

UNDERHÅLLSPLAN BRF VALASKJALF



Upprättad 2022-04-27

Innehåll

1.	Inledning	Sid 3
2.	Fastighetsfakta	Sid 4
3.	Besiktningrapport	Sid 5
4.	Underhållshistorik	Sid 6-7
5.	Underhållsplan	Sid 8-9
6.	Kostnader för underhåll	Sid 10-11

1.	Inledning	
1.1	Uppdraget:	Byggkonsultgruppen har av styrelsen i BRF Valaskjalf 12 fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan för fastigheten.
1.2	Allmän information:	Besiktningen som genomförts i ett första steg är en okulär statusbesiktning. Den ligger till grund för den underhållsplan som upprättats. Underhållsplanen skall ta upp och beskriva alla de underhållsåtgärder som ligger inom ramen för bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen sträcker sig 20 år fram i tiden.
1.3	Beskrivning underhållsplan	Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenhet och statistik. Dessa kostnadsuppskattningar görs för att föreningen ska kunna planera sin ekonomi på bästa sätt. Kostnaderna ska därmed inte ses som exakta värden utan som uppskattade. Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnader och materialkostnader, och är beräknade utifrån 2022 års prisnivå. Tidpunkten för åtgärderna i planen skall inte betraktas som helt fastlagda, vid en besiktning av fastigheten görs en ny bedömning om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta dessa framåt i tiden. Det är av yttersta vikt att BRF arbetar aktivt med sin underhållsplan. Genom att ha kontinuerligt underhållsarbete sprids kostnaderna över tid men kostnaderna hålls också nere då föreningen arbetar proaktivt med underhållet.
1.4	Genomföra underhållsarbeten	Vid genomförande av större underhållsarbeten och renoveringar är det viktigt att arbeta fram ett väl genomgånget förfrågningsunderlag som följer de avtal som används i branschen. Detta dels för att beskriva vad föreningen önskar få utfört i detalj, men också för att de anbud som tas in ska vara jämförbara. Vidare är det viktigt att få in ett antal olika anbud för att säkerställa rätt prisnivå. Vid anlitan av entreprenör är det viktigt att entreprenören har god erfarenhet av efterfrågad tjänst, samt att entreprenören har kontroll på ekonomin i sitt bolag. Efter avslutade renoveringar skall arkivering och dokumentering ske av all information som rör projektet (exempelvis drift- och underhållsinstruktioner, provningsintyg, relationshandlingar etc) När det är dags för nästa styrelse att ta över ska de kunna gå tillbaka och följa vad som gjorts och vilka betalningar som utförts.

2. Fastighetsfakta		
2.1	Fastighetsbeteckning	Danderyd Valaskjalf 12
2.2	Adress	Sveavägen 66-72, 18262 Djursholm
2.3	Byggår	1981-82
2.4	Antal lgh	32st
2.5	Antal lokaler	2
Byggnadstekniska uppgifter		
2.6	Antal vån	3,5
2.7	Antal trapphus	4
2.8	Källare	Betong
2.9	Vind	3st
2.10	Fasader	Puts
2.11	Balkonger	Utanpåliggande balkonger med platta i betong. Takterrasser med platta i betong med underliggande bostadsutrymmen.
2.12	Yttertak	Betongpannor
2.13	Fönster	2+1-glasfönster
2.14	Hiss	Fyra hissar för 630 kg eller 8 personer.
2.15	Portar/Dörrar	3st
2.16	Sophantering	Sopnedkast till soprum. Källsortering i separat rum.
2.17	Värmeförsörjning	Direktverkande elradiatorer.
2.18	Ventilation	Mekanisk frånluft
2.19	Spillvatten	Gjutjärn
2.20	Tappvatten	Bergvärme för varmvatten
2.21	Värmeledningar/radiatorer	
2.22	EI	Direktverkande
2.23	OVK	2018
2.24	Energideklaration	G

