

BRF ASCHEBERGSGATAN 35

Förslag på tekniskt underhåll av Aschebergsgatan 35



INNEHÅLL	sid
Plåt på tak	3 - 5
Befintliga skorsstenar	6 – 7
Taksäkerhet	8
Takavvattning	8
Tegeltak	9 – 10
Fasader	11 - 12
Gård / dränering	12
Balkonger	13 – 14
Hissrenovering	15
Hiss återkommande besiktning	15
Stamrenovering samt vatten till kök och bad	15 – 19
Värmestammar / fjärrvärme	19 – 20
Radiatorer / termostater	20
Fönsterrenovering	20 – 21
Entrépartier / portar	21
Trapphus	22
Målning allmänna utrymmen	22
Förträdgård	22
Sophantering	22
OVK återkommande besiktning	22
Energideklaration återkommande	23
Systematiskt brandskyddsarbete	23
Elektriska installationer	23
Sammanfattning	24 - 25
Slutkommentar	26

Plåt på tak

Fastighetens takbeläggning mot gårdssida består av platsmålad enkelfalsad plan stålplåt. Taket har ett flertal ränndalar och uppbyggnader som innebär större risk för läckage och mekanisk påverkan. Stålplåt har också en relativt stor utvidgningskoefficient, dvs utvidgning och sammandragning pga. värme och kyla. Detta i kombination med enkelfalsning gör att skarvar lätt glider isär då kylan kommer om vintern.

Plan plåt som är skarvade med enkelfalsar bedöms inte vara täta med dagens krav.

På Aschebergsgatan 35 har detta med all tydlighet visat sig genom åren med ständiga läckage och efterföljande provisoriska underhålls- och tättningsarbeten.



Exempel på provisoriska tätningar pga rörelser i plåten

Naturligtvis kan man fortsätta med denna form av underhåll ytterligare några år.

Plåtens livslängd i sitt nuvarande skick kan bedömas till 6-8 år och kan genom renskrapning och målning förlängas med ytterligare 10 år.

Detta innebär dock inte att ett årligt underhåll inte behöver genomföras, utan plåten kommer även att glida isär under denna tid.

Det som avgör livslängden är dock inte bara plåtens kondition utan hur den är infäst till det underliggande taket och skicket på den asfaltpapp-beläggning som ligger mellan trätaket och plåten.

Förmodligen är asfaltpappen intakt under plana ytor, men ej i ränndalar där vattenavrinningen är som störst.

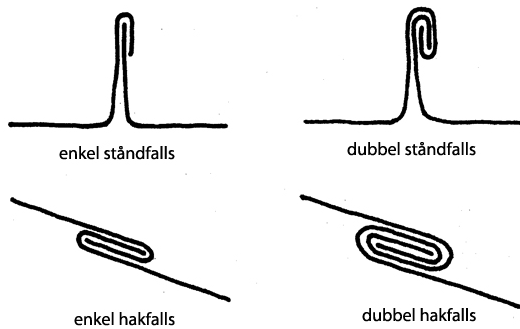
Infästningen av takplåten är förmodligen den största faran för plåttakets livslängd.

Infästningen består av "glidklammer" som spikas eller skruvas med ca 0,6 m avstånd längs falsarna. När fukt tränger in mellan falsarna utsätts infästningen för korrosion och rostar då väldigt fort av.

Det finns tydliga tecken på att infästningarna framförallt i ränndalar är kraftigt rostangripna.



Exempel på glidklammer.
På Aschebergsgatan 35 är klammerna spikade till trätaket.



Falstyper

Läckande tak skapar också andra problem i en fastighet.
Trä som inte torkar ut, är en perfekt grogrund för olika typer av mögelsvamp. Detta finns det redan exempel på Aschebergsgatan 35.



Exempel på angripna takbjälkar.

Den värsta typen av svamp som kan drabba en fastighet är den sk. äkta hussvampen. Den kräver vatten, trä och kalk för sin förekomst. Kalken finns i murbruk i skorstenar och fasader.

DET FINNS INGA TECKEN PÅ FÖREKOMST AV ÄKTA HUSSVAMP I FASTIGHETEN
ASCHEBERGSGATAN 35.

Förslag på åtgärder:

Takplåten bör bytas ut snarast. Dock inom högst 2-5 år.

Fram till dess att takplåten är utbytt får man räkna med en årlig underhållskostnad. Denna kan beräknas till ca 30-50.000:-/år beroende på nödvändiga reparationer pga vädersituationen. Värdering av fastighetens eventuella övriga skador som kan bli följden av vattenläckage eller annat är omöjliga att bedöma.

Nytt utförande bör utföras enligt följande:

- Dubbelfaslad stålplåt 0,6 mm, Plannja Hard Coat el. likv.
- Underlagspapp av typ Icopal Elastoflex YEP 2500 el. likv.
- Byte av rötskadad träpanel/råspont skall utföras där så erfordras

Beräknad kostnad (endast plåtarbeten mot gård):

Plåtarbeten inkl. rivning av befintlig plåt samt underlagspapp ca 615 m2:	780.000:-
Byte av rötskadad panel antag 10 % 60 m2 x 350:-	21.000:-
Ny underlagspapp	77.000:-
Snickeriarbeten med nya ståndrännor etc.	25.000:-
Ställningar på gårdsfasad 500 m2 x 150:-	75.000:-
Tg för förlängd hyra 4 veckor x 50:-/m2	25.000:-
Etablering bodar, containers mm	40.000:-
Lyft av material	25.000:-
Hiss 8 veckor inkl montage och demontage	60.000:-
Summa exkl moms	1.128.000:-
Moms 25 %	282.000:-
TOTALKOSTNAD	1.410.000:-

Befintliga skorstenar

Taket på Aschebergsgatan 35 har 10 skorstenar som är murade. Dessa är stora "vattenmagasin", framförallt om de inte används för eldning, dvs värms upp så att fukten avdunstar med jämna mellanrum. Med jämna mellanrum avses flera gånger per vecka.



