

Underhållsplan för Brf Månstenen

18/11 2014

Innehåll.

1.	Objekt	2
2.	Syfte och omfattning	3
3.	Underlag	3
4.	Tidigare reoveringar	4
5.	Kortfattad byggnadsbeskrivning	4
6.	Underhållsbehov och avsättning	5
6.1	Yttertak, vindar	5
6.2	Fasader	5
6.3	Fönster	5
6.4-1-2	Trapphus Portar & övriga ytterdörrar	5
6.5	Tvättstuga	5
6.6	Gårdar	5
6.7	Ventilation	5
6.8	Vatten och Avlopp	5
6.9	Fjärrvärme	5
6.10	El	5
6.11	Badrum	5
7.	Energideklaration	5

1. **Objekt**

Brf Månstenen
Kristallvägen 50-70
Hägersten
Fastighetsbeteckning: Månstenen1

Föreningen består av 2 huskroppar med sammanlagt 63 lägenheter och 12 lokaler samt 7st parkeringsplatser.

Hus A Kristallvägen 50-56 25 lägenheter varav 3 hyresrätter, 4 lokaler och 1 föreningslokal.

Hus B Kristallvägen 58-70 38 lägenheter varav 7 hyresrätter, 8 lokaler och 1 tvättstuga samt 1 undercentral.

Föreningens lägenhetsyta= 3821m², lokalyta= 515m²,
total yta= 4643m². Byggnadsår 1950

2. **Syfte och omfattning**

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Månstenen.

Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar vi förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar och underhåll utan att behöva höja avgifter och hyror.

Aktuell underhållsperiod är 20 år men det har även tagits hänsyn till vissa behov i en mera avlägsen tid.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inklusive fönster och markplanering) och allmänna utrymmen (vindar, trapphus, tvättstuga, källare, undercentral, sophus / rum och friggebod. Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningar.

Endast underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadernas standard och beständighet har noterats.

Energisparåtgärder eller ev. andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med behov av underhållsåtgärder.

Underhåll av lokaler och hyreslägenheter ingår ej i planen.

3. **Underlag**

Under 2014 har genomgång av standarden på föreningens byggnader samt tidigare genomförda underhållsåtgärder utförts.

Bedömningen av behov av underhåll har utgått från utlåtande av expertis på området (ex: elektriker fasadspecialist vvs osv)

4. Tidigare renoveringar

2002-3ca	Byte av yttertak, skorstenskupor samt isolering av vindar
2005-6ca	Renovering av fönster montering av aluminiumprofiler
2006ca	Renovering av balkongräcken
2007ca	Nya portdörrar i ek med glaspartier
2008ca	Nya termostatventiler i samtliga radiatorer
2010-11	Stambyte: EI & VVS samt utbyte av samtliga badrum
2011	Ny Tvättstuga
2011	Ny Undercentral för värme & vatten
2011	2st nya elcentraler
2011	Fasader, delvis, putsade och målade totalt ca: 200m ²
2012	Målning av port 58 inkl fönster och trappräcken
2012-13	Renovering av ventilationsfläktar och rökgasfläktar
2013	Renovering av 2st balkonger
2013-14	Dränering av Hus A ca 40 löpmeter.
2013-14	Renovering och inrättande av lokal / lägenhet kv port 50
2014	Byte av ytterdörrar till lokaler, Ek säkerhetsdörrar 2st
2014	Målning av utvändiga ståldörrar 10st
2014	Renovering samtliga trappräcke samt alla yttertak portar.
2014	Bygga av trädgårdsförråd på gården mellan hus A & B
2014	Samtliga avloppsbrunnar spolade sugna mm.
2014	Asfaltsarbeten vid gavel port 68
2014	Samtliga yttertrappor renoverade

5. Kortfattad byggnadsbeskrivning

Yttertak	Tegel
Ytterväggar	Puts
Stomme	Betong / tegel
Balkonger	Betong, räcken i aluminium
Fönster	Furu med utvändig alumnumprofil
Trappor	Ute. Betong med smidesräcken
Trapphus	Golv: Marmor Väggar: målade puts
Tvättstuga	Golv: Klinger Väggar: halvkaklade
Ventilation	Självdrag / fläktar
Öppna spisar	Rökgasfläktar

6. **Underhållsbehov och avsättningar**

6.1 Yttertak och vindar

Nytt yttertak samt tilläggsisolering av vindar skedde 2002-2003ca
Underhållsåtgärden bedöms behövas vad gäller yttertaket 25år
för tilläggsisoleringen av vindarna bedöms behövas vart 20 år
Livslängd för tegeltak ca 60 år

Avsättning för yttertak & hängrännor underhåll 150.000kr år 2023
Avsättning för isolering av vindar 150.000kr år 2017

6.2 Fasader

Fasad mot gatan vid port 54 & gavel vid port 56 behöver putsas
Livslängd för en putsfasad är ca 35 år.

Avsättning putsfasad 54-56 75.000kr år 2015
Avsättning övriga fasader 75.000kr år 2019

6.3 Fönster

Furufönster med aluminiumprofiler bedöms ej ha
renoveringsbehov före 2025
Livslängd för fönster är ca 50år vid normalt slitage

Avsättning badrumsfönster hyresrätt 25.000kr årligen
2018, 2019 & 2020.

6.4 Trapphus, portar och övriga ytterdörrar

6.4.1 Trapphuset port 58 är renoverat 2012 Porten 54 är i behov av renovering 2015

Avsättning målning av trapphus 50.000kr årligen
2015, 2016 & 2017.
Avsättning renovering av övriga trapphus 10.000 årligen

6.4.2 Portar och övriga ytterdörrar

Entreportar i ek med glaspartier byttes 2007,
2st lokalytterdörrar i ek byttes 2014
Samtliga övriga ytterdörrar (stål) renoverades 2014.

Avsättning portar / dörrar 75.000kr år 2020

6.5 Tvättstuga

Tvättstugan är nybyggd 2011.
Behov av målning om ca 7 år, byte av kakel klinker om 20år.
Avsättning ommålning av tvättstuga 40.000kr år 2021
Maskiner byts ut successivt.
Dessa räknas som inventarier och skrivs av med 20% årligen.

- 6.6 Gårdar
Gårdarna är iordninggjorda 2014 och är ej behov av större investeringar

Avsättning tillväxter etc. görs varje år i budgeten
- 6.7 Ventilation
Båda husen har fläktar och självdrag. Hus A port 54 och hus B port 62 har samtliga lägenheter öppen spis, som ventileras med rökgasfläkt.
OVK utfördes under 2014

Avsättning OVK 15.000kr vart 9:e år
Avsättning fläktar 50.000kr 2018
Avsättning rengöring av kanaler 20.000kr var 9:e år
- 6.8 Vatten och avlopp
KV & VV -ledningarna är utbytta 2010-2011 under stambytet.
Livslängd beräknas vara 50år
Avloppsledningarna byttes 2010-2011 under stambytet.
Livslängden beräknas vara 30-40 år.
- 6.9 Fjärrvärme
Föreningen har en undercentral, primärsidan ägs av Stockholmshem.
Föreningen äger och bekostar utbyte av av utrustning på sekundärsidan.
Fjärrvärme UC installerades 2011 och beräknas ha en livslång på ca 30
år.

Värmesystem och radiatorer, översyn gjordes under 2011-2012 och
verkar vara i god kondition. 2008 byttes samtliga radiatorventiler.

Avsättning för renovering av sekundärsida 125.000kr år 2031
Avsättning för renovering av radiatorer & värmenät 500.000kr år 2030
- 6.10 Elanläggning
Elanläggningen utbyttes i sin helhet 2010-2011
Beräknad livslängd är ca 60år
- 6.11 Badrum
Badrummen i hyresrätterna (10st) Helrenoverade 2010-2011
Beräknad livslängd ca 20år
Avsättning för renovering av 2st badrum i hr lgn 200.000kr år 2026

7 **Energideklaration**

Brf. Månstenen energideklareras år 2009