

Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

Underhållsplan Brf Husbåten 2025-2045
Projektnummer: 202503



20 ÅRS PLAN ÖVER UNDERHÅLL

Stockholm 2025-06-03 rev. 2025-06-16

Uppdragsansvarig: Mikael Andersson

Innehållsförteckning

1. UPPDRAG OCH BAKGRUND	3
2. BESIKTNINGEN	3
3. TIDIGARE UTFÖRDA RENOVERINGAR	4
4. UTVÄNDIGT	6
4.1 Mark, grundläggning och socklar	6
4.2 Innergårdar, mark och murar mm	6
4.3 Fasader	7
4.4 Fönster och dörrar	8
4.5 Balkonger	10
4.6 Yttertak	11
4.7 Avvattning	13
5. INVÄNDIGT	13
5.1 Källare, förråd, uc,	13
5.2 Gatuplan, soprum, tvättstuga, trapphus, lokaler	14
5.3 Lägenheter bad & dusch mm	14
6. INSTALLATIONER	15
6.1 Ventilation	15
6.2 Värme	15
6.3 Tappvattenrör	16
6.4 Elsystem	18
6.5 Brandlarm, brandskydd mm	20
6.6 HISS	21
7. ENERGIÅTGÄRDER	21

1. UPPDRAG OCH BAKGRUND

På uppdrag av Brf. Husbåten har en uppdatering av tidigare utförd statusbesiktning med underhållsplan upprättats för föreningens fastighet på Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm.

Byggnaden är uppförd 1921. Fastigheten rymmer 34 st lägenheter (BOA 3142 m2). Det finns inga kommersiella lokaler.

Denna underhållsplan redovisar en kortfattad sammanfattning av besiktningen samt förslag på åtgärder med bilaga i tabellform där bedömda framtida underhållskostnader för de kommande 20 åren (2025-2045) presenteras. Kostnaderna för småjobb (upp till 50.000 kr) kan vara svårbedömda då de innehåller en förhållandevis hög andel fasta omkostnader. De nyckeltal vi använder är inte alltid applicerbara här. Underhållsplan samt lämnade priser är **inkl.moms**

Driftsfrågor och myndighetskrav i form av t.ex energideklARATIONER berörs ej. Kostnader för underhåll hiss ingår ej.

2. BESIKTNINGEN

Besiktningen har utförts av byggnadsingenjör Mikael Andersson med externa konsulter, vid behov inom övriga områden. Taket besiktades av A W Jonaesons Bleck & Plåt AB.

Representant från föreningen har varit Helena Åberg Östlund samt Thomas Hallqvist för tidigare utförda underhållsarbeten samt nuvarande avsättning per kvm i detta dokument.

Besiktningen utfördes okulärt med tidigare statusbesiktning som underlag. Fasader, fönster och balkonger synades utifrån. Allmänna utrymmen såsom undercentral, elservisrum och tvättstuga mm genomgicks också för dokumentation.

Betr. brandsäkerhet har vi ej funnit några separata handlingar betr. separata brandcellsgränser. Vi har däremot, i de fall tagit upp de genomföringar som varit otäta i väggar.

Anm. Där vägg anges i protokollet utgår besiktningen från att entrédörren sitter i vägg 4 varvid den första väggen till vänster kallas vägg 1, nästa vägg 2 osv. (beräknat medsols)

3. TIDIGARE UTFÖRDA RENOVERINGAR

Enligt uppgifter från föreningen har nedanstående renoveringar utförts.

<u>Tidigare utförda arbeten</u>	
1980 Fjärrvärme installerades	45 år
1985 Yttertak, ny plåt på gårdssian	40 år
1995 Nya reglerdon till fjärrvärme	30 år
1996 Nya cirkulationspumpar till fjärrvärme + injustering	29 år
1997 Plåt på skorstenar	28 år
1998 Installation av nya elstigare. Samtliga lgh fick 3-faas	27 år
2003-2004 Fasadrenovering	22 år
2007 Ommålning trapphus	18 år
2009 Renovering tvättstuga inkl. nya maskiner	16 år
2009 Gården byggdes om	16 år
2010 Nya balkonger	15 år
2010 Nya värmeväxlare för radiatorsystemet	15 år
2012 Stamspolning av hela fastigheten	13 år
2013 Installation av fastighetsnät för bredband	12 år
2014-2015 Renovering och målning av samtliga fönster	11 år
2015 Renovering hiss i uppgång 30 (nytt maskineri)	10 år
2016 Balkongmålning, nya tätskikt på vädringsbalkonger	9 år
2017 Branddörr på vinden inkl. brandtätningar	8 år
2017 Ombyggnad värmecentral med avgasare+expansionskärl	8 år
2018 Stamspolning av hela fastigheten	7 år
2018 Uppgradering låsning mot gata och gård	7 år
2018 Stambyte lgh 5/1201	7 år
2018 Hissrenovering	7 år
2019 Takrenovering, målning, byte vilplan, lucka	6 år
2019 Reparation av golv/sockel på vädringsbalkonger	6 år
2019 Balkonger mot Fleminggatan renoverades	6 år
2019 Stambyte lgh 26/1403	6 år
2019 Reparation av tvättmaskiner	6 år
2019 Byte ventiler	6 år
2019 Asbestsanering	6 år
2020 Sotning/besiktning/kamerainspektion	5 år
2020 Takrenovering	5 år
2020 Spolning stuprör	5 år
2020 Spolning köksstam lgh 14/1101	5 år
2020 Reparation port nr 30	5 år
2020 Förbättring/målning trapphus 30+32	5 år
2020 Elinstallation i källare	5 år
2021 Brandsläckarservice	4 år
2021 Spolning köksstam lgh 14/1101	4 år
2021 Målning hobbyrum, tvättstuga, torkrum	4 år
2021 Målning ytterdörr	4 år

Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

<u>2021</u> Elarbeten gården	4 år
<u>2021</u> Renovering hiss i uppgång 32	4 år
<u>2021</u> Installation infravärme,pollare,elarbeten gården	4 år
<u>2022</u> Spolning bottenvåningarna 30+32	3 år
<u>2022</u> Reparation hiss och installation grindstopp uppgång 32	3 år
<u>2022</u> Hissrenoveringar 30+32	3 år
<u>2022</u> Rörinspektion vån 1+2 i uppgång 32	3 år
<u>2022</u> Hissreparationer 32 - ny innergrind	3 år
<u>2022</u> Stamspolning	3 år
<u>2022</u> OVK	3 år
<u>2022</u> Renovering av innerdörrar	3 år
<u>2023</u> Energideklaration	2 år
<u>2023</u> Fasadarbeten (putslagning,rens stuprör) uppg.30	2 år
<u>2023</u> Montering avbärrarplåtar hissdörr 32	2 år
<u>2023</u> Reparation tvättmaskin och torktumlare	2 år
<u>2023</u> Elinstallation i hobbyrum	2 år
<u>2023</u> Rörelsedetektorer trapphusen	2 år
<u>2023</u> Rengöring stuprör, hängrännor, plåtarbeten	2 år
<u>2023</u> Spolning brunnar 30+32	2 år
<u>2023</u> Läcksökning och fuktkontroll 32	2 år
<u>2023</u> Byte expansionskärl,ställdon,justering värmepump	2 år
<u>2024</u> Spolning flertalet badrum våning 1-5 i hus 32	1 år
<u>2024</u> Reparation dusch i källaren	1 år
<u>2024</u> Installation inspektionslucka garderob lgh 19/1202	1 år
<u>2024</u> Lagning fasad	1 år
<u>2024</u> Stambyte lgh 16/1102	1 år
<u>2024</u> Uppgradering hisstelefon uppgång 30	1 år
<u>2024</u> Stambyte mellan lgh 16/1102 och 19/1202	1 år
<u>2024</u> Reparation tvättmaskin	1 år
<u>2024</u> Byte stående stam	1 år
<u>2024</u> Reparation tvättmaskin	1 år
<u>2024</u> Byte avloppsstam lgh 19/1202	1 år

Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

4.UTVÄNDIGT

4.1 Mark, grundläggning och socklar

Uppgifterna är samlade under 4.2

4.2 Innergårdar, mark och murar

Fastighetens innergård innefattar en yta på ca: 400 kvm som innefattar cykelställ, pergola och sittplatser. Underlaget är till största del av betong plattor. En elinstallation har utförts-se vidare kap.6.4



Foto mot väster



Foto mot öster

Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

4.3 Fasader

Fasaderna består av tunnputs. En synlig fasadlagning har utförts vid stupröret närmast grannhuset i 28:an. Se bild nedan



Utförd lagning vid stuprör mot hus 28 (2023)



