

Trumslagaren 5 – Underhållsplan

Lützensgatan 3, Stockholm

2021-04-22



Version 1.0. Antagen på ordinarie föreningsstämma
den 20 maj, 2021.

UNDERHÅLLSPLAN

Avseende objekt: Brf Trumslagaren 5

Adress: Lützengatan 3, 115 20 Stockholm

FASTIGHETSUPPGIFTER

Beteckning: Kv Trumslagaren 5
Byggår: 1916
Tomtyta: 874 m²
Bostadslägenhetsyta: 2 777 m²
Antal lägenheter: 20 st

BYGGNADSTEKNISKA UPPGIFTER

Hustyp: Flerbostadshus
Antal våningar: 6 våningar med källare
Fasad: Tegel gatufasad, puts gårdsfasad
Värmeförsörjning: Fjärrvärme och bergvärme

Upprättad: Underhållsplanen antogs på Bostadsrättsföreningens årsstämma 2021-05-20. Den upprättades av 2021 års styrelse bestående av Mats Agervi, Heikki Takanen, Clarie Reistam Ekbo, Eva Engelbert och Carl-Åke Jansson.

Reviderad:

Sammanfattning

Detta dokument utgör underhållsplan för fastigheten i bostadsrättsföreningen Trumslagaren 5. Underhållsplanen ger föreningen en helhetssyn av fastigheten och har för avsikt att vara ett verktyg i föreningens underhållsarbete samt ekonomiska planering.

De besiktningar och kontroller som varit en del av arbetet med att upprätta en underhållsplan indikerar att Trumslagaren 5 är en fin fastighet med mycket charm som ger ett normalt till bra intryck och inte har några större problem.

Genom aktivt förebyggande underhåll och planering kommer fastigheten att kunna hållas i gott skick till en rimlig ekonomisk kostnad. De större planerade projekten inom den kommande 5-årsperioden innefattar åtgärder för att få en godkänd Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK), eventuella åtgärder av balkonger, sanering/reovering/ombyggnation av allmänna utrymmen i källaren och slutligen åtgärder för att förbättra husets värmefunktion samt ventilation.

För åren 2021-2025 är bedömningen att, utifrån nuvarande kända faktorer och kunskap, underhållskostnaderna går att hålla inom dagens finansiella ramar och avgiftsnivåer. Föreningens stabila finansiella grund ger även utrymmen att hantera större oförutsedda och oväntade utgifter via en ökad belåning.

Underhållsplanen antogs på Bostadsrättsföreningens årsstämma 2021-05-20.

Innehållsförteckning

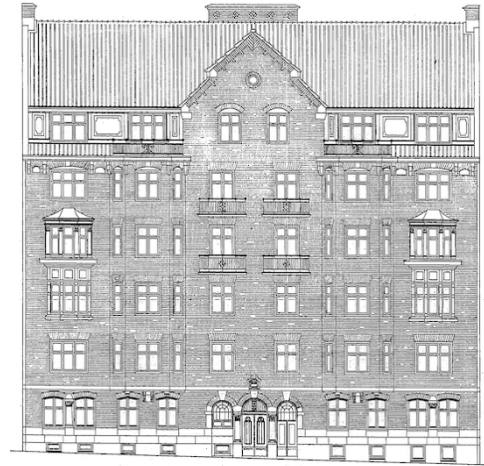
- 1.0 Fastigheten Trumslagaren 5
- 2.0 Övergripande mål och strategi för fastighetens underhåll och skötsel
- 3.0 Fastighetens skick och underhållsstatus
 - 3.1 Yttertak och avrinning
 - 3.2 Fasad
 - 3.3 Fönster, balkongdörrar och dörrar
 - 3.4 Balkonger
 - 3.5 Ventilation
 - 3.6 Värmesystem och radiatorer
 - 3.7 Avloppsstammar och vattenledningar
 - 3.8 Elledningar & stigare
 - 3.9 Hiss
 - 3.10 Grund
 - 3.11 Allmänna lokaler/utrymmen
 - 3.12 Markytor/Innergård
 - 3.13 Lägenheter
- 4.0 Planerade förbättringsåtgärder år 2021-2031
 - 4.1 Anslutning av fiber för internet
 - 4.1 Inomhusklimat - Ventilations & värme
- 5.0 Planerade Renoveringar och ombyggnation år 2021-2031
 - 5.1 Samlingslokalen
- 6.0 Lagar, regler och krav
 - 6.1 Obligatorisk ventilationskontroll
 - 6.2 Radon
 - 6.3 Energideklaration
 - 6.4 Sotning
 - 6.5 Hiss
 - 6.6 Brandskydd, skadedjur och säkerhet
 - 6.7 Avfall och sophantering
- 7.0 Underhållsavtal och leverantörer
- 8.0 Översikt på större åtgärder, tids- samt ekonomisk plan 2021-2041
- 9.0 Ekonomisk plan 2021-2041

Bilagor:

- Bilaga 1 "Trumslagaren 5 aktivitetslog"
- Bilaga 2 Besiktningsföretagets "Lutzeng_3_Statusbesiktning"
- Bilaga 3 "OVK Brf Trumslagaren 5 slutgiltig"
- Bilaga 4 "Brf Trumslagaren 5 OVK åtgärdsplan 20210417".
- Bilaga 5 "Brf Trumslagaren 5 Inomhusklimat 20210417"
- Bilaga 6 "Tips vid renovering och ombyggnation"
- Bilaga 7 Besiktningsföretagets "Lutzeng_3_Underhållsplan"
- Bilaga 8 Besiktningsföretagets "Lutzeng_3_Underhållsplan_kostnad"

1.0 Fastigheten Trumslagaren 5

Fastigheten uppfördes 1916 och består av 5 våningar plus bottenvåning samt vind och källare. Den ritades av arkitektbyrån Östlihn & Stark (Josef Östlihn och Albin Stark) 1913. Den är en av de fastigheter på Lützensgatan som har den mest ursprungliga fasaden kvar och fått en grön klassning i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Det innebär att fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Fastigheten har självdragsventilation, så kallad Stockholmsventilation, och försågs ursprungligen med ett värmesystem baserat på koleldning i kombination med kakelugnar och eldstäder. Värmesystemet ändrades senare till oljeeldning och är numera en kombination av berg- och fjärrvärme.

Ursprungligen hade fastigheten 12 lägenheter. Under 1970-talet skapades 5 nya lägenheter genom en avstyckning av ett rum vardera från befintliga lägenheter på plan 1-5. 1996-97 omvandlades vinden till vindsvåningar. 2002 inrättades en lägenhet i fastighetens källare. Idag har fastigheten 20 lägenheter.

Brf Trumslagaren 5 är en äkta förening som förvärvade fastigheten Lützensgatan 3 år 1978.

Mer information om fastigheten och de åtgärder som genomförts finns i bilaga 1 "Trumslagaren 5 aktivitetslog".

2.0 Övergripande mål och strategi för fastighetens underhåll och skötsel

Bostadsrättsföreningens övergripande mål är att erbjuda, med hänsyn tagen till fastighetens ålder, lagar och regler samt ekonomi, bästa möjliga inomhusklimat och boendemiljö samtidigt som föreningen vårdar och förvaltar fastighetens höga kulturhistoriska värde.

Strategin för att uppnå detta är en långsiktig planering tillsammans med aktivt förebyggande underhåll för att undvika större underhålls- eller reparationskostnader.

3.0 Fastighetens skick och underhållsstatus

Under 2021 genomfördes en statusbesiktning av Besiktningsföretagets konsult Erik Appel, godkänd besiktningsman. Generellt sett konstaterade Erik att Trumslagaren 5 är en gammal fin fastighet med mycket charm som ger ett normalt till bra intryck och inte har några större problem. Om man sköter det normala underhållsbehovet för en sådan fastighet kommer den att både se och vara mycket bra en längre tid framöver. Mer information finns i bilaga 2 "Lutzeng_3_Statusbesiktning".

Under 2020/21 genomfördes även en OVK besiktning av besiktningsman Mats Söderström, Söderström Ventilation & Bygg AB. Mer information om denna finns i bilaga 3 "OVK Brf Trumslagaren 5 slutgiltig".

I de följande avsnitten summeras styrelsens bedömning på skick samt områden som kräver kontroll och åtgärder. Bedömningen baseras på rapporter och kommentarer i genomförda besiktningar samt synpunkter från av föreningen anlitate leverantörer för underhåll.

3.1 Yttertak och avrinning

Tak i normalt skick. Denna typ av plåttak har ofta tjock plåt och är mycket slitstarkt. Takets livslängd beräknas till 40-50 år, rengöring av taket är en väsentlig underhållsåtgärd. Stuprör mot gården behöver anslutas till dagvattenröret. Fastigheten har värmeslingor för att motverka istappar. Elinstallation och hur slingorna fästs i plåttaket är dock ej optimalt. Ett annat område att överväga är installation av stuprännor vid balkonger på övervåning.

Föreslagna åtgärder:

- Anslutning av stuprör till dagvattenrör. Inom 0-2 år.
- Utbyte av nuvarande värmeslingor för istappar samt lagning av borrhål. Inom 5-10 år.
- Undersöka eventuell montering av stuprännor runt övre balkonger. Inom 5-10 år.
- Skorstenar saknar ordentligt väderskydd för kanalerna. Inom 5-10 år.
- Översyn av fastighetens samtliga plåtarbeten. Inom 5-10 år.
- Tvättning och rengöring av yttertak. Inom 0-5 år.

3.2 Fasad

Fasaden är i normalt skick men behöver ses över inom 5 år. Finns vissa fogar mot gatan samt mindre områden i rappningen mot gården som släppt. Även tecken på att fukt trängt in på bottenplan mot innergården.

Åtgärd:

- Översyn av fasad mot gatan och innergård. Inom 5-10 år.

3.3 Fönster, balkongdörrar och dörrar

Är generellt i gott skick. Finns dock en spricka i taket ovan entrédörren som kan behöva en undersökning. Fönster och balkongdörrar renoverades samt målades 2018. Träfönster behöver målas om i genomsnitt vart 7:e år. Första ommålningen kan dock ofta vänta i ca 10 år. Även övriga delar bör ses över, som till exempel kittet, som bör bytas ungefär vart 5:e år. Slitage och underhållsbehov ökar högre upp i huset på grund av att fönstren utsätts för mer sol, väder och vind.

Föreslagen åtgärd:

- Normalt underhåll. Inom 7-10 år.

3.4 Balkonger

Det finns tydliga fuktgenomslag, speciellt på de övre balkongerna som saknar skydd och därför belastas med regn och snö. Översyn att socklar på balkonger är täta.

Föreslagna åtgärder:

- Besiktning samt översyn av socklar på balkonger. Inom 0-2 år.
- Större översyn rekommenderas. Inom 2-5 år.

3.5 Ventilation

Fastigheten godkändes ej i den OVK besiktning som genomfördes 2020. En åtgärdsplan har upprättats. Se bilaga 4 "Brf Trumslagaren 5 OVK åtgärdsplan 20210417" för mer information om anmärkningar och åtgärder. Det finns även problem med lukt mellan lägenheter, speciellt mellan toaletter i husets tvårums lägenheter och lägenheter på husets vänstra sida men även röklukt på husets högra sida. Andra utmaningar är generellt för lite tilluft och bakdrag i vissa frånluftskanaler. Ett projekt har upprättats för att förbättra fastighetens inomhusmiljö med avseende på ventilation och värme. Se mer i bilaga 5 "Brf Trumslagaren 5 Inomhusklimat 20210417".

Föreslagna åtgärder:

- Se bilaga 4 "Brf Trumslagaren 5 OVK åtgärdsplan 20210417". Det gäller framför allt installerade icke godkända fläktar som saknar täthetsintyg och godkännande, rensning av ventilationskanaler samt felaktiga och/eller rätt installerade ventilationsdon. Inom 0 år.
- Fläktsystem för att lösa luktproblem mellan lägenheter. Inom 0-2 år.
- Översyn/reparation av fläkt för rökkanaler på husets vänstra sida. Inom 0-2 år.
- Ventilationsdragning i gamla sopnedkastet, översyn. Inom 0-2 år.
- Ventilationstrumma i soprummet undermåligt isolerad. Inom 0-2 år.
- Undermåligt isolerad ventilationskanal uppe på vinden. Inom 0-2 år.
- Åtgärder relaterat till planen för förbättrat inomhusklimat. Inom 0-6 år.

3.6 Värmesystem och radiatorer

Noterades att det finns visst underhållsarbete på det centrala värmesystemet (läckande ventil och viss korrosion) samt att uppdaterade servicehandlingar saknades. Golvvärmeanläggningen på husets vind kräver en översyn av installation samt underhåll. Det har genom åren varit problem med värme i framför allt vindslägenheter samt i husets tvårums lägenheter och på plan 4. En förklaring till detta är att nuvarande radiatorer ej är anpassade till den lägre varmvattentemperatur som genereras av bergvärme. Ett annat är kallras från balkongdörrar samt ventiler. Viktigt att även kontrollera radiatorernas upphängning då det inträffat att radiatorer fallit ner. Mer information om husets värmesystem finns i bilaga 5 "Brf Trumslagaren 5 Inomhusklimat 20210417".

Föreslagna åtgärder:

- Underhåll av värmecentral samt upprättande av underhållsavtal inklusive dokumentation av service. Kontroll av "avgasare" samt tryckkäril så att lämpligt tryck uppnås för att uppnå en komfortabel värmenivå i husets vindslägenