

## Underhållsplan Demonstrationen 5, Strindbergsg 54

yta: 49 lgh/2435 kvm, 5 lokaler/218 kvm

Byggnadsår: 1932 Skyddsklass: Grön

Objekt	2011	2012	2013	2014	2015	2016-2020	2021-
<b>Mark/gård</b>							
Planteringar, gemensam skötsel							
Omläggning körväg/översyn dränering	Ev konsultkostnad						
Trappen vid Riddartvättens entré	75						
<b>Fasader</b>							
Fasad Strindbergsg							500
Fasad gård söder							500
Fasad DeGeersg							500
Statusbesiktning balkonger						15	
Balkonger målning						275	
Balkonger renovering							600
<b>Utv.målningsarbete</b>							
Fönster målning/renovering (Anbud tas in)			1200				
Entréport (aluminium)				5			
Entreport gård (ekdörr)	20						
Övriga dörrar utvändigt				20			
<b>Tak</b>							
Takbesiktning	6						
Målning plåtdetaljer							
Takomläggning skiffer							1100
Regnvattensystem (rännor/stuprör)						50	
Takfönster, byte/renov/målning	50						
Säkerhetsanordning/snörasskydd		60					
Skärmtak entréer + dörrar källarentréer	60						
<b>Invändigt</b>							
OVK/ventilation (vart 6:e år)						40	
Övrig ventilation/tätning kanaler							
Avloppsstammar kök spolning/filmning	Återstår filmning						
Lokaler uthyrda				100			
WC i undercentral	10						
<b>Trapphus</b>							
Bättra på målning entré/bottenvåning	20						
Måleriarb trapphus				150			
Inv snickerier (ytterdörrar 56 st)						200	
Hisskorgar		50					
Räcken, handledare				40			
Entréport gård, insida				10			
Golv, vit marmor							250
<b>Källare</b>							
Avloppsstammar källare byte							
Ytskikten,väggar, golv, dörrar mm							
<b>Tvättstugor</b>							
Maskiner (TM+TT+TS)		30				40	
Övrig utrustning						10	
Målade ytor	25					25	
Golvbeläggningar (tvättstugor)	10					10	
<b>Byggnad övrigt</b>							
Låssystem, nytt						100	
<b>Installationer</b>							
EI, elrevision	10						
Ny el på vind och i källare (Anbud tas in)	150						
Värmeanl. / UC							
VVS							
Ventilationsanl. (tillföra vent källare)		100					
TV-Bredband install							
Hiss mekanik						350	
Soprum/sopkarusell	30						
<b>Total årskostnad (exkl.moms)</b>	<b>466</b>	<b>240</b>	<b>1200</b>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>1115</b>	
Tkr/år , år 1-5	<b>446,2</b>						
Tkr/år , år 6-10	<b>223</b>						

<b>Underhållsplan Demonstrationen 5, Strindbergsg 54</b>							
yta: 49 lgh/2435 kvm, 5 lokaler/218 kvm		Byggnadsår: 1932 Skyddsklass: Grön					
Objekt	2010	2011	2012	2013	2014	2015 - 19	2020-
<b>Mark/gård</b>							
Planteringar, gemensam skötsel							
Omläggning körväg/översyn dränering	K *)						
<b>Fasader</b>							
Fasad Strindbergsg							500
Fasad gård söder							500
Fasad DeGeersg							500
Statusbesiktning balkonger						15	
Balkonger målning						275	
Balkonger reovering							600
<b>Utv.målningsarbete</b>							
Fönster målning/reovering				1200			
Entréport (aluminium)					5		
Entréport gård (ekdörr)		20					
Övriga dörrar utvändigt					20		
<b>Tak</b>							
Takbesiktning *)	K *)						
Målning plåtdetaljer							
Takomläggning skiffer							1100
Regnvattensystem (rännor/stuprör)	50					50	
Takfönster, byte/renov/målning	30						
Säkerhetsanordning/snörasskydd			60				
Skärmtak entréer		60					
<b>Invändigt</b>							
OVK/ventilation (vart 6:e år ***)						40	
Övrig ventilation/tätning kanaler							
Avloppsstammar kök spolning/filmning		70					
Lokaler uthyrda					100		
<b>Trapphus</b>							
Måleriarb trapphus					150		
Inv snickerier (ytterdörrar 56 st)						200	
Hisskorgar			50				
Räcken, handledare					40		
Entréport gård, insida					10		
Golv, vit marmor							250
<b>Källare</b>							
Avloppsstammar källare byte	300						
Ytskikten,väggar, golv, dörrar mm		50					
<b>Tvättstugor</b>							
Maskiner (TM+TT+TS)			30			40	
Övrig utrustning						10	
Målade ytor		25				25	
Golvbeläggningar (tvättstugor)		10				10	
<b>Byggnad övrigt</b>							
Låssystem, nytt						100	
<b>Installationer</b>							
El, elrevision *)	K *)						
El vind och källare	150						
Värmeanl. / UC							
VVS							
Ventilationsanl. (tillföra vent källare)	100						
TV-Bredband install							
Hiss mekanik						350	
Soprum/sopkarusell	30						
<b>Total årskostnad (exkl.moms)</b>	<b>660</b>	<b>235</b>	<b>140</b>	<b>1200</b>	<b>325</b>	<b>1115</b>	
Tkr/år , år 1-5	<b>512</b>						
Tkr/år , år 6-10	<b>223</b>						

