

# UNDERHÅLLSPLAN – 50 ÅR

---



BRF STÖREN 20  
2024—2073

## Innehållsförteckning

|     |                                            |    |
|-----|--------------------------------------------|----|
| 1.  | Introduktion till underhållsplanen .....   | 3  |
| 1.1 | Underhållsplanens syfte .....              | 3  |
| 1.2 | Viktigt att veta om underhållsplanen.....  | 3  |
| 1.3 | Version av underhållsplan .....            | 4  |
| 2.  | Fastighetsdata .....                       | 5  |
| 2.1 | Fastighetsuppgifter .....                  | 5  |
| 2.2 | Byggnadstekniska uppgifter .....           | 5  |
| 2.3 | Tidigare kända underhåll .....             | 6  |
| 3.  | Myndighetsbesiktningar .....               | 6  |
| 4.  | Statuskontroll, byggtekniska delar.....    | 6  |
| 4.1 | TAK.....                                   | 6  |
| 4.2 | FASAD, BALKONGER.....                      | 7  |
| 4.3 | FÖNSTER, DÖRRAR .....                      | 7  |
| 4.4 | MARK, UTEMILJÖ .....                       | 8  |
| 4.5 | GEMENSAMMA UTRYMMEN .....                  | 9  |
| 4.6 | EL, VÄRME, VENTILATION.....                | 10 |
| 4.7 | SPILL-, DAG-, TAPPVATTEN .....             | 11 |
| 5.  | Bilagor till underhållsplanen.....         | 12 |
|     | Bilaga 1 – Ekonomisk sammanställning ..... | 12 |

## 1. Introduktion till underhållsplanen

### 1.1 Underhållsplanens syfte

Underhållsplanen redogör för det periodiska underhåll som behöver utföras i fastigheten för att upprätthålla dess tekniska status och funktion. Den beskriver fastighetens skick, vilka åtgärder som behöver utföras, när de behöver utföras samt en grov prisuppskattning för dessa åtgärder. Med hjälp av underhållsplanen får fastighetsägaren en ögonblicksbild av det periodiska underhållet över tid vilket ger goda förutsättningar för att budgetera och planera fastighetens framtida ekonomi.

*Observera att underhållsplanen tar inte hänsyn till löpande underhåll, akuta åtgärder eller kostnader för förbrukningsmedia.*

### 1.2 Viktigt att veta om underhållsplanen

Underhållsplanen bygger på okulär statuskontroll och besiktning utförd på plats i fastigheten, genomgång av tillgänglig förvaltningsinformation samt officiella källor. Ytterligare underhållsbehov eller omfattning av redovisade åtgärder kan uppdagas vid mer ingående undersökning inför större åtgärder eller då underliggande materiel/installationer friläggs i samband med åtgärderna. Kostnader för detta omfattas inte i underhållsplanen varför denna endast ska ses som vägledande.

Kostnadsuppskattningarna i underhållsplanen är schablonkostnader och innefattar endast arbetskostnader och materialkostnader exkl. moms. Samtliga kostnader är beräknade utifrån 2023 års prisnivå.

Kostnaderna är uppskattade och bygger på erfarenhet och statistik omfattande renoveringsåtgärder för ett stort antal bostadsfastigheter.

Tidsintervallen för det periodiska underhållet i underhållsplanen baseras på en uppskattad teknisk livslängd.

Underhållsplanen syftar till att ge en ingående bild av det periodiska underhåll som bör utföras inom 5 år. Den ger även en mer schematisk bild av fastighetens periodiska underhållsbehov för de därefter kommande åren som stöd för avsättning till underhållsfond och kontroll över framtida kostnader.

En ny statuskontroll av fastigheten och revision av denna plan bör utföras minst var femte år för att kontrollera om åtgärder i underhållsplanen behöver tidigareläggas eller skjutas framåt i tiden efter deras faktiska status och påverkan av faktiskt slitage/yttre påverkan såsom temperatur/nederbörd etc.

Vissa åtgärder kan med fördel utföras i samband med andra renoveringar i syfte att nå samordningsvinster. Eftersom underhållsplanen ger en överblick över det periodiska underhållet över tid är det enklare att se vilket underhåll som är lönsamt att samordna utifrån fastighetens ekonomiska ställning och vald förvaltningsstrategi.

