

Underhållsplan brf. Opalen nr 8

Byggnaden uppfördes 1926. Ombyggnadsår 1987 då stambyte skett. Bruksarean är 3 878 kvm (3632kvm bostad, 246kvm lokal/garage) och består av 43st bostäder och en lokal.

KONSTRUKTIONER

Ytterväggar: Putsad tvåfärgad fasad med stensockel mot gatsidor. Putsade fasader mot gård. Altaner och balkonger på två sidor.

Kommentar: Diverse lagningar har gjorts. Ny puts mot gata 2005. Fasad har renoverats under 2015 runt hela huset där puts har släppt. Ommålning av hela fastigheten och/eller om ny omputsning behövs bör besiktas om 5 år.

Källare: Skyddsrum samt garage och förråd. För att skyddsrum skall kunna användas måste ventilation och dränering ordnas. Nya garageportar 2010.

Kommentar: Innergårdsrenovering inklusive tätskick under 2015. Även omputs av utvändiga pelare. Ommålning av garage och "pingisrum" borde utföras ev. nytt ytskikt både vägg och tak. Fixa till en "kineshatt" till ventilationsrör.

Vindbjälklag: Lägenhetsförråd samt stor torkvind. Originalisolering från 1926.

Kommentar: Sälja ut torkvind?

Trapphus: Målade väggar och tak, nya portar 2009.

Kommentar: Renovering av golv och entréer planeras under 2016. Ett måste att konservera stengolven på rätt sätt. Portarna oljade under 2015 borde genomgå kontroll vart annat år. Belysning samt dess automatik borde ses över.

Fönster: Renovering av fönstren gjordes under 2011.

Kommentar: Ses över inom en 10 årsperiod. Garantibesiktning 2016.

Balkonger: Målningsarbeten under 2005.

Kommentar: Besiktning inom en 5 årsperiod.

Yttertak: Ommålat 2015. Delar av plåtar har bytts och andra delar har lagats. Taket har bara enkelplåt och slitet. Eluppvärmda stuprör 2009.

Kommentar: Taket är slut, mindre läckage efter ommålning 2015. Ny målning om ca 5år eller satsa på att byta helt vilket är att föredra.

Mark/gård: Överbyggd går med underliggande skyddsrum. Nytt tätskikt 2015. Naturlig fukt kommer från motfyllda källarväggar.

Kommentar: Helt ny innergår 2015. Beroende på vad som sker med skyddsrummet så kan nya åtgärder krävas. Fuktansamling som har funnits tidigare har torkat ut sedan renoveringen.

INSTALLATIONER

VA-försörjning: Kommunalt vatten och avlopp.

Kommentar: Förbrukning 2005: 3 664 kubik kostnad 60'kr

Sanitet: Huvuddelar av ledningar bytta 1987, anslutning till äldre avloppsrör i källargolv. Vinden har proppade röranslutningar ovan bjälklag för tappvatten. Alla badrum med handukstorkare kontrollerade och nybytta radiatorer(tappvarmvattencirkulation) under 2015. Stammarna spolade under 2014

Kommentar: Punglås i källaren för brunnar-dagavlopp bör kontrolleras i samband med stamspolning. Spolning bör ske vart 5-6år.

Ventilation: Fastigheten har självdragsventilation. Evakueringar i kök, badrum, toaletter. Gathusen har tilluftsventiler i badrum sk. Stockholmsventilation och skafferiventil. Samtliga köksevakueringskanaler har tidigare genomgott tätningsåtgärder vilket inneburit att fläktar över spis tillåtits. OVK-besikning med ytterligare info genomfördes av AirCano år 2015.

Kommentar: Till skyddsrum behöver det ordnas ventilation. Gammal fläkt i garage bör demonteras. OVK kontroll skall göras inom 6 års intervaller. Eventuellt förstärka drag med TurboVent som finns installerat i 1an.

Värme: Fjärrvärme, ny värmeväxlare 2012. Nya radiatorer under 2012.

Kommentar: Ger för hög returvärme. Kontakt har skett med Fortum och Team "G" angående problemet. Men det finns ingen annan åtgärd än att försöka trimma in anläggningen. Livslängd på en vv ca 25år.

Skorsten: Öppna spisar finns i 12st bostäder enl. uppgift.

Kommentar: Sotning av rökkanaler årligen. Köks- och badrumsevakueringar (vid behov) rensas vart 6e år.

Gas: Några lägenheter har gasspisar.

TV/internet: TV och bredband via bredbandsbolaget. Alla lägenheter är gruppanslutna.

EL: Elsystem från 1984. Genomgång av elstammarna 2013.

Hissar: Tre hissar. Alla renoverade och byte av linskarvar etc utav OTIS, ny motor och trumma 1an under 2014. Återkommande årliga besiktningar.

Kommentar: Fixat ytskikt under 2016.

Sophantering: Kärl på gården

Kommentarer: Eventuellt flytta soprum till garage.

Tvättstuga: Renoverad under 2013, två stycken tvättmaskiner samt två torktumlare, mangel och torkrum med torkrumsfläkt/avfuktare.

Underhållsplan 2016-2026

Byggnadsdel	Bedömning		0-2år	3-6år	7-10år
-------------	-----------	--	-------	-------	--------

Ytterväggar	Putssläpp, målning		50	50	200
Källare	Pingisrum, målning, kontroll ventilation		100		
Källare	Garage, målning		50		
Trapphus	Golv, entreer		200	100	100
Trapphus	Dörrar, automatik, lås		50	10	50
Fönster	Ommålning				500
Balkonger	Besiktning, ev. målning				50
Yttertak	Byte				2000
Yttertak	Stuprör eluppvärmning			50	
Innergård	Plantering/trivsel		100		10
VA	Spolning av stammar			200	
VA	Rensning av sandfilter etc		10	10	10
Värme	Drift/service av VV			10	10
Ventilation	OVK vart 6e år			150	
Ventilation	Rensning av luftkanaler			100	
El	Byte elcentral, modernisering				50
Hiss	Underhåll			10	50
Summa (tkr):			560	740	3030