Några av skorstenarna på Aschebergsgatan 35

I första hand skulle samtliga skorstenar kläs in med plåt och dessutom förse med regnhuvar. Detta är utfört på grannfastigheterna och ger ett betydligt bättre skydd på både kort och lång sikt.



Vy över grannfastigheter

En "minimiåtgärd" är att förse samtliga befintliga skorstenar med huv enligt vidstående modell.



Beräknad kostnad för helbeslagna skorstenar

Plåtarbeten 5 st mindre skorstenar	50.000:-
Plåtarbeten 5 st större skorstenar	80.000:-
Inklädnad med plywood innan belagning	40.000:-
<u>Huvar</u>	<u>40.000:-</u>
Summa exkl. moms	210.000:-
Moms 25 %	52.500:-
 TOTALKOSTNAD (om arbetet utföres i samband med takomläggning)	 262.500:-
 TOTALKOSTNAD (ENDAST HUVAR)	 50.000:-

Taksäkerhet

Takstegar, gångbryggor och snörasskydd på yttertaget uppfyller ej gällande normer. Detta gäller framförallt avsaknad av snörasskydd.

Så länge inte sotaren har något att anmärka eller om en olycka sker kommer detta inte att upptäckas.

I samband med en takomläggning måste däremot takskyddet göras enligt gällande norm samt utföras med infästningar anpassade till den nya takplåten.

Beräknad kostnad exkl moms ca	110.000:-
Moms 25 %	27.500:-
TOTALKOSTNAD	137.500:-

Takavvattning

Befintliga stuprör på samtliga fasader bedöms hålla ytterligare 8 -10 år, men har en dimension som vid skyfall är för liten och kan därför inte svälja allt vatten, med avrinning på fasaden som följd. Ett av rören på gårdssidan har så liten dimension att det inte sväljer vattnet ens vid normalt regn.

Förslag till åtgärd

Om beslut om utbyte av takplåt och tegel tas, byt då även ut samtliga stuprör till nya med större och anpassad dimension.

Detta kan verka onödigt, men kostnaden för utbyte av rören utgör bara en liten del om ställningar eller liftar inte behöver användas enbart för byte av stuprör.

Beräknad kostnad exkl ställningar och lift exkl moms	38.000:-
Moms 25 %	9.500:-
TOTALKOSTNAD	47.500:-

Tegeltak

Tegeltaket på Aschebergsgatan 35 består av betongtakpannor. Taket ser vid en första anblick från gatunivå att se bra ut.

Vid en närmare okulärbesiktning från intilliggande plåtytor kan man dock se stora brister. Kanske inte på pannorna i sig själva men av underlagspappen och framför allt läkten som pannorna ligger infästa i och på.

Några exempel på tegeltakets kondition



Pannor som lossat från läkten och ramlat ned



Beväxtning på pannor som indikerar fukt med frostrisk samt vatteninträngning från rännal



Panna som tur-
samt
stannat
vid
fotränna
och inte
hamnat på
gatan
Observera
också att
taket sak-
nar snö-
rasskydd

Återstående livslängd på de befintliga betongtakpannorna är säkert 10 -15 år.
Däremot kan man på ett flertal ställen konstatera att bär och ströläkt och dess infästning till underliggande trätak är mycket angripna av röta resp. rost.
En bedömning hur länge takpannorna ligger kvar är omöjlig att göra utifrån okulärbesiktning.
Blotta insikten att takpannor kan börja falla ner där människor finns borde utgöra beslut för omedelbar åtgärd.

Förslag till åtgärd

Lägg snarast om hela takytan som idag består av betongtakpannor inklusive läkt och takpapp samt byt all plåt i anslutningar som täcker av rännalar, fotrännor och nockbeslag etc.

Beräknad kostnad

Rivning av bef. takpannor och underlag av läkt och papp (ca 450 m2)	108.000:-
Byte av rötskadad panel antag 10 % 45 m2 x 350:-	16.000:-
Ny underlagspapp och läkt	90.000:-
Snickeriarbeten med nya ståndrännor etc.	25.000:-
Nytt glaserat lertegel inkl läggning	266.000:-
Plåtarbeten för tegelytor	250.000:-
Ställningar mot gator 1100 m2 x 150:-	165.000:-
Tg för förlängd hyra 4 veckor x 50:-/m2	55.000:-
Etablering bodar, containers mm	40.000:-
Lyft av material	25.000:-
Hiss 8 veckor inkl montage och demontage	60.000:-
Summa	1.100.000:-
Moms 25 %	275.000:-
TOTAL KOSTNAD	1.375.000:-

Fasader

Tegelfasaderna mot Aschebergsgatan och Erik Dahlbergsgatan är delvis omfogade under 2001. (skadade fogar) Det är svårt att från marknivå avgöra hur situationen är idag, men man kan **anta** att ytterligare åtgärder är nödvändiga under en snar framtid. Tegelfasaderna består av ca 8000 m fog. Ett antagande om att ca 20 % av dessa skulle behöva åtgärdas ger omfogning av 1600 m.

Arbets- och materialkostnad för urfräsning, rengöring och omfogning är ca 175:-/m fog. Till detta kommer ställning som då omfattar hela tegelytan och som är densamma som för arbetena med tegeltaket dvs 1100 m². Tillkommande för detta arbete är dock att ställningen behöver täckas in för skydd mot regn och vind.

Prisexempel på omfogning som ej utförs i samband med annat ställningsarbete:

Urfräsning, rengöring och omfogning 1600 m x 175:-	280.000:-
Ställningar mot gator 1100 m ² x 150:-	165.000:-
Inklädnad ställning 1100 m ² x 60:-	66.000:-
Tg för förlängd hyra 4 veckor x 50:-/m ²	55.000:-
<u>Hiss 8 veckor inkl montage och demontage</u>	<u>60.000:-</u>
Summa	626.000:-
Moms 25 %	156.500:-
 TOTAL KOSTNAD Tegelfasad	 782.500:-

Gårdsfasaderna består av tegel som putsats. Delvis har det gjorts en tilläggsisolering med ny puts som ytskikt.

