



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRIGGEN 1

UNDERHÅLLSPLAN

1. Objekt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Briggen 1, Lidingö Stad. Tomten har en areal av 1 920 kvadratmeter och har förutom byggnaden gräsmattor och planteringar. På fastigheten finns ett flerfamiljshus i tolv våningsplan med två källarvåningar byggt 1959-1960. Byggnaden består av 51 lägenheter om totalt 5 235 kvadratmeter, varav 50 är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har härutöver 3 lokaler om totalt 243 kvadratmeter, vilka samtliga är uthyrda.

2. Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Briggen 1. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar vi förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att behöva höja månadsavgifterna.

Aktuell underhållsperiod är de kommande 5-10 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden har uppskattats.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inkl. fönster och markplanering) och allmänna utrymmen (vindar, trapphus, tvättstugor, källare) samt våtutrymmen inne i lägenheterna. Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningarna. Den del av det systematiska brandskyddsarbetet som innefattar underhålls- och förbättringsåtgärder ingår i planen.

Förutom underhållsåtgärder som krävs för att bibehålla byggnadens standard och beständighet har även förbättrande åtgärder noterats. Energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med behov av underhållsåtgärder. Även underhåll av lokalerna ingår i planen.

Vid mer omfattande åtgärder krävs föreningsstämmans samtycke till åtgärderna.

3. Underlag

Bedömningen av behovet av underhåll har utgått från den ekonomiska planen samt utlåtanden av expertis i den tekniska utredning som genomfördes 2005. Faktorer som konjunkturläget kan påverka de uppskattade kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4. Tidigare åtgärder

Nedan anges tidigare underhålls- och förbättringsåtgärder samt genomförda renoveringar.

2002	Byte till energiglas i fönster och ny plåtbeklädnad av fönsterpartiernas utsida
2005	Renovering hisskorgar och bärlinor, nytt manöversystem hissar
2006	Nytt lås- och tvättbokningssystem
2007	Nytt avfallshanteringssystem med miljöskåp
2007	Nytt fläktsystem i trapphuset
2007	Ommålning av gemensamma utrymmen på övre källarplanet
2008	Renovering av fasad samt renovering och utbyggnad av samtliga balkonger
2009	Överlastdon installerade i hissarna, ny ventilation i lokaler övre källarplanet
2010	Komplett stam- och stigarbyte
2010	Ny maskinpark tvättstugan
2011	Underhåll undercentral, nya ventiler värmestam för möjlig sektionering
2012	Bärlinebyte och svarvning av drivskiva stora hissen
2012	Bevattningsanläggning för gräsmattorna renoverad
2012	Anslutning av vatten och avlopp till Lidingö Stads anslutningspunkt utbytt

5. Kortfattad byggnadsbeskrivning

Huset uppfördes år	1959-1960
Grundläggning	Betongmurar på berg, nedre och övre källarplan sprängda ner i urberg.
Källarytterväggar	Betong
Stomme	Armerad betong i bärande element, kompletterande lättbetong. Betongkonstruktionen ska motstå atombomb av maximal styrka.
Bjälklag	Genomgående betong med överlager av sand och grus, betonglock.
Gård, gårdsutrustning	På tomten finns gräsytor och planteringar, berg i dagen finns.
Balkonger	Balkongplattor av betong, räcken av lackad plåt, förberett för eventuell framtida inglasning.
Fasad	Puts, vid fasadrenoveringen har metallnät fästs med multipla bultar i fasaden och särskild förstärkning förankrats på utsatta ställen. Färgat bruk har därefter applicerats enligt ursprungligt fasadmönster.
Fönster	2-glas kopplade fönster, karmar och bågar av trä, plåtklädsel på utsidan
Yttertak	Låglutande tak med takbeläggning av kopparplåt, taket har invändig avvattning
Entréer, trapphus	Trapp- och golvbeläggning av marmor, väggar och tak av målad puts
Hiss	2 hissar för 4 respektive 6 personer, hisskorgar renoverade, ena hissen har nytt vajersystem.
Tvättstuga m utrustning	Våtrumsisolering av tvättstuga, nya ytskikt och ny utrustning 2010. 3 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 1 st elmangel (äldre), 1 st torkskåp (äldre), 1 st rostfri tvättho. Torkrum under iordningsställande.
Lägenhetsförråd	48 st källarförråd av varierande storlek.
Sophantering	3 st fristående miljöskåp för hushållsavfall på fastighetens mark. Kärle för trädgårdsavfall med tömning månadsvis under sommarhalvåret. Gemensam hantering av övriga återvinningsprodukter till anläggning i Larsberg eller Baggeby.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral installerad 1978.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i lägenheterna, mekanisk till- och frånluftsventilation i lokalerna och trapphuset, OVK godkänd 2009.

