

Underhållsplan brf. Opalen nr 8 för perioden 2021 - 2030

Byggnaden uppfördes 1926. Ombyggnadsår 1987 då stambyte skett. Bruksarean är 3 878 kvm (3632 kvm bostad, 246 kvm lokal/garage) och består av 43 st. bostäder, 1 garage bostadsrätt, garageplatser och en kontorslokal. Kallvindar med förråd och föreningsutrymmen för samtliga medlemmar. Källarförråd för ca 35 lägenheter samt modern tvättstuga.

KONSTRUKTIONER

Ytterväggar: Putsad tvåfärgad fasad med stensockel mot gatsidor. Putsade fasader mot gård. Altaner och balkonger på två sidor. Ny puts mot gata 2005. Fasad har renoverats under 2015 - 2016 runt hela huset där puts har släppt samt gårdshuset.

Kommentar: Ommålning av fasadens på fastighetens översta plan under de närmaste 2 åren. Hela fasaden besiktigas om 5 år.

Balkonger: Målningsarbeten under 2005.

Kommentar: Nästa besiktning 2021 sedan inom en 5 årsperiod.

Yttertak: Taket har bara enkelplåt och är slitet. Vindsbjälklag har originalisolering från 1926. Taket ommålat 2015. Delar av plåtar har bytts och andra delar har lagats. Eluppvärmda stuprör 2016 - 17. Säkerhetsbryggor och stegar för snöskottning 2020.

Kommentar: Taket garantibesiktigat och kompletteringsmålat 2020. Omläggning av plåttak om 5 – 10 år. Före beslut utreds användning av vindar, prövas om solceller skall monteras på taken i öster och söder samt vilka finansieringsalternativ som finns.

Mark/gård: Överbyggd gård med underliggande skyddsrum. Nytt tätskikt 2015. Tak över cyklar borttaget samt byggt ny sopstation.

Kommentar: Besiktigat 2020. Beroende på vad som sker med skyddsrummet så kan nya åtgärder krävas.

Portar: Nya garageportar 2010. Entrédörrar och portaler renoverade 2020.

Kommentar: Portarna bör genomgå kontroll vart annat år. Automatik bör ses över 2021 - 2022.

Fönster: Fönsterkarmar av bra kvalitet. Renovering av fönstren gjordes under 2011. Garantibesiktning gjord 2016.

Kommentar: Behov av tätning mot öster och söder under 2021 görs i samband med kontroll av överluftsventiler. Fönster ses över inom en 10 årsperiod.

Trapphus: Målade väggar och tak. Golven i entréerna åtgärdade 2018.

Kommentar: Ommålning av entréer 2020 – 2021. Belysning ändras till fast LED-belysning. Gårdshusets trapphus bör ommålas 2021 - 2023.

Vindar: Lägenhetsförråd samt stor torkvind. Originalisolering från 1926. Branddörrar installerade 2011.

Kommentar: Branddörrar svårhanterliga från trapphusen, behöver åtgärdas 2021.

Källare: Skyddsrum samt garage, tvättstuga och förråd. Nya garageportar 2010. Helrenovering av tvättstuga 2013.

Kommentar: Utnyttjande av dessa utrymmen skall studeras. Finns behov av ommålning av garage och "pingisrum" ev. nytt ytskikt både vägg och tak.

INSTALLATIONER

VA-försörjning: Kommunalt vatten och avlopp. Råttgiljotin installerad 2018.

Kommentar: Förbrukning 2005: 3 664 kubik kostnad 60 tkr
" 2019: 3 100 kubik kostnad 57 tkr

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 justerade (tappvarmvattencirkulation) under 2015. Stammarna spolade under 2018.

Kommentar: Punglås i källaren för brunnar-dagavlopp bör kontrolleras i samband med stamspolning. Spolning bör ske vart 4 - 5 år.

Ventilation: Fastigheten har självdragsventilation. Evakueringar i kök, badrum, toaletter. Gathusen har tilluftsventiler i badrum s.k. Stockholmsventilation och skafferiventil. Samtliga köksevakueringsskanaler har tidigare genomgått tätningsåtgärder vilket inneburit att fläktar över spis tillåtits. OVK-besiktning genomfördes av AirCano år 2015. TurboVent har installerats på vissa kanaler.

Kommentar: OVK kontroll skall göras inom 6 års intervaller, nästa gång 2021.

Värme: Fjärrvärme, ny värmeväxlare 2012. Nya termostater under 2012. Systemens värmekurvor är injusterade.

Kommentar: Livslängd på ca 25 år.
Förbrukning 2018: 569 MWh kostnad 578 tkr
" 2019: 555 MWh " 557 tkr

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

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

Gas: Några lägenheter har gasspisar.

TV/internet: Nyinstallation av fibernät och routrar till samtliga lägenheter 2019. Avtal med STOKAB. TV via bredband och avtal med Sappa 2020.

EL: Elsystem från 1984. Genomgång av elstammarna 2013.

Hissar: Tre hissar. Alla renoverade och byte av linskarvar etc. utav OTIS 2010, ny motor och trumma i :1an under 2014. Genomgång av ytskikt 2016.

Kommentar: Återkommande årliga besiktningar. Översyn av ytskikt under 2021.

Sophantering: Kärll på gården

Kommentarer: Problem med avstånd och hantering av dörrar. Eventuellt flytta soprum till garage.

Tvättstuga: Renoverad under 2013, två stycken tvättmaskiner samt två torktumlare, mangel och torkrum med torkrumsfläkt/avfuktare. Underhållsreparation 2020.

Kommentarer: Behov av förbättrad bokningstavla.

Porttelefon: System från Södertörns Lås, kodlås, installerat.

Kommentarer: Porttelefoner fungerar inte i alla lägenheter. Systemet bör ses över i samband med kontroll av portöppnarna 2021 - 2023.

Säkerhet: Flera inbrott de senaste åren.

Kommentarer: För förbättrad säkerhet bör låssystem, kameraövervakning och dörrmekanismer ses över 2021.

Underhållsplan 2021 - 2030

Byggnadsdel	Bedömning		0-2år	3-6år	7-10år
Ytterväggar	Putssläpp, målning		50	100	100
Balkonger	Besiktning, bättringsmålning		30	20	50
Yttertak	Byte		10	10	2000
Portar	Översyn och automatik		100	20	40
Fönster	Tätning mot öster o söder, ommålning		50		500
Trapphus	Ommålning		200		100
Vindar	Justering branddörrar		30		
Källare	Pingisrum, målning, kontroll ventilation		50		
VA	Rensning av sandfilter etc		10	20	30
Sanitet	Spolning av stammar (2023)			200	200
Ventilation	OVK vart 6e år, rensning luftkanaler		150	250	150
Värme	Drift/service av VV		20	30	40
Skorstenar	Rensning		20	30	50
El	Byte elcentral, modernisering			50	
Hissar	Underhåll		30	10	50
Innergård	Plantering/trivsel		10	20	10
Porttelefon	Komplettering		40		
Säkerhet			200	340	
Summa (tkr):			1000	1000	3320
Årligt belopp			333	250	830

Radiatordelen under gårdshuset ska kontrolleras årligen (läckage har förekommit vid en ventil/mutter).