Samtliga ytor bär spår av fuktskador. Med största sannolikhet beror det på tillförsel av vatten från läckande tak, men också av regn som suggs upp av putsen. På vissa ytor har även putsen släppts från underlaget pga frostsprängning.



Tilläggsisolerad
del av fasad utfört
1984

Fasad över
portgång

I första hand måste vattentillförseln från det läckande taket stoppas varefter fasaden ytputsas och ommålas. Detta bör ske snarast. Dock inom högst 3-5 år.

Beräknad kostnad

Puts och målning ca 350 m ² x 400:-	140.000:-
Ställningar 500 m ² x 150:-	75.000:-
Summa	215.000:-
Moms 25 %	54.000:-
TOTALKOSTNAD Gårdsfasad	269.000:-

Gård / dränering

Dränering av gården har utförts år 2000. Fuktupptagning i fasaderna visar dock att vissa delar av platt- och asfaltytorna har fall mot den putsade fasaden. Detta måste omgående åtgärdas, dock senast i samband med övriga putslagningar av gårdens fasader.

Beräknad kostnad

Justering av ytor inkl. inläggning av "rännsten"	20.000:-
Moms 25 %	5.000:-
TOTALKOSTNAD	25.000:-

Balkonger

Balkongerna på gårdssidan är ombyggda resp. nybyggda och kräver inom kommande 10 – 15 åren inga åtgärder mer än möjligtvis målning.

Mot Aschebergsgatan finns 8 st balkonger upplagda på stålram samt 2 st terrasser ovan burspråk. Mot Erik Dahbergsgatan finns 3 st balkonger upplagda på stålram.

Av Terrasserna/balkongerna på denna sida är endast terrassen över burspråket på hörnet som är åtgärdad. Kostnaden för denna uppgick till 450.000:-

Man kan förvänta sig att inom något år måste även den andra terrassen åtgärdas.



Balkonger med stålramar bärs, tills skillnad från fribärande balkonger, upp både via ett anfang på fastigheten men i huvudsak av stålbalkarna som är förankrade på varierande djup i golvet på resp. lägenhet. Vid rostangrepp på balkar där betongen ändå ser ut att vara oskadad kan det vara en lösning att behandla det stål som syns och behandla ytan. Oftast är det ett klokt val att bila ned balkongen så att man kan blåstra balkar och göra en utvärdering av stålet. I de fall där stålet blivit så åtgånget av rost att bärigheten blivit för dålig upprättas en åtgärdsplan i samarbete med konstruktör och uttjänt stål ersätts. Balkar rostskyddsbehandlas och täckmålas minst 2 gånger, ny armering monteras och ny balkong gjuts.

Balkonger med stålramar är som regel gjutna som 2-skikt. Där man gjutit första skiktet jäms med balkens överkant. Sedan monterat dropplåt. På detta ligger en tätskiktsmatta och sedan en ca 50 mm betongövertyta alternativt gjutasfaltssyta. En av de största anledningarna att balkar rostar är dropplåten. Dropplåten kan vara av ett material som själv rostar. Med dropplåt av koppar kan problemet vara att den inte varit isolerad från stålet. Dessa två material får inte monteras mot varandra utan ett avskiljande skikt.

Därför skall man uteslutande gjuta balkonger som 1-skiktare där betongen gjuts upp 50 mm över stål原因 och formas med en betongkant som sticker ut 40 mm utanför balk med droppnäs. På så vis bäddas balkens översida in i betongen.

För balkongerna på Aschebergsgatan har borrnings- och bilningsarbeten genomförts på balkongen till lägenhet 13, genom Tellstedts försorg, för att kontrollera de bärande stål原因arnas kondition. Kontrollen visar kraftiga korrosionsangrepp som måste åtgärdas inom en snar framtid. Bedömningen som gjordes vid undersökningstillfället för snart 2 år sedan gav vid handen att ett byte av hela stålkonstruktionen är nödvändigt inom en period om 3-5 år, dvs 1-3 år idag.

Bästa ekonomi för denna åtgärd är att utföra samtliga vid ett och samma tillfälle, alternativt alla i samma rad våning 1 – 4.

I samband med balkongrenovering bör räcken blåstras och målas då de visar tydliga tecken på korrosion.

Kostnaden för denna balkongrenovering är svår att bedöma, beroende på hur mycket och hur långt in i fasaden, stålet är angripet av korrosion.

Detta arbete skulle också kunna innebära stora ingrepp i den lägenhet som balkongen betjänar.

Beräknad kostnad alt 1

Byte av smide och gjutning av nya balkonger samt blåstring och målning av balkongräcken

Balkonger 11 st x 130.000:-	1.430.000:-
Räcken 12 st x 5000:-	60.000:-
<u>Omläggning Terrass</u>	<u>300.000:-</u>
Summa	1.790.000:-
Moms 25 %	447.000:-
TOTALKOSTNAD ALT 1	2.237.000:-

Alternativ 2

Nedbilning av betong, rostskydd av befintligt smide samt gjutning av nya balkonger samt blåstring och målning av balkongräcken

Balkonger 11 st x 65.000:-	715.000:-
Räcken 12 st x 5000:-	60.000:-
<u>Omläggning terrass</u>	<u>300.000:-</u>
Summa	1.075.000:-
Moms 25 %	269.000:-
TOTALKOSTNAD ALT 2	1.344.000:-

Hissrenovering

I samband med framtagandet av handlingarna för ett eventuellt vindsprojekt så besiktigades den befintliga hissen. Även om hissen idag inte uppfyller gällande krav så krävs ingen omedelbar ombyggnad. En sådan kan dock förväntas inom en 15-20 årsperiod. Vad som däremot framkom vid besiktningen är ett behov av byte av kablage i hisschaktet samt byte av lås, tryckkontakter etc. Detta bör utföras inom en period om 5-6 år.