6. Underhållsbehov, tidsaspekter och beräknade kostnader

6.1 Vatten och avlopp

Relining av spygatt utanför sidoentrén och dagvattenavlopp till Fregattvägen, återställande.

Total kostnad beräknas till cirka 50 Tkr under 2012.

6.2 Tätskikt bad, wc och kök

Komplett stambyte genomfört 2010. Återstående åtgärder bör täckas av garanti.

6.3 Tvättstuga och torkrum

Två stycken torkrum bör inredas bredvid och mittemot befintlig tvättstuga. Befintligt torkskåp byts ut till nytt, värmebläkt installeras i äldre torkrum. Tätskikt isoleras, nya golv samt nya ytskikt väggar.

Total kostnad cirka 150 Tkr under 2013-2014.

6.4 Ventilation

Den Obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, pekade på ett fåtal rekommenderade åtgärder, vilka genomförts. Flera fläktaggregat och dess innefattningar är utbytta, asbest har avlägsnats och ventilationskanalerna är rensade och rengjorda.

Lokalerna på övre källarplanet saknade fungerande tilluft, vilket åtgärdats. Detsamma gäller trapphuset, vilket tidigare resulterat i problem med ”baksug” ur vissa lägenheter. Detta är nu åtgärdat.

Närmast behöver det nyinstallerade fläktaggregat som monterats under lägenhet 1/1001 isoleras och hängas om. På sikt bör möjligheten till återvinning av uppvärmd frånluft undersökas.

Total kostnad cirka 25 Tkr under 2012-2013.

6.5 Värmedistribution

Fjärrvärme-/undercentral installerad 1978. Under senare delen av 2011 har undercentralen genomgått översyn och ventiler i distributionssystemet bytts ut, varför sektionering av värmespridningen nu är möjlig. Byte av undercentralen bör ske inom en 5-10 år till en total kostnad av cirka 350 Tkr.

Byte av värmedistributionssystem och radiatorer, uppskattningsvis inom 20-30 år.

6.6 EI

Samtliga elstigare har bytts ut och förnyats i samband med stambytet 2010. Inne i respektive lägenhet är det bostadsrättshavaren som ansvarar för skicket och uppdateringen av samtliga elinstallationer. Belysningen i allmänna utrymmen bör ses över ur energieffektivitetssynpunkt.

6.7 Brandskydd

Föreningen har ett Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, vilket innebär att man arbetar förebyggande och preventivt med brandsäkerhet. Samtliga lägenheter har brandvarnare, utrymningsvägar hålls fria och noga utmärkta, belysningen i trapphuset fungerar även vid strömfall. Vid strömfall i mars 2012 visade systemet brister som åtgärdas omgående.

Grinden till källarkontorsdelen på nedre källarplanet ska bytas ut mot en brandsäker ståldörr och partiet ovanför dörren brandisolerar. Låsvred ska installeras i grinden som leder från nedre till övre källaren samt i dörren till barnvagnsrummet.

Total kostnad cirka 35 Tkr under 2012-2013.

6.8 Fönster

År 2002 byttes befintliga treglasfönster till energiglas och ny plåtbeklädnad sattes på fönsterpartiernas utsida. Det förekommer läckage vid ensstaka fönster. Inom 15-20 år kommer innerdelen av fönstren och eventuellt hela fönsterpartier att behöva bytas ut.