### 1.3 Så har vi räknat

Enhetskostnaden i den ekonomiska sammanställningen är faktiska kostnader, dvs rena kostnader för material och arbete, utan kringkostnader till exempel ställning, entreprenadpåslag, eventuell projektledning eller moms. (Enhetskostnaderna är som ovan angetts uppskattade och bygger på erfarenhet och statistik omfattande renoveringsåtgärder för ett stort antal bostadsfastigheter)

### 1.4 Version av underhållsplan

Denna underhållsplan är en första utgåva.

En uppdaterad statuskontroll av fastigheten bör utföras vart femte år varmed underhållsplanen också uppdateras efter statuskontrollens utfall.

## 2. Fastighetsdata

### 2.1 Fastighetsuppgifter

| Fastighetsdata           |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Namn:                    | Bostadsrättsföreningen Stören 20             |
| Organisationsnummer:     | 716425-8423                                  |
| Adress:                  | Högbergsgatan 81 A—D, Bengt Ekehjelmsgatan 6 |
| Fastighetsbeteckning:    | Stockholm Stören 20                          |
| Rapport upprättad:       | 2024-11-08                                   |
|                          |                                              |
| Byggnadsår:              | 1896                                         |
| Ombyggnadsår:            | 1986                                         |
|                          |                                              |
| Antal huskroppar:        | 1                                            |
| Antal våningsplan:       | 4                                            |
| Antal lägenheter:        | 37                                           |
| Antal lokaler:           | 1                                            |
| Antal parkeringsplatser: | 0                                            |
| Antal garageplatser:     | 0                                            |
|                          |                                              |
| BOA:                     | 2036,7 m <sup>2</sup>                        |
| LOA:                     | 225 m <sup>2</sup> (enligt senaste taxering) |
| Markareal                | 1165 m <sup>2</sup>                          |

### 2.2 Byggnadstekniska uppgifter

| Byggnad             |            |
|---------------------|------------|
| Tak:                | Plåttak    |
| Fasad:              | Puts       |
| Fönster:            | 199        |
| Hiss:               | Nej        |
| Ventilation:        | Självdreg  |
| Uppvärmning:        | Fjärrvärme |
| Eldstäder:          | Ja         |
|                     |            |
| Kabel-TV:           | Ja         |
| Bredband/ Internet: | Ja         |
|                     |            |

## 2.3 Tidigare kända underhåll

| Fastighetsdata                |
|-------------------------------|
| 1986 – Stambyte               |
| 2007 – Tak i sydöstra flygel  |
| 2014 – Reparation rökkanaler  |
| 2018 – Tak i huvudflygel      |
| 2020 – Tak i sydvästra flygel |
| 2024 – Fönster i söderläge    |

## 3. Myndighetsbesiktningar

| Myndighetsbesiktningar | Intervall | Kommentarer |
|------------------------|-----------|-------------|
| Energideklaration      | 10 år     | Utförd 2017 |
| Radon                  | 10 år     | Utförd 2016 |
| OVK                    | 6 år      | Utförd 2023 |
| SBA                    | 6 år      | Utförd 2019 |
| Sotning                | 3 år      | Utförd 2023 |

## 4. Statuskontroll, byggtekniska delar

### 4.1 TAK

Fastighetens tak består i takstolar av grovt virke och tak av brädor belagt med papp och täckning där ytterlagret är av plåt. Taket har framförallt en lutning mot innergården samt viss lutning mot angränsande väg. Avvattning sker via fotrännor till utvändiga stuprör där avlopp finns på innergården.

Taket har under de senaste åren genomgått etapper av renoveringar mellan åren 2007—2020, samt en tvätt av delar av taket 2021. En ockulär besiktning av skicket på taket kunde vid tillfället inte genomföras, men plåttak har en teknisk livslängd på 50 år och därför beräknas det att åtgärder här inte kommer behöva genomföras inom den närmaste tiden bortsett från tvätt. En närmare granskning av taket behöver genomföras av en extern expert för att kunna ge ett bestämt svar.



## 4.2 FASAD

Fastighetens fasad är av enkelputs och har under årens lopp blivit utsatt för olika mängder av slitage. Fasaderna som vätter mot Högbergsgatan har sett den största mängden skador från diverse klotter och annan skadegörelse. Här har Brf Stören 20 varit duktiga att åtgärda och tvätta bort detta. I övrigt visar fasaden viss krackelering i färgen.