\*) K = Konsultkostnad

\*\*\*) Anbud tas in

\*\*\*\*) Utfördes senast 2009

Kostnad Tkr, inkl moms

## **UNDERHÅLLSPLAN, KOMMENTARER**

Fastighetsbeteckning	Demonstrationen 5
Adress	Strindbergsgatan 54/ DeGeersgatan
Byggår	1932 Flerbostadshus med 48 st lägenheter och 5 st lokaler.
Skyddsklass	Grön - innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
Avgränsning	Denna underhållsplan redovisar endast det underhållsbehov som andelsägareföreningen i egenskap fastighetsägare ansvarar för ej enskilda lägenheter. Besiktning har genomförts okulärt vilket innebär att i regel endast synbara fel och brister kunnat iakttas.
Allmänt	Fastigheten är generellt i gott skick med hänsyn tagen till fastighetens ålder. Inget anmärkningsvärt eller onormalt har noterats vid den okulära besiktningen.
Kostnadbedömning	Belopp som anges i underhållsplanen är uppskattade/erfarenhetsmässiga normalkostnader uttryckt i dagens penningvärde. Vid beslut om faktiskt underhåll/renovering skapas förfrågningsunderlag och inhämtas anbud för att få en exakt kostnad. För fastighetsägaren tillkommer i regel projektkostnader såsom projektledning, projektering, bygglov etc.

## **NOTER UH-PLAN**

### **Mark/gård**

Egna rabatter/buskar samt gemensamt skötselavtal med övriga fastigheter i kvarteret Demonstrationen.

### **Omläggning gård**

Ingen anlagd avrinning för dagvatten finns på gården. En del sättningar/lågpunkter finns. Orsakar vattensamlingar som kan frysa vintertid med viss risk för personskador. En översyn av omläggning körväg/stenläggning samt dränering bör göras, gärna i samråd med grannfastighet/er.

### **Fasader**

Fasader och balkonger renoverades 2005. Statusbesiktning balkonger inom ca 5 år.

### **Utvändigt måln. arb.**

#### **Fönster**

Målades 2005, samtidigt som fasaden renoverades. OBS! Skilj på fönstermålning och fönsterrenovering. Besiktigas kontinuerligt betr renoveringsbehov. Trolig renovering ca 2013.

#### **Entréport**

I aluminium, i stort sett underhållsfri. Dörrautomatik kräver dock enklare underhåll löpande.

#### **Entréport gård**

Entréportens utvändiga lackytor bör underhållas vart 10-15 år.