Beräknad kostnad

Byte av kablage mm	95.000:-
Moms 25 %	24.000:-
TOTALKOSTNAD	119.000:-

Hiss återkommande besiktning

Som fastighetsägare är man skyldig enligt lag att se till att hissarna besiktigas i tid, varje år. Man är även skyldig att se till att det finns en giltig och läsbar besiktningskylt i hissen. Det är numera fri konkurrens mellan besiktningsföretagen så kostnaden för olika typer av besiktningar sätts av respektive bolag och kan variera.

Beräknad kostnad

Årlig kostnad	4.000:-
Moms 25 %	1.000:-
TOTALKOSTNAD / ÅR	5.000:-

Stamrenovering avlopp samt vatten till kök och bad

Den tekniska livslängden för avloppsledningar och vattenledningar av olika material kan variera. Oftast mellan 30-60 år men ibland lägre.

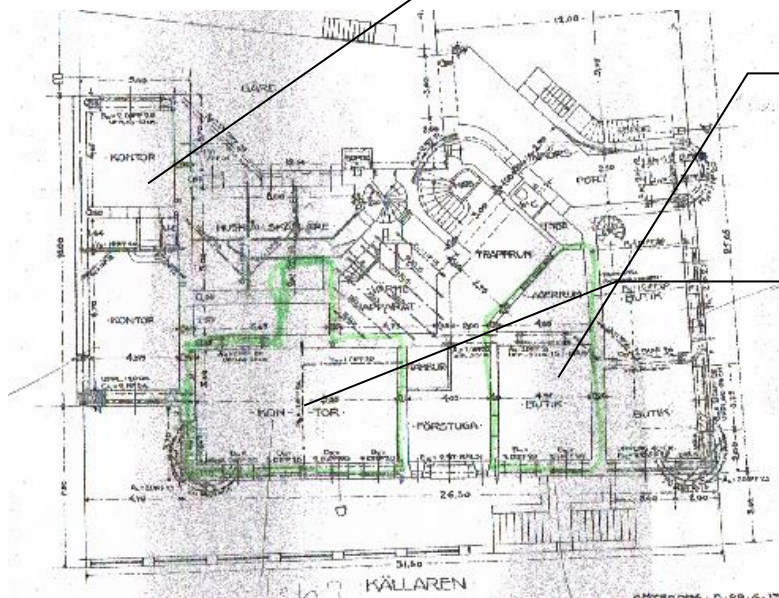
Vid traditionellt stambyte rivs de gamla rörinstallationerna ut och ersätts med nya rör som placeras i de gamla rörschakten.

Det innebär omfattande rivningsarbeten och också omfattande våtrumsrenoveringar.

I nedanstående inventering av det kända läget för stamledningarna kan man utläsa att en hel del lägenheter fått sina stammar utbytta, men inte alla och framförallt inte de på de lägre våningarna där mest avlopp passerar. Det finns inga uppgifter på eventuellt byte av stamledningar för vatten. För varmvattenstammar kan förväntas en längre livslängd då dessa har tillkommit under ett senare skede.

För nio stycken lägenheter finns inga uppgifter om genomförda arbeten över huvud taget. Det finns heller inga uppgifter på hur situationen är från källarnivå ut mot anslutningspunkt i gatan. Man måste anta att inom 5 -10 år kommer situationen att bli akut.

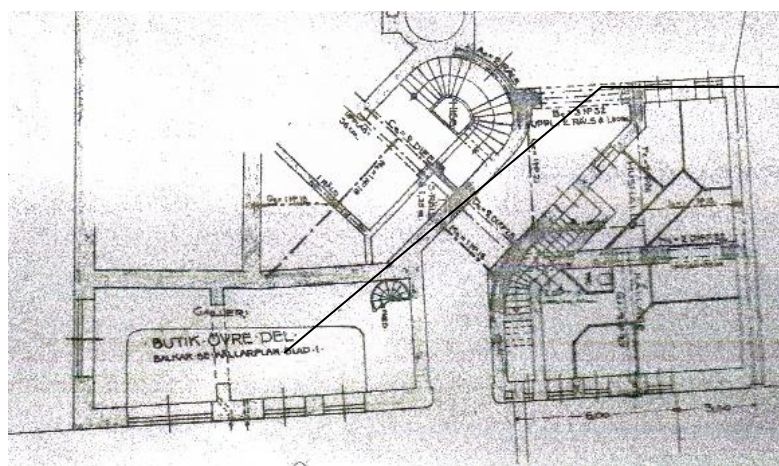
Att beräkna kostnaderna för bostadsrättsföreningen var ansvar ligger i själva stamledningen och inte i dragningar inom våtrum och kök eller för den totala kostnaden för lägenhetsinnehavaren och föreningen får bli lite av gissning, men förhoppningsvis en kvalificerad sådan.



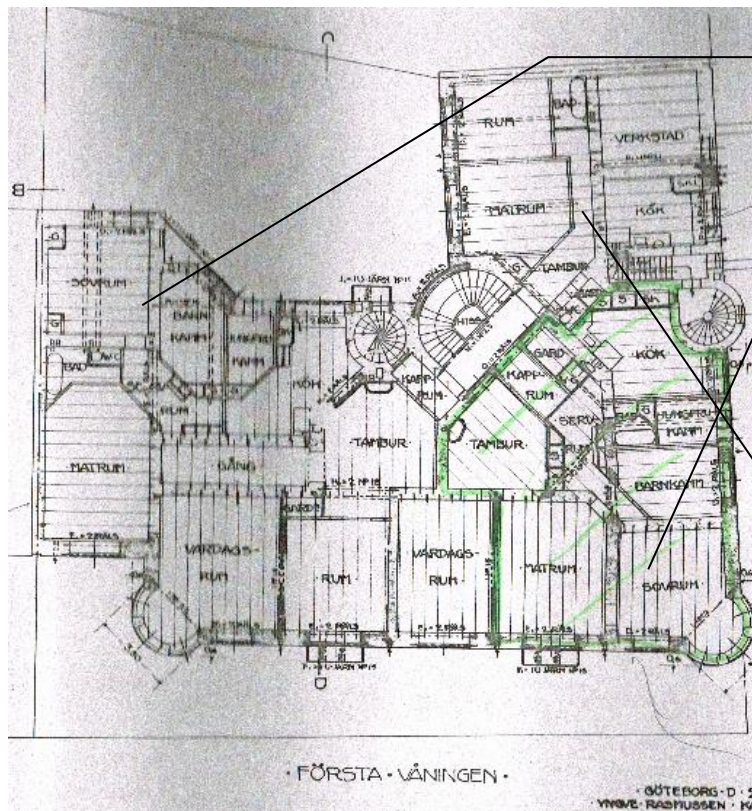
Lgh 1
Kök och bad nytt ca 2000. Inga
uppgifter på bytta stammar