3. Besiktningens utlåtande		
<i>Generell status</i>		
3.1	Tomt, utemiljö och gård	<ul style="list-style-type: none"> • Mark lutar mot fastigheten samt växtlighet mot fasader. • Mosspåväxt på flera ställen • Sprickor samt hål i asfalt
3.2	Fönster	<ul style="list-style-type: none"> • Viss fuktpåverkan på takfönster, trapphus nr 72 • misstänkt mikrobiell påväxt på takfönster, trapphus nr 68 • Målade på utsida nyligen.
3.3	Fasader och balkonger	<ul style="list-style-type: none"> • Viss sprickbildning på puts förekommer samt fogar spruckna
3.4	Trapphus och vind	<ul style="list-style-type: none"> • Luftningar bör sättas fast, hade lossnat i skarv vid tillträde. • Isolering nertrampad på flera ställen nr 72, • lukt noterades i pannrum nr 66. Kommer från golvbrunnen, • sprickbildning förekommer i viss utsträckning
3.5	Yttertak	<ul style="list-style-type: none"> • Mosspåväxt förekommer på flertal pannor
3.6	Tvättstuga x 4	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilation bristfällig och föreningen använder avfuktare. • Äldre tätskikt som börjar släppa intill golvbrunn, • Kåpa till belysning ramlat ner Trapphus nr 68
83.7	Källare och grund	--
3.8	Ei	--
3.9	Värme	--
3.10	Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Fläktar på tak skall bytas ut
3.11	Spillvatten och tappvatten	--
3.12	Garage	<ul style="list-style-type: none"> • Blir vattensamling intill parkeringar mitten av garage, rost på karm + fuktpåverkan på vägg

4. Underhållshistorik		
<i>Nedan följer en kronologisk sammanställning av de åtgärder som genomförts på fastigheten. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren</i>		
	Utförda underhållsåtgärder:	Utfört år:
4.1	Installation bergvärme	2010
4.2	Byte av takfönster	2014
4.3	Byte av tak (står i årsredovisningen 2014)	2014
4.4	Ommålning föreningslokal	2014
4.5	Installation fiber	2015
4.6	Spolning av samtliga spillv.led?	2015
4.7	Byte av hängrännor/stuprör	2015
4.8	Ny garageport	2016
4.9	Rep och underhåll varmvattenberedare/värmepump	2017
4.10	Underhåll av ventilation i tvättstugor	2017
4.11	Plåtreparation och målning hus 66-68	sep-18
4.12	Garageport bytt efter skada	2018
4.13	OVK	okt-18
4.14	Energideklaration	dec-18
4.15	Frostskada fasad hus 66	vår-18
4.16	Ny vägg i grovsoprum pga vattenskada	sommar-18
4.17	Service Värmepump	mars-19
4.18	Mindre underhåll våren 2019	apr-19
4.19	Plåtreparation och målning hus 70-72	sep-19
4.20	Reparation, målning och plåtskoning av väggar mellan uteplatser/	sep-19
4.21	Byte torktumlare hus 66	sep-19
4.22	Rep och underhåll av avloppssystemet, byte av rördelar	apr-20
4.23	Akut spolning rör nr 70 pga stopp	dec-20
4.24	Anslut tvättmaskiner till varmvatten	2020
4.25	Byte varmvattenberedare i hus 70	2020-09-20
4.26	Underhåll av avloppssystem, spolning och filmning av lodrätta rör	2021

4.27	Termostat på varmvattenberedare. Säkra temperatur mot legionella. Fyra tempgivare och molntjänst	2021
4.28	Bytt cirkulationspump och värmepatron i yttre varmvattenberedaren i 66an	2021-04-12
4.29	VVS	2021-05-08
4.30	Akut underhåll takfläkt, hus 70 och 66, byte kullager	2021-04-29
4.31	Måla entré 66. Sönderkört på många ställen.	2021-04-12
4.32	Målning och kittning av fönster	sep-21
4.33	Måla entré 68, 70,72	dec-21

5. Underhållsplan																																											
	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060				
5.1	Tomt, utemiljö och gård	■	■	■																																							
5.2	Fönster			■																																							
5.3	Fasader och balkonger			■																																							
5.4	Trapphus och vind	■											■																												■		
5.5	Yttertak		■																																								
5.6	Tvättstuga	■																																									
5.7	Källare och grund				■																																						
5.8	EI																																										
5.9	Värme	■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■	
5.10	Ventilation		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■		■
5.11	Spillvatten och tappvatten																																										
5.12	Detaljnoteringar i hus																																										