Sockel mot väster mot port 32



Sockel mot öster bredvid port 30

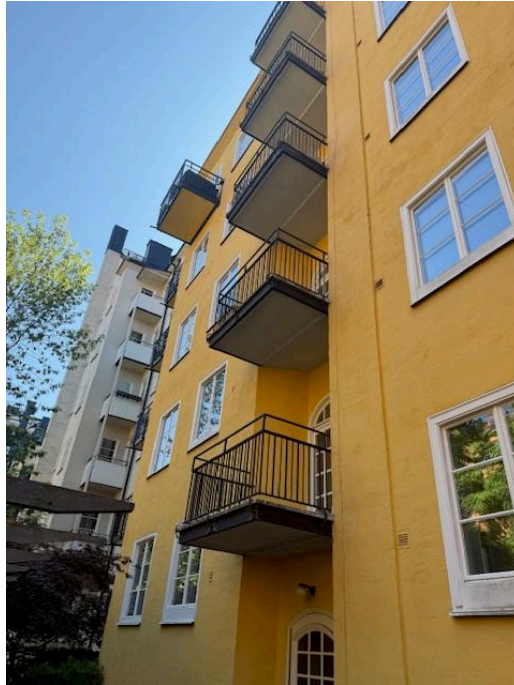
Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm



Fasad mot gård (norrfasad)



Fasad mot gård vid uppgång 30

4.4 Fönster och dörrar

Samtliga fönster renoverades och målades 2014-2015 (10-11 år)

Mot Fleminggatan är det 11 st vindsfönster, 3 st balkongpartier och 68 st fönster. Mot gården är det 10 st vindsfönster, 27 st balkongpartier och 33 st fönster. Underhållet av fönster är inlagt i underhållsplanen.



Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

Utvändiga dörrar

Entrédörrarna renoverades 2022



Entréport uppgång 30



Entréport uppgång 32

Invändiga dörrar

Källardörrar från trapphus utgörs av ståldörrar. I källaren är det trädörrar. Till vinden från korridor på översta planet är det trädörrar.



Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

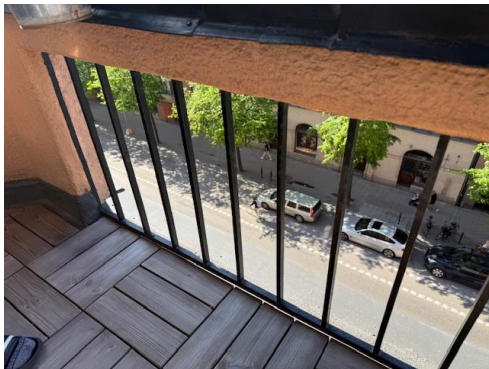
Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

4.5 Balkonger

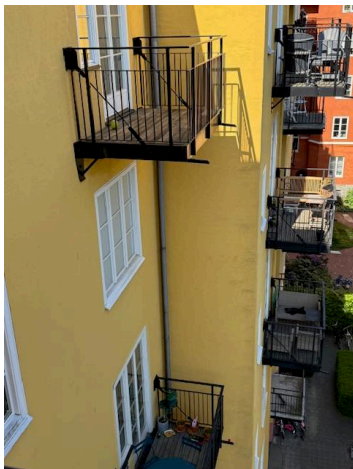
Det finns 3 st balkonger mot gata i söder. Dessa är belägna över burspråk till underliggande lägenheter.

Mot gård finns totalt 27 st balkonger varav 12 st tillhör uppgång 30 och 15 st tillhör uppgång 32. Av dessa tillhör 5 st i vardera uppgångar trapphuset.

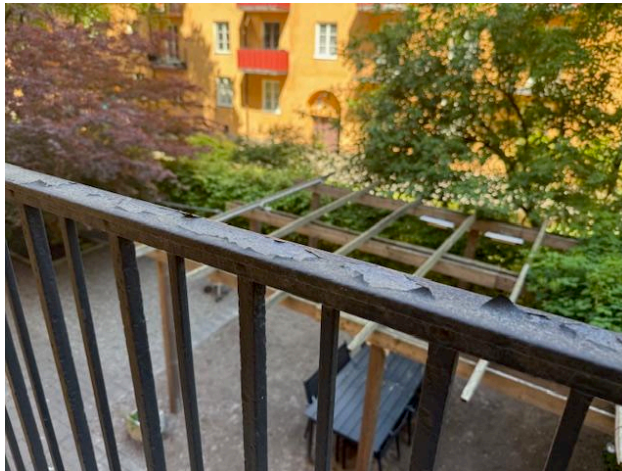
Underhåll av räcken är inlagt i underhållsplanen.