Total kostnad cirka 1,5 Mkr inom 15-20 år.

6.9 Trapphus, portar, dörrar

Trapphus och förstugor behöver målas. Kabeldragning i plast i förstugor måste avlägsnas, alternativt dras i brandförsluten kanal.

Total kostnad cirka 150 Tkr under 2013-2014.

6.10 Hissar

Hissarna, en större och en mindre, har uppnått sin estimerade livslängd och omfattande renoveringar behövs inom 5-10 år.

Kostnaden beräknas till 600-1100 Tkr inom 5-10 år.

6.11 Yttertak, vindsutrymmen

Det kan komma att behövas förbättringar av yttertaket inom en 10-20-årsperiod. I samband med detta bör avrinningen och kapaciteten i befintligt stamsystem för dagvatten ses över. Kostnad inte möjlig att beräkna.

6.12 Gemensamma utrymmen

Golvet i barnvagnsrummet skadades i samband med stam- och stigarbytet, vilket ska åtgärdas.

Inredningen av kontor och arbetsrum för styrelsen har beslutats. Genomförs efter mer prioriterade åtgärder under punkterna 6.1, 6.4, 6.7 och 6.9 ovan.

Byggandet av ett tak över sidoentrén har beslutats. Bygglov för detta har erhållits. Bör genomföras efter återställandet av marken kring byggnaden under år 2012.

Total kostnad cirka 150 Tkr under 2012.

6.13 Källarutrymmen

Beträffande grind se punkt 6.7 Brandskydd ovan.

Inredningen av nuvarande matkällarförråd till kompletterande och nödvändiga källarförråd har beslutats. Genomförs efter mer prioriterade åtgärder under punkterna 6.1, 6.4, 6.7, 6.9 och 6.12 ovan. Kostnad inte möjlig att beräkna.

6.14 Fasad och balkonger

Fasaden renoverades genomgripande 2008. Balkongerna renoverades samtidigt och byggdes ut med cirka 30 cm. Nya balkongräcken i aluminium och rostfritt stål installerades. Konstruktionen har förberedelse för eventuell framtida inglasning, vilket kräver bygglov.

6.15 Mark och anläggningar utomhus

Bevattningsanläggningen har renoverats och åter satts i drift 2011. Förberedelse finns för kompletterande vattenspridare syd och sydost om huset. Kostnad om aktuellt cirka 20 Tkr.

Muren som löper längs med husets norra fasad utgör hinder för boende och besökare med funktionsnedsättning att ta sig in och ut ur fastigheten. Muren bör kapas med halvannan meter närmast entrén till barnvagnsrummet och marken liksom gången intill jämnas ut.

Total kostnad cirka 10 Tkr under 2012.

7. Sammanfattning och kostnadsberäkning

Fastigheten är i mycket gott skick. Genomgripande fasad- och ROT-renoveringar är genomförda och finansierade. Under kommande år bör enligt styrelsen fokusering ske mot bekvämlighets- och säkerhetshöjande insatser. Kommande kostnader beräknas och prioriteras enligt följande.

Prio	Åtgärd	Kostnad	Avsättning
1	Relining spygatt, dagv.avlopp Fregv.	50 Tkr	25 Tkr 2012
1	Isolering och omhängning fläktaggregat	25 Tkr	10 Tkr 2012
2	Inredning torkrum x 2, torkskåp, fläkt	150 Tkr	50 Tkr 2012
2	Ny ståldörr NK och låsvred ÖK	35 Tkr	35 Tkr 2012
2	Kapning mur och markarbeten	15 Tkr	15 Tkr 2012
3	Tak över sidoentréer	150 Tkr	150 Tkr 2012
3	Hissar, renovering	0,6-1,1 Mkr	
3	Ommålning trapphus, avlägsn av plaströr i taket	150 Tkr	
4	Fönsterbyte inom 15-20 år	1,5 Mkr	