Ungefärliga tidsintervaller			
<i>Faktiskt status på byggnadsdelar och byggkonstruktioner kontrolleras genom besiktning, denna lista ska enbart ses som en vägledning</i>			
Takkonstruktioner		Våtutrymmen	
Tapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Gummiduk låglutande/platts konstruktioner	30 år	Tätskikt under kakel/klinkers i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av tegel/betong	30 år	Tätskikt under kakel/klinkers i våtutrymme av typ tunn dispersion (utfört under 1980-tal/början på 1990-tal)	15 år
Takpannor av betong/tegel	30 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinkers (utfört före -95)	20 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinkers (utfört efter -95)	30 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Plåtdetaljer runt skorsten	35 år	Avloppsledningar	50 år
Hängrännor stuprör	25 år	Värmeledningar + kall/varmvattenledningar	50 år
Skorsten (reovering/omurning skorstenstopp, tätning röckaneler)	40 år	Avloppstank	30 år
Nytt undertak invändigt	40 år	Sanitetsgods (tvättställe, wc-stol mm)	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		Badkar	20 år
Tätskikt (tex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Värmeväxlare	20 år
Plåt	35 år	Elinstallationer	
Betongbalkonger (armering, betong exkl. Tätskikt)	50 år	Kablar, centraler etc	45 år
Fasader		Vitvaror	
Träpanel (byte)	40 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll mm	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Tegel	Ej byte	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Puts, tjockputs 2cm (reovering/omputsning)	30 år	Tex varmvattenberedare, elradiator	20 år
Asbestcementplattor/eternitplattor	30 år	Värmepanna (olja/el) inkl expansionskärl	8 år
Fönster/dörrar		Ventilation	
Isolerglasfönster (blir otåta med tiden)	25 år	Injustering ventilation / OVK	5 år
Byte fönster	40 år	Byte fläktmotor	15 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Målning fönster/dörrar	10 år		
Dränering/utvändigt fuktskydd		Värmegolv	
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inkl dagvattenledning i anslutning till drän. Ledning)	25 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Invändigt		Vattenburna slingor i golv	30 år
Målning/tapetsering	10 år		
Parkettgolv/trågolv (byte)	40 år		
Parkettgolv/trågolv (slipning)	15 år		
Laminatgolv	20 år		
Klinkergolv	Ej byte		
Plastmatta golv (ej våtrum)	15 år		
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år		
Snickerier och inredning (tex socklar/foder), Ej kök	40 år		

6. Kostnadsunderhåll								
År	Kategori	Kostnad	År	Kategori	Kostnad	År	Kategori	Kostnad
2023	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000	2034	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
	Målning av 3st våningar i 3st trapphus	150000		Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000			
	Lagning av matta i tvättstuga alt. byta hela mattan	60000-150000						
	OVK	10000						
	Service värmepump + löpande underhåll	8000						
2024	Underhåll/Målning av takpannor	400000	2035	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Service värmepump + löpande underhåll	8000			
	Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000						
2025	Byte av takfönster (Resterande 9st)	150000	2036	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Lagning av sprickor fasad	70000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000		Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000						
	Service värmepump + löpande underhåll	8000						
2026	Åtgärd i källare intill parkering	100000	2037	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Service värmepump + löpande underhåll	8000			
	Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000						
2027	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000	2038	OVK	10000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Service värmepump + löpande underhåll	8000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
				Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll				
2028	OVK	10000	2039	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Service värmepump + löpande underhåll	8000			
	Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000						
2029	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000	2040	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
	Service värmepump + löpande underhåll	8000		Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000			
2030	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000	2041	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000			
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000			
	Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000		Service värmepump + löpande underhåll	8000			

2031	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000	2042	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000		
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		
	Service värmepump + löpande underhåll	8000		Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000		
2032	Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000	2043	Ev. ommålning av trapphus	150000		
	Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		OVK	10000		
	Byte filter ventilationsaggregat + löpande underhåll	6000		Underhåll av utemiljö (Fastighetsskötare)	60000		
				Underhåll av utemiljö (Medlemmar)	20000		
2033	Ev. ommålning av trapphus	150000		Service värmepump + löpande underhåll	8000		
	OVK	10000					
	Service värmepump + löpande underhåll	8000					