Del av balkongräcke mot söder



Balkonger mot gård



Räcke till balkong från trapphus har målningsbehov

4.6 Yttertak

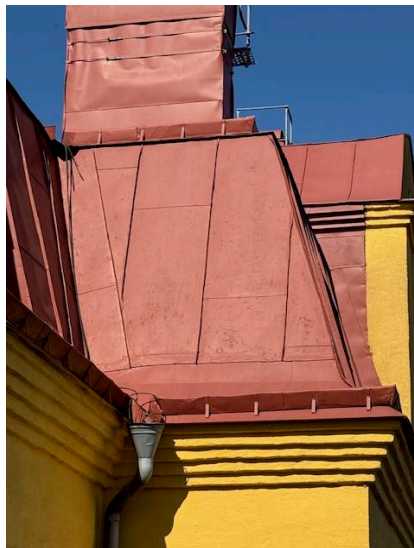
Yttertaket renoverades enligt uppgift 2020. Vissa ytor är i behov av målning men kan utföras i samband med andra arbeten såsom fasadmålning. Mot gata (söderläge) har plåtkanten inte behandlats. Se bild nedan. Mot gården (norrläge) är det vissa plåtytor som har flagnad färg. Se bild. Ljusinsläpp på vinden har trasigt glas. Se bild.

Bättringsmålningar

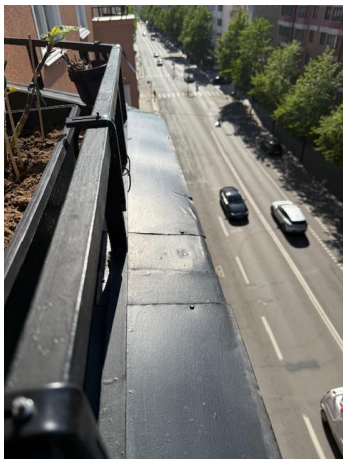
Taket såg överlag bra ut, men på vissa ställen skulle det kunna behöva en bättringsmålning. Att utföra bättringsmålning är viktigt eftersom det skyddar plåten för rost och förlänger dess livslängd. Om färgen börjar släppa kan plåten exponeras för väder och vind, vilket ökar risken för korrosion.



Takfot mot gata (söder)



Taksida mot gård (norr)



Plåtbleck vid balkong mot gata (söder)

Taksäkerhet

Arbetsmiljökrav

För att uppfylla myndigheters krav på personarbetsarskydd samt god arbetsmiljö vid byggnads eller anläggningsarbete på husets tak saknas enligt Taksäkerhetskommitténs anvisningar:

1. Tasktegar på takfall för att nå servicepunkter.
2. Gångbrygga längst transportvägarna för att förflyttning ska kunna ske.
3. Löpande förankring, enligt arbetsmiljöverkets krav skall personer som arbetar på yttertak alltid vara fastsatta med personlig fallskyddsutrustning vid arbete och förflyttning på gångbrygga vilket kan uppnås med dubbel livlineförankring. Men detta är en mycket tidskrävande och därmed kostsam process.

Vid längre transportsträckor eller återkommande service blir denna metod ohållbar då man riskerar att tappa saker och arbetsställningen vid förflyttning blir skadlig då den inte är ergonomisk. Därför skall komplettering med skyddsräcke på gångbryggor alternativt livlineinfästning på befintliga gångbryggor typ vajersystem monteras.

Ovanstående är bl.a. baserat på Boverkets byggregler, vilka inte gäller retroaktivt.

Arbetsmiljökraven måste dock uppfyllas innan byggnads eller anläggningsarbeten utförs på yttertaket.

Detta gör att dessa 2 regler krockar och att fastighetsägaren hamnar i en tolkningsfråga.

Enligt lag behöver fastighetsägaren inte göra någon komplettering om taket inte ska beträdas yrkesmässigt.

Skall taket beträdas av en entreprenör hamnar fastighetsägaren som byggherre och ska värna om god arbetsmiljö och inte behöva utsätta entreprenören för en skaderisk eller en sanktionsavgift då vi bryter mot regler.



4.7 Avvattning

Se pkt. 4.6 Yttertak

5. INVÄNDIGT

5.1 Källare

Källaren består av i huvudsak lägenhetsförråd som även finns på vinden. Tvättstuga, torkrum, aktivitetsrum, cykelförråd, dusch och wc synades vid besiktningen.