### **Tak**

Skiffertak. Fastigheten får ej beläggas med plåttak enligt skyddsklassningen (grön). En takbesiktning för att uppdatera status rekommenderas, framför allt efter vintern 2010 med all snö och is. Kan ej se/hitta att det utfört någon omläggning av skiffertaket tidigare. På äldre skiffertak kan infästningarna ha rostet och ge upphov till att plattor lossnar. Det kan även förekomma spruckna skifferplattor. Risk för läckage och i värsta fallpersonskador. I övrigt normal tillsyn/underhåll av plåtdetaljer. Mindre vattenläckage i anslutning till fönster i lokal på vind (Telia). Taksäkerheten kan utökas med snörasskydd vilka ska begränsa/förhindra snö/isras. Efter vintern 2010 finns skador på stuprören efter issprängning, bör åtgärdas snarast. Skärmtak entréer bör ses över beträffande avrinning och underhåll.

### **Invändigt**

#### **OVK / ventilation**

OVK utförs vart 6:e år, senast godkänd 2009. I samband med de ventilationsåtgärder som utfördes 2009 för att åstadkomma en godkänd OVK iaktogs att fastigheten har otäta

ventilationskanaler. De otäta kanalerna gör det dock olämpligt att utan störningar för de boende ha full effekt på frånluftsfläkten på taket, vilket i och för sig ej är nödvändigt för att uppnå tillåtna värden på luftomsättningshastigheten. Behovet av att täta kanalerna skall sättas mot kostnaderna som är förhållandevis höga. Vi kan heller inte utesluta att det i samband med tätningen kan krävas asbestsanering vilket är mycket dyrt. En framtida åtgärd för att förbättra ventilationen för de boende är att installera sk spaltventiler i ca 1-2 fönster i varje lägenhet.

Avloppsstammar Spolning av framför allt köksstammar bör göras ca vart 5-6:e år i underhållssyfte. Man kan även filma avloppsstammar för att upptäcka eventuella brister i tid.

### **Trapphus**

Trapphus, målningsarb Entréernas och trapphusets väggar är i normalt skick. Eventuell ommålning om ca 5 år. Lägenhetsdörrar och räcken underhålls i samband med övriga trapphuset liksom insida entréport mot gård. Golvytor/marmor skall underhållas med anpassad golvvård. Renovering hissorg, ej akut.

### **Källare**

Avloppsstammar byte Ursprungliga avloppsstammar i gjutjärn kvar i hela källarplanet. Bör bytas pga ålder. I samband med detta arbete måste en del av lägenhetsförråden i källaren demonteras.

### **Tvättstugor**

Tvättstugans maskiner bör statusbesiktigas och genomgå service vart tredje år. Källarens och tvättstugans ytskikt ses över och fräschas upp vid behov.

Vatten och avlopp Enligt dokumentation som tillhandahållits av Andelsägareföreningen har de flesta avloppsstammar, kall- och varmvattenledningar samt varmvattencirkulation bytts ut. Avloppsstammarna har bytts ut partiellt mellan 1985 och 2008. KV, VV och VVS 2005.

### **Byggnad övrigt**

Nyckelsystem Ett spärrat nyckelsystem gör det omöjligt för vem som helst att ta kopior på nycklar till fastighetens gemensamma utrymmen.

### **Installationerna**

Värmecentral/UC Värmecentralen/UC installerad 2002. Återkommande översyn av styr/regler. Genomgång av radiatorventiler bör göras då det finns en del äldre ventiler som kan ge upphov till driftstörningar framför allt i enskilda lägenheter.

Hiss Planerat hissmekaniskt underhåll och större renoveringar skall inplaneras i samråd med av föreningen anlitat hisskötsföretag och enligt drift- och skötselinstruktioner.

Elinstallationerna bevakas t.ex. ellutag och belysningsarmaturer. Vind- och källarutrymmen behöver elsäkras snarast, dvs göras säker för att förhindra personskador och ev brand. Elarbeten i källare bör planeras in samtidigt som man byter ut avloppsstammarna. För att få en status på elinstallationerna i allmänna utrymmen kan man låta utföra en elrevision.

Ventilation källare Det nedre källarplanet är väldigt fuktigt och det kan hjälpa att tillföra bättre ventilation.

Hiss, mekanik Byte av maskineri kan behöva göras. Givetvis skall en statusbesiktning först göras.

Soprum, karusell Motorn är i behov av renovering.