopp, **Stam 1**, kök L1 – L4

Avloppsstam samt nya kv- samt vv-ledningar, dock ej vvc-ledning, byttes 1997.

Nya kv- och vv-ledningar anslutna till vattenstammarna i källaren.

Vatten / Avlopp, **Stam 5**, kök K1 – K5

Avloppsstam samt nya kv-, vv och vvc-ledningar böts 1999.
Nya kv-, vv- samt vvc-ledningar är anslutna till vattenstammarna i källaren.

Vatten / Avlopp, **Stam 2**, bad L1+4+7, **Stam 3**, kök/duschar L2+5+8, **Stam 4**, kök/duschar L3+6+9

Dessa tre stammar renoverades helt 2000 – 2001, med nya avloppsledningar, nya kv-, vv- samt vvc-ledningar, nya tätskikt i våtrum.

Slutbesiktning VVS-arbeten L utfördes 2003.
Besiktning av VVS-arbeten i K utfördes 2003.

Nästa stambyte blir om ca 50 år dvs ca 2046 – 2050.

Varmvattenmätare monterades 2003 i samtliga lägenheter samt lokaler.
Trådlös kommunikation till vattenmätare installerades 2004.

Byte konsol samt huvudvattenmätare utfördes 2004.
Mätarbyte skall ske om 5 år, kostnaden står Stockholm Vatten för.

El

Vid stambytet 2000 – 2001 utfördes följande arbeten:
Nya elstigare drogs från ny elcentral i källaren till varje lägenhet.
Ny elservisledning drogs in.
Tomrör för framtida dragningar drogs till samtliga lägenheter.
Nya gruppcentraler med dvärgbrytare monterades.
Flyttning av el-, tele- samt kabeltv-ledningar från trapphusen till stamschakt.
Översyn av el inom lägenheterna samt omdragning av ej godkända installationer.
Omdragning av el i trapphus L inkl. nya armaturer.
Omdragning av el i tvättstugan.

Komplettering av belysning i källarna utfördes 2002 och 2005.

Enklare avisningssystem i två stuprör utfördes 2002.
Ev. utbyggnad av avisningssystem i samtliga stuprör och takfotsrännor.

Brandvarnare installerades 2002 i samtliga lägenheter, nya brandvarnare bör köpas om 5 år.

Elradiatorer monterades 2002 i trapphusen.

Rörelsedetektor för belysning i port K utfördes 2002.

Elradiator monterades 2003 i städskrubben.

Bredbandsinstallation med central i källare samt uttag i merparten av lägenheterna samt i hörnlokal utfördes 2004.

Fasadlampor bör bytas.

Ventilation

I samband med stambytet på L installerades helt nya ventilationskanaler och godkänt OVK-protokoll erhöles för lägenheterna samt tvättstugan.

För bostäder gäller att enligt gällande lagstiftning skall en OVK-besiktning utföras vart sjätte år dvs år 2007 för denna del.

Betr. ventilationen på K gjordes inga arbeten, därav sämre frånluftsflöden i denna del. En tryckstyrd utdragsfläkt skulle kunna förbättra flödena.

Rökgasevakuering

I samband med inredning av vindar på L samt K utfördes 2001 rökgasevakuering av båda trapphusen.

Tvättstuga

Helrenoverades vid stambytet 2000 – 2001 avseende ytskikt, tätskikt, maskiner, el, vatten och avlopp samt ventilation.

En tvättmaskin behöver bytas 2007, övrig maskinutrustning inom 10 år.

Pollettautomat monterades i tvättstugan 2003.

Cykelställ gård

Nytt monterades 2002.

Brandskyddsarbeten

Montering av brandglas i hörnlokal fönster mot gård samt av dörrar i trapphus K utfördes 2002.

Brandskyddsmålning av entrédörrar trapphus L utfördes på insidan av dörrbladen 2003 för att erhålla brandklass E15 vilket är kravet i utrymningsväg.

Kakelugnar

14 av fastighetens kakelugnar har eldningsförbud och bör omgäende plomberas, dvs muras igen. Dokumentation om tätade rökkanaler finns i separat protokoll.

Källare

Pga fuktläckage från utsidorna mot gatan har putsen släppt samt saltavlagringar bildats framförallt i Allrummet i källaren.

Detta är ett stort problem i flera fastigheter i Stockholm.

Kan åtgärdas genom att gräva upp hela utsidan och fuktisolera med typ platonmattor m.m. men detta är en mycket dyr åtgärd.

De flesta föreningar lever med problemet.

Källare är i behov av putslagningar vilket till viss del beror på fuktvandringen.

Källare är i behov av att golvet dammbinds med oxanolja eller likvärdigt.

Allrummet i källaren bör förses med belysning.

LOKALER

Fastigheten har tre uthyrningslokaler.

Skrädderi, Kungstensgatan

Är inte renoverad på många år.

Renovering vid nästa lokalhyresgästbyte, renoveringskostnad kan läggas på hyresgäst.

Hörnlokal, nu frisör

Totalrenoverades 2003 avseende ytskikt, el, vatten/avlopp, värme, OVK-godkänd ventilation.
Inget renoveringsbehov.

Glasmästeri, Luntmakargatan

Är inte renoverad på många år. Trots detta inget renoveringsbehov så länge nuvarande hyresgäst kvarstår i lokalen.

Energideklaration

Enligt en ny lag skall alla fastighetsägare upprätta en energideklaration senast 31 december 2008. För de flesta fastighetsägare krävs hjälp av en VVS-konsult.