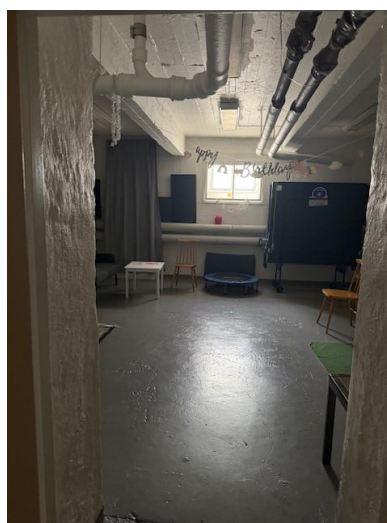
Toalett (uppgång 30)



Källargång med träförråd



Duschrum med wc uppgång 32



Aktivitetsrum

Projektnummer: 202503

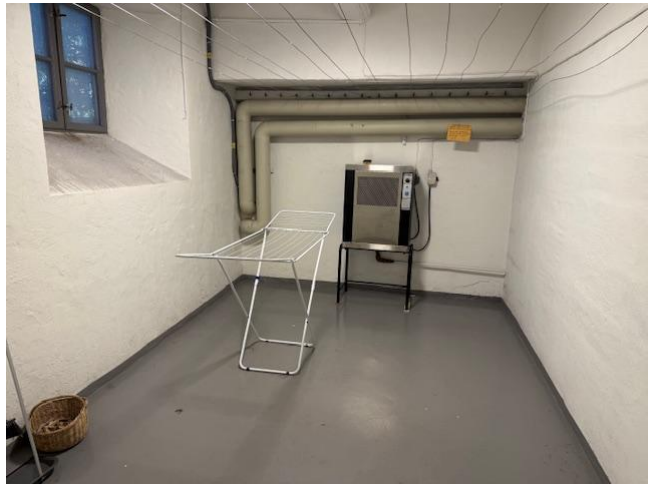
Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

Tvättstuga samt torkrum (Uppgång 30)

Golv i tvättstuga består av klinker. Väggarna är av kakel samt målad puts. Maskinerna är från 2009 och är av typ MIELE.

Storleken på tvättstugan är 3,40 x 5,70. Det finns även en utslagsvask med blandare.



5.2 Gatuplan

Entré

-

Trapphus

Trapphuset är enligt uppgift målad 2020.

5.3 Lägenheter

-



Bild på badrumstyp.

Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

6. INSTALLATIONER

6.1 Ventilation

OVK utfördes senast 2022 och nästa besiktning ska ske 2028.

6.2 Värme

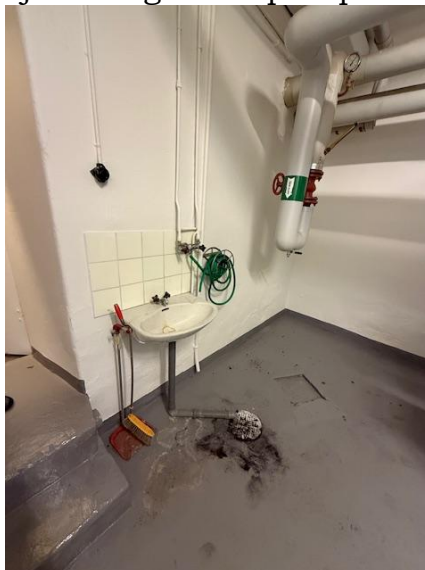
Termostaterna i lägenheterna behöver bytas ut ca: var 10 år. Om termostaterna är äldre än 15 år är det rekommenderat att byta ut dessa. Äldre termostater kan påverka energiförbrukningen samt komforten i lägenheten.



Utbytt 2022

Undercentral

Undercentralen är från 2017. Expansionskärlet byttes sedan 2023. Avgasare finns. Ställdon och justering värmepump utfördes 2023.



6.3 Tappvatten och avloppsrör

Spillvattenrör i källare utgörs till största delen av gjutjärn.

Dolda dag- resp. spillvattenledningar har ej filmats. Tidigare utbyte av rör i golv kan ge en fingervisning om statusen på materialet på avloppsrör under golv.

Avloppssystemet spolats vartannat år. *Filmning bör ske varannan gång systemet spolats för att se status på stammarna inkl. ledningar under källargolv i det fall fortsatt partiellt stambyte kommer att fortgå.*

Det är svårt att jämföra kostnader/risk mellan ett totalt stambyte och fortsatt partiell strategi. Vi rekommenderar ett regelrätt stambyte.

Rören i källare saknar på många ställen kondensisolering och en asbestsanering pågår troligen delvis.

Föreningen utför ett sk. partiellt stambyte dvs. byte av ledningar i golv och vägg byts ut i samband med att medlemmen själv renoverar kök eller badrum. Detta system ger ett ojämnt underhåll med risk för framtida vattenläckage. VVC finns ej installerat och vissa stammar håller inte rätt dimension för toaletter. Slitsbotten med sk. skvallrör kunde inte noteras vid besiktningen. I underhållsplanen har dock ett regelrätt stambyte redovisats.



Vattenmätare i källare, uppgång 30

Projektnummer: 202503
Brf. Husbåten
Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm



Asbestsanering pågår ?



Status på liggande avloppssystem är oklart.



Spår av tidigare byte av rör under golv.

Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

6.4 Elsystem

Vi har inte hittat någon jordfelsbrytare på installationen för gårdens utemiljö. Detta bör kontrolleras. Strömbrytare mm i källare är av äldre typ. Ledningarna bör klamras upp bättre på gården. En gammal kapad elledning sticker ut från fasad i hörnet på fasaden mot gård, närmast uppgång 28. Vindsbelysningen saknar glödlampa på vind (uppgång 32). Takvärmens elinstallation behöver en översyn av behörig elektriker då takvärmen behöver klamras upp bättre på taket. Se bilder !



Glödlampa saknas på vind.

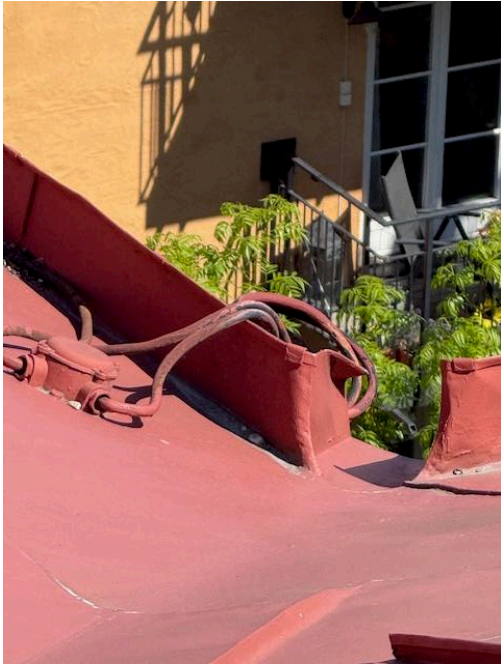


Takvärmeinstallationen mot gatan på 3 ställen hänger ner på tegeltaket.

Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm



T

Takvärmeinstallationen är dragen över plåtkant. Risk för skada.



Kabel från vägg förses med dosa eller rivs bort. Elinstallation klamras bättre. Jordfelsbrytare ?

6.5 Brandlarm, brandskydd mm

Finns ej. Övrigt brandskydd se pkt.



Brandcellstätningar

Brandskyddsinspektion utfördes 2023 och systematiskt brandskydd utförd 2019. De anmärkningar vi har sett är upptagna under resp. utrymme. Föreningen har uppsatta brandvarnare samt brandflaskor på flertalet ställen. En branddörr har monterats mellan vindsplanen för att skilja en ev. brand. Vi rekommenderar att föreningen tar hjälp av en brandkonsult för att ytterligare bättra på brandskyddet. Vi noterade att trapphusets dörrar in till en gemensam korridor ej hade brandklassade dörrar. Även dörr mot vind från den gemensamma korridoren ska vara brandklassad. Vi har lagt in detta i underhållsplanen.



Projektnummer: 202503

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32, 112 32 Stockholm

6.6 Hiss

Föreningen har 2 st hissar.



Hiss uppgång 30

7.ENERGIÅTGÄRDER

Energideklaration utförd 2023

Klass D, primärenergital 89 kWh/m² år

Deklarationen rekommenderar bl a solceller (24 000 kWh/år) och vindsisolering. Jucomi anser att taket har för stora ytor av stegar, kupor mm men rekommenderar styrelsen att ta hjälp av en solcellsentreprenör för att inhämta offert samt kalkyl på hur stor effekt föreningen kan få ut. Erfarenhetsmässigt tar det ca: 7-9 år innan investeringen är betald. Vinden är dyr att isolera pga att brandteglet utgör golvytan. Framtida vindsvåning av taket kan vara en väg framåt.