Lgh 2
Kök och bad renoverade 2008.
Inga uppgifter på bytta stam-
mar

Lgh 3
Köket renoverat 2008-2009.
Inga uppgifter på bytta stammar



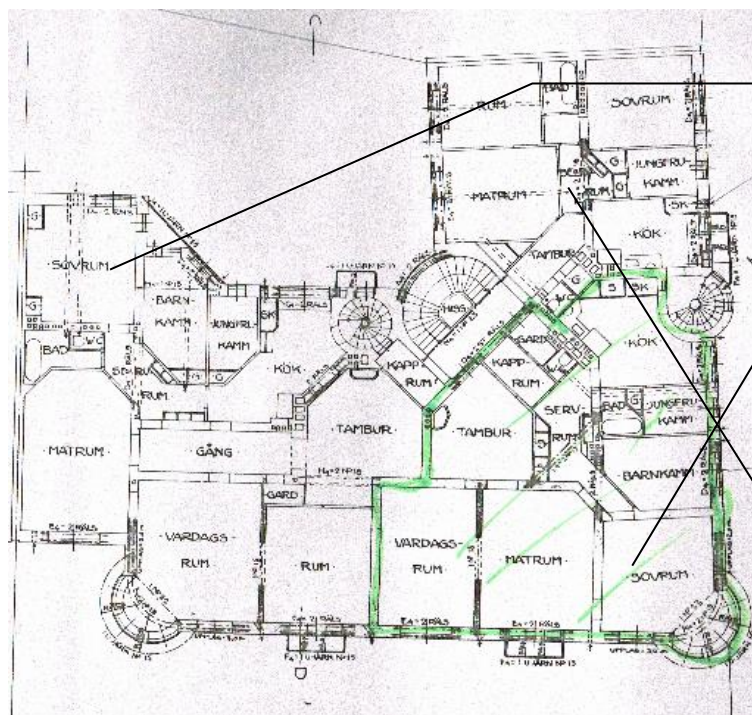
Lgh 18
Inga uppgifter på renoveringar
eller bytta stammar.



Lgh 4
Renoverad 1997. Stam i bad
och kök bytta. Dock ej
"badstam som" kopplats bort

Lgh 5
Stam för köksavlopp under
bänk bytt ned till nästa våning
och även bytt badrumsstam

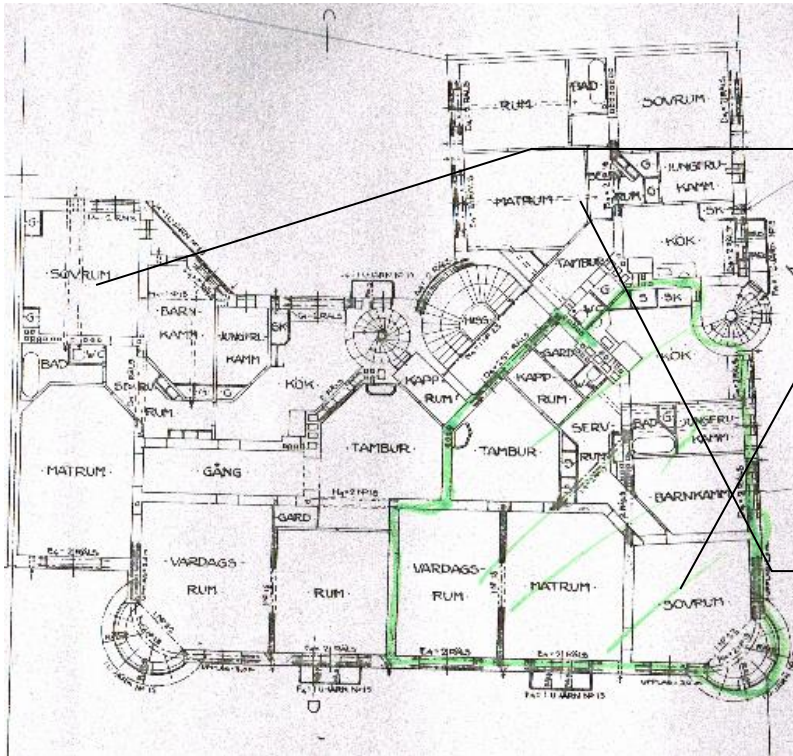
Lgh 6
Renoverad i mitten på 90-
talet. Inga uppgifter på bytta
stammar.