Fasaden har i övrigt en god standard, framförallt över markplan mot vägen där flera fina detaljer kring fönster och dörrar syns. I och med närheten till vägen har fasaden blivit smutsig och kan behöva en tvätt för att framhäva originalfärgen.

Fasaden på innergården bedöms vara i gott skick, där delarna som är i mer utsatta riktningar fått en viss blekning och smutsansamling från regn.

Grannhuset Högbergsgatan 75 har ett antal mindre välplacerade balkonger mot fastighetens östra fasad där det bildas fuktansamlingar. Dessa kan bidra till att underhållsbehovet ökar, men med en god dialog med grannhuset behöver det inte vara ett stort problem.

### Underhåll puts

Fasadputs bör renoveras och omfärgas med ett intervall på 50 år.



## 4.3 FÖNSTER, DÖRRAR

Fastigheten har fönster i alla riktningar, och därför har olika fönster utstått olika mängd slitage från väder och vind. Tidigare har fönstren i söderläge genomgått en renovering detta år. Annars är fönstren renoverade vid det stora ombyggnadsarbetet som pågick 1986. Fönsterbleck och fönsterkarmar visar färgsläpp. Den tekniska livslängden på träfönster och fönsterbleck på 30 år.



#### 4.4 MARK, UTEMILJÖ

Brf Stören 20 har en fin innergård omringad av fastighetens byggnadsflyglar. Marken står till hälften på berggrund och till hälften på bjälkar. Innergården är asfalterad och inredd med möbler och grönska av Störens medlemmar. Denna ombesörjs av bostadsrättsföreningen själva. Asfalt har en teknisk livslängd om 30 år. Vid platsbesöket noterades även att vattenutkastaren börjat släppa från fasaden.

På innergården finns även en charmig grind som vätter mot Bengt Ekehjelmmsgatan. På insidan möts man av en kort gång av kullersten och på varsin sida står föreningens soputrymme, cykelställ och barnvagnsförråd.

Taken över dessa visar spår av påväxter och färgsläpp. Kullersten planeras justeras av 20:e år och bytas var 40:e år.



#### 4.5 GEMENSAMMA UTRYMMEN

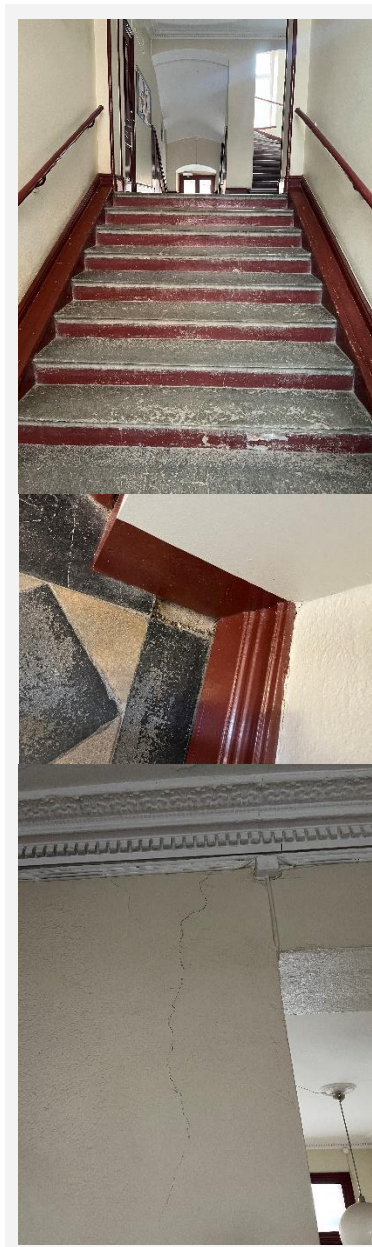
Brf Stören 20 består av fem trapphus som visar fina detaljer i golv, väggar och tak. Golven består av charmiga stenplattor som på många våningsplan blivit nötta av tidens tand, där ojämnheter i golvnivån uppstått. Dessa har en teknisk livslängd på 40 år.

Färgen har på många ställen släppt, både på väggar, tak och röda detaljer som golvlister och trappräcken, men framförallt på trappstegen i huvudbyggnaden. Målning har generellt en livslängd på 20 år.

Under året har brf Stören 20 även bytt armaturer och lampor i trapphusen till LED-alternativ, något som kan spara in på driftkostnader för föreningen. Dessa lampor kan ha en brinntid på uppemot 50 000 timmar, medan armaturerna har en teknisk livslängd på 20 år.

Fastigheten har en gemensam tvättstuga utrustad med tre tvättmaskiner, torktumlare och ett torkskåp. Tvättmaskinerna är installerade mellan åren 2002—2013, tumlaren är installerad 2010 och torkskåpet är troligtvis installerad samtidigt. Dessa maskiner har en beräknad teknisk livslängd på 20 år.

Fastigheten har både förråd med träväggar från 1985 och metallgallerförråd som alla bedöms vara i gott skick. Den tekniska livslängden för båda väggar är 30 år.

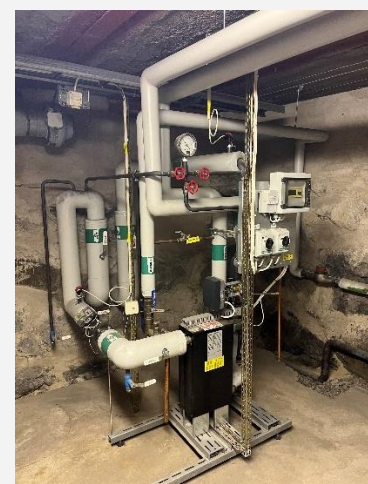


#### 4.6 EL, VÄRME, VENTILATION

Fastighetens undercentral ligger i källare på adressen Högbergsgatan 81 B. Huvudbyggnaden på Högbergsgatan 81 har mekanisk frånluftsventilation medan resten har ett vanligt självdragssystem. Fläktaggregatet är installerat 2005. En kanalrensning bör ske var 20:e år medan aggregatet är tänkt att hålla i minst 30 år.

Fjärrvärmecentralen som står installerad i källaren är installerad år 2004. Denna förser fastigheten med varmvatten, medan radiatorerna i lägenheterna och i trapphusen använder direktverkande el. En fjärrvärmecentral har en teknisk livslängd om 30 år, medan radiatorer har en teknisk livslängd på 20 år.

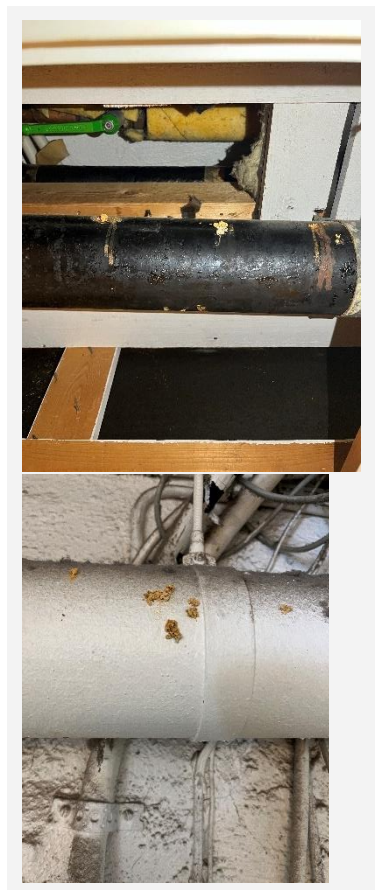
Flera av lägenheterna i fastigheten har en öppen kamin, vilket inte bara förhöjer myshetsfaktorn utan kan även generera delar av uppvärmningen. Detta ställer också krav på sotning och undersökning för brandsäkerhet, vilket är åtgärder som krävs var tredje respektive var sjätte år.



#### 4.7 SPILL-, DAG-, TAPPVATTEN

Enligt uppgifter är det senaste stambytet gjort år 1986, och den ockulära besiktningen visar tecken på att delar av rödragningen börjar bli utsliten. Sedan senaste installationen har heller ingen relining genomförts, vilket kan förlänga livslängden på stammarna.

En vidare teknisk utredning behöver göras för att ta reda på mer om stammarnas skick. Den beräknade tekniska livslängden på VA- samt avloppsstammar är 50—60 år vid kontinuerligt underhåll.



#### 4.8 ÖVRIGT

Brf Stören 20 genomförde en OVK år 2023 med kvarvarande punkter. En lägenhet på Högbergsgatan 81 C har även fått anmärkningar om radonvärden där en extra fläkt har installerats.

## 5. Bilagor till underhållsplanen

Bilaga 1 – Ekonomisk sammanställning