Lgh 7
Stam för kök och bad bytta **till**
bjälklag nedåt och uppåt

Lgh 8
Stam för kök och bad bytta
1997-1998 ner till markplan

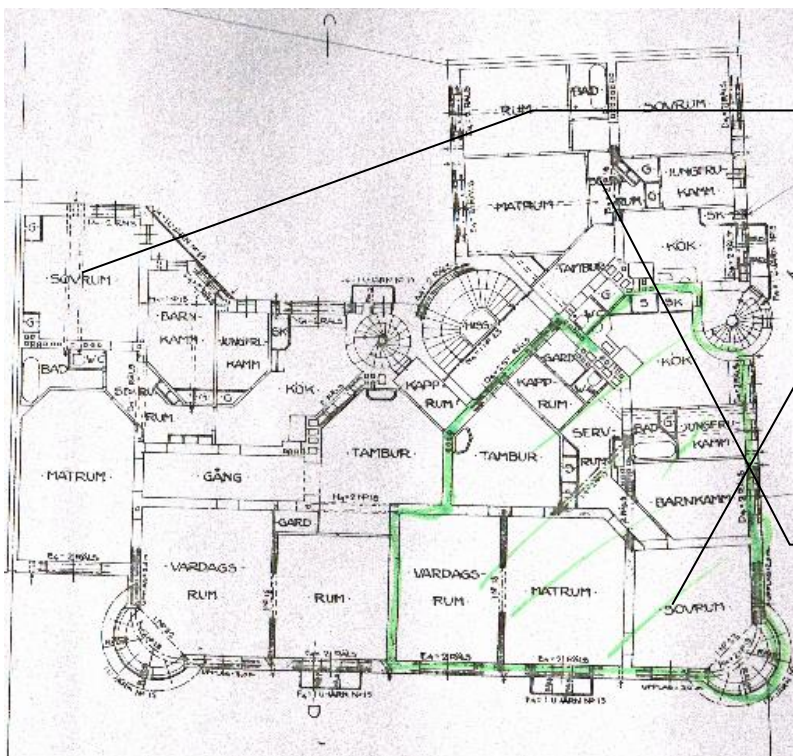
Lgh 9
Inga uppgifter om bytta
stammar



Lgh 10
Renoverad 2005. Stam för
kök och bad bytta uppåt och
nedåt

Lgh 11
Badrum renoverat 2011.
Stammar inspekterade och
var i gott skick.

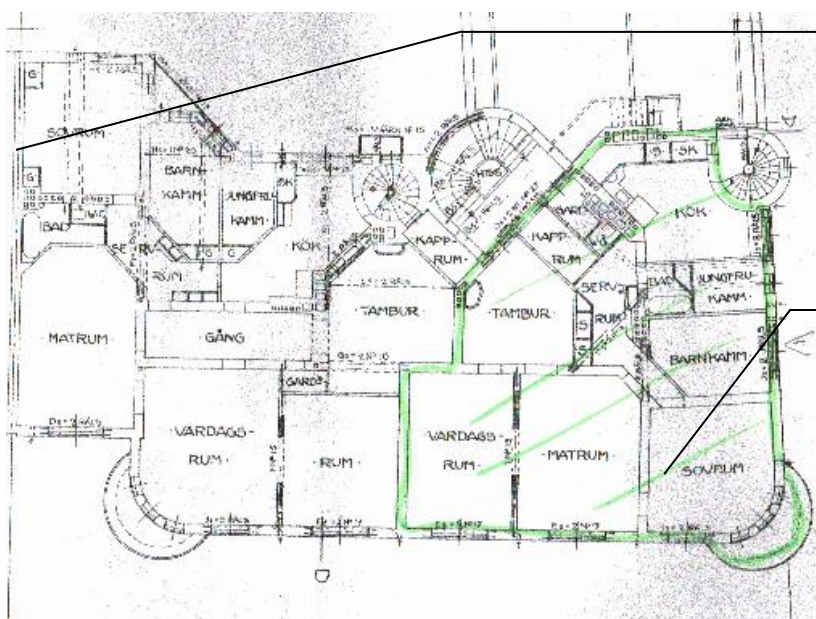
Lgh 12
Inga uppgifter om bytta
stammar



Lgh 13
Renoverad 2008-2009.
Stam för kök och bad
bytta uppåt och nedåt

Lgh 14
Renoverad 2004-2005.
Stam för kök och bad
bytta uppåt och nedåt.

Lgh 15
Stam för kök inspekterad
2004-2005. Inga övriga
uppgifter



Lgh 16
Renoverad 1999-2000. Stam
för kök och bad bytta neråt

Lgh 17
Inga uppgifter om bytta stam-
mar

Beräknad kostnad

Erfarenhetssiffror för stamrenovering av köks-och våtrumskdelar inom allmännyttan har under de senaste året legat kring 260.000:- + moms per lägenhet. För Aschebergsgatan 35 kommer dock denna siffra att bli betydligt högre då antalet lägenheter är förhållandevis litet och våningshöjden i fastigheten är högre än normalt.

Ett antagande att kostnaden per lägenhet blir ca 300.000:- kan anses rimligt.

Själva stambytesdelen (bostadsrättsföreningens ansvar) kan anses utgöra ca 30 % av denna summa, dvs 90.000:- + moms.

Åtgärdande av stammar i 10 st lägenheter x 90.000:-	900.000:-
Relining av ledning mot gata ca	60.000:-
Summa	960.000:-
Moms 25%	240.000:-

TOTAL KOSTNAD 1.200.000:-

Till detta tillkommer lägenhetsinnehavaren egna kostnader som varierar m.a.p. standard

Värmestammar/ fjärrvärme

Fastighetens värmestammar, dvs de vertikala ledningarna som går från källaren upp till resp. lägenhet, har redan överlevt sig själva. Det finns inga uppgifter om bytta värmestamma, varför samtliga borde vara 100 år. Detta anses vara den absoluta livslängden för ledningar av denna typ. Förmodligen har inte vatten behövts fyllas på i alltför stor omfattning genom åren, vilket skapat en längre hållbarhet. Vatten som funnits i ett värmesystem innehåller nästan inget syre vilket krävs för korrosion. När nytt vatten tillförs tillförs också syre, vilket påskyndar korrosionen.

Man får anta att inom 15 år kommer samtliga värmestammar att behöva bytas ut i sin helhet. Under denna period kommer också pumpar och undercentral att behöva bytas ut.

Beräknad kostnad (för ej inbyggda ledningar)

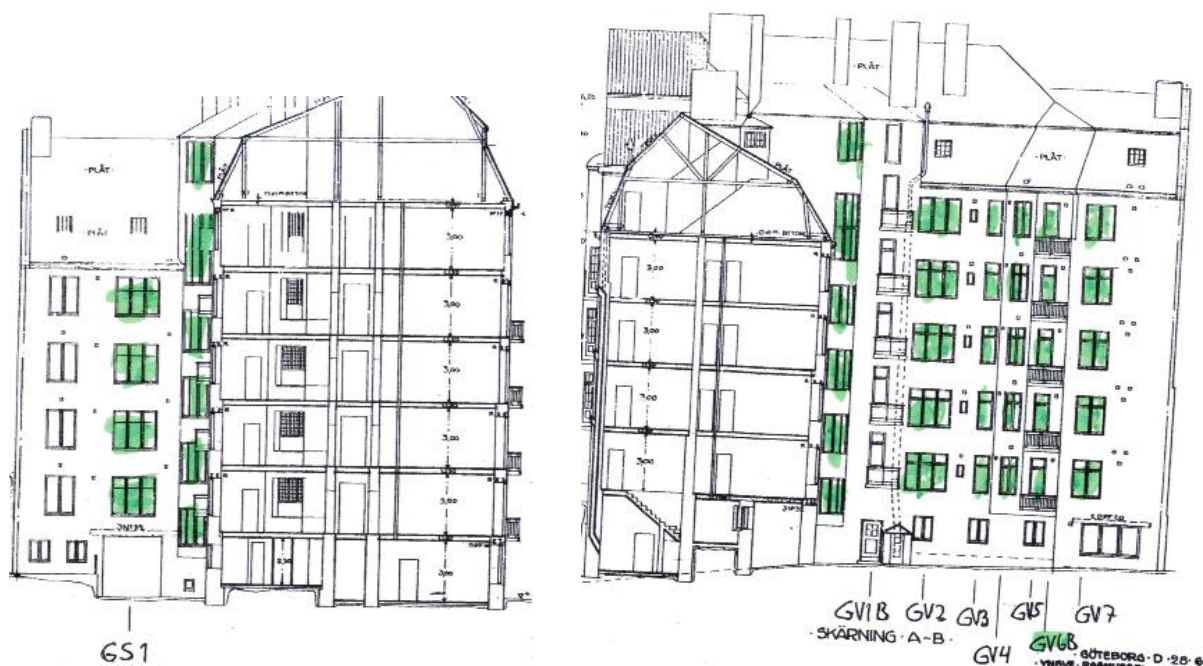
Byte av vertikala stamledningar ca	800.000:-
Byte pumpar och undercentral ca	130.000:-
Summa	930.000:-
Moms 25 %	232.000:-
TOTAL KOSTNAD	1.162.000:-

Radiatorer / termostater

Även om radiatorerna är från 1914 kan man förvänta sig att de klarar sig ytterligare ett 15-tal år om inte värmesystemet behöver tillskott av syrerikt vatten i alltför stor omfattning. Termostaterna inom fastigheten är relativt nyligen bytta och föranleder troligen inga kostnader under de närmaste 15 åren om lägenhetsinnehavarna konditionerar (öppnar-stänger ett antal gånger) sina termostatventiler vår och höst.

Fönsterrenovering

Nedanstående bilder visar vilka fönster som renoverats (markerade med grönt) och vilka som återstår (omarkerade)





Kostnader för att renovera resterande fönster

Av den ursprungliga kalkylen/offerten på ca 2.400.000:- återstår idag att utföra fönsterrenoveringar för

Fönsterrenovering	943.860:-
Moms 25 %	235.965:-
TOTAL KOSTNAD	1.179.825:-

Entrepartier/portar

Entrepartiet till huvudentrén är i gott skick men kommer inom några år att kräva en renskrapning och omlackning.

Porten mot Erik Dahlbergstrappan kommer även denna att kräva en renovering samt en ommålning.

Övriga dörrar till gemensamma utrymmen bör också ses över.

Beräknad kostnad

Entréparti	10.000:-
Port	15.000:-
Övriga dörrar	15.000:-
Summa	40.000:-
Moms 25 %	10.000:-
TOTAL KOSTNAD	50.000:-

Trapphus

Renovering av trapphuset ses inte idag som något överhängande, men vissa justeringar såsom fastsättning av handledare och viss målningsbättring kan behövas utföras. Kostnader för detta ingår i "Målning allmänna utrymmen"

Målning allmänna utrymmen

En allmän uppfräschning av alla gemensamma utrymmen inom fastigheten kommer med all sannolikhet att behöva genomföras inom de kommande åren för att behålla standard och trivsel.

Beräknad kostnad

Årligt underhåll	8.000:-/år
Moms 25 %	2.000:-/år
TOTAL KOSTNAD	10.000:-/år

Förträdgård

Förträdgården mot Aschebergsgatan uppvisar några mindre sättningar som på sikt blir nödvändigt att justera. Detta syns idag inte behöva prioriteras men bör finnas med i tankarna. Räcket på muren behöver dock underhållas, men detta får anses kunna ingå i kostnaderna för "Målning av allmänna utrymmen"

Det kan dock komma påpekas att räcket ej uppfyller de krav som myndigheterna kräver avseende höjd och utförande där barn kan antas befinna sig.

Sophantering

Föranleder ingen åtgärd så länge inte myndigheterna ej kräver särskilt soprum.

Ovk, återkommande besiktning

Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras vart sjätte år. Skall vara utförd senast 2013. Nästa besiktningstillfälle blir sålunda 2019 och därefter 2025 osv.

Beräknad kostnad

Ovk besiktning	8000:-/gång
Moms 25 %	2000:-gång
TOTAL KOSTNAD	10.000:-/gång

Energideklaration, återkommande

Energideklaration skall utföras med 10 års mellanrum. Senaste utförda energideklarationen gjordes 2013. Nästa blir således 2023.

Beräknad kostnad

Upprättande av energideklaration	16.000:-
Moms 25 %	4.000:-
TOTAL KOSTNAD	20.000:-

Systematiskt brandskyddsarbete

Systematiskt brandskyddsarbete är idag ett myndighetskrav. Detta innebär att fastighetsägaren måste upprätta ett dokument som visar t.ex hur utrymning av fastigheten skall ske vid brand, var släckningsutrustning finns, hur denna sköts etc. Därefter skall göras årlig kontroll att allt är i sin ordning. Detta dokument finns ej framtaget för Aschebergsgatan 35.

Beräknad kostnad	30.000:-
Moms 25 %	7.500:-
TOTAL KOSTNAD	37.500:-

Elektriska installationer

Konditionen på fastighetens elektriska installationer har inte varit möjlig att göra. Okulärt kan man se att mycket av de gemensamma installationerna är gamla och snart kan komma att behöva en rejäl översyn. Kostnaderna för detta går inte att bedöma, men måste finnas med i tankarna.

För trapphuset finns dock en kontroll utförd av elektriker med god insyn i fastighetens elektriska installationer.

Trapphusets elkablar är av den riktigt gamla typen med isolering av "tyg" som faller av så fort man rör vid dem. Vid behov att byta en strömbrytare eller annan anslutningsdel måste även kablarna dras om.

Trapphusets armaturer är också i dåligt skick och behöver restaureras eller bytas ut.

Förslag till åtgärd:

Byt ut samtliga kablar för belysning i trapphuset och montera nya belysningsarmaturer. (Det är förmodligen billigare med nya armaturer än att renovera de gamla. Tidstypiska armaturer finns att tillgå från bl.a. Karlskrona Lampfabrik.

Beräknad kostnad

Byte kablar och tryckknappar	80.000:-
Byte armaturer 6 st x 2500:-/st	15.000:-
Summa	95.000:-
Moms 25 %	24.000:-
TOTAL KOSTNAD	119.000:-

SAMMANFATTNING

Nedan följer en sammanställning av nödvändiga åtgärder som redovisats del för del i detta förslag på tekniskt underhåll för fastigheten Aschebergsgatan 35.

Den absoluta huvuddelen av kostnaderna ligger inom den kommande femårsperioden. Detta beror på framförallt tegel- och plåttakets kondition som är i stort behov av renovering/byte. För arbeten på tak måste samtidigt utföras övriga arbeten såsom skorstenar, taksäkerhet etc.

I samband med takreparationer är det också ekonomiskt fördelaktigt att utföra fasadarbeten vilket skulle minska kostnaderna för exempelvis ställningar.

Det skulle också minska störningar för lägenhetsinnehavarna att inte behöva ha ställningar framför fönstren vid flera tillfällen.

Kostnaderna nedan redovisas i **dagens prisnivå med ingående 25 % moms** och del för del utan inbesparingar för samtida arbeten.

Plåt på tak	1.410.000:-
Befintliga skorsstenar (helbeslagna)	262.500:-
Befintliga skorstenar (minimiåtgärd)	50.000:-
Taksäkerhet	137.500:-
Takavvattning	47.500:-
Tegeltak	1.375.000:-
Fasader (tegel)	782.500:-
Fasader (gård)	269.000:-
Gård / dränering	25.000:-
Balkonger (alt. 1)	2.237.000:-
Balkonger (alt. 2)	1.344.000:-
Hissrenovering	119.000:-
Hiss återkommande besiktning	5.000:-/år
Stamrenovering exkl vatten till kök och bad	1.200.000:-
Värmestammar / fjärrvärme (ej inbyggda)	1.162.000:-
Radiatorer / termostater	0:-
Fönsterrenovering	1.180.000:-
Entrépartier / portar	50.000:-
Trapphus	0:-
Målning allmänna utrymmen	10.000:-/år
Förträdgård	0:-
Soppantering	0:-
OVK återkommande besiktning (2019 och 2025)	10.000:-
Energideklaration återkommande (2023)	20.000:-
Systematiskt brandskyddsarbete	37.500:-
Elektriska installationer	119.000:-

SUMMA

10.428.500:-

(exkl. röda poster och endast 1 årskostnad för återkommande kostnader)

Nedan följer ett förslag på hur kostnaderna kan fördelas under de kommande åren med prioriteringar för "akuta" arbeten. Beträffande samtliga tak och fasadarbeten så skulle det vara lämpligt, både praktiskt och ekonomiskt, att utföra dessa under samma period.

Arbete	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Plåt på tak	50000	1410000													
Befintliga skorstenar		262500													
Taksäkerhet	50000	87500													
Takavvattning	20000	27500													
Tegeltak	1375000														
Tegelfasad	782500														
Gårdsfasad		269000													
Gård/dränring		25000													
Balkonger		2237000													
Hissrenovering					119000										
Hiss återkommande bes.	5000	5000	5000	5000		5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Stamrenovering			400000	400000	400000										
Värmestammar/fjärrvärme					200000	200000	200000	200000	200000	162000					
Radiatorer/termostater														50000	
Fönsterrenovering	590000	590000													
Entrépartier/portar			50000												
Trapphus															
Målning allmänna utrymmen	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Förträdgård															
Sophantering															
Ovk					10000						10000				
Energideklaration									20000						
Systematiskt brandskydd	37500														
Elektriska installationer			119000												
SUMMA	2920000	4923500	584000	415000	739000	215000	215000	215000	235000	177000	25000	15000	15000	65000	15000

Slutkommentar

Kalkylerna ovan är räknade (om inte annat anges) som att respektive arbete skulle utföras var för sig under olika tidpunkter. Naturligtvis finns det då samordningsvinster att göra.

Om man t.ex gör fasadarbeten samtidigt som takarbetena sparar man hiss- och ställningskostnad för något av arbetena.

Det är också lämpligt att utföra samtliga takarbeten dvs både tegel- och plåttak vid samma tillfälle och gärna med samma entreprenör som då får ett totalansvar för de genomförda arbetena.

För de boende i fastigheten skulle detta förmodligen också vara att föredra då man slipper ställning vid flera tillfällen.

Andra arbeten såsom balkongarbeten är inte lämpligt att utföra samtidigt som takarbeten, då balkongerna kräver en helt annan typ av ställning än taken.

I ovanstående förslag till kostnadsfördelning ligger därför arbetena med balkongerna samtidigt som arbetena på gården vilka inte påverkar varandra även om man då inte gör både tegel- och plåttak samtidigt.

Fördelning av arbetena och kostaderna får därför ses över när föreningen beslutat vilka arbeten som man vill prioritera och hur finansieringen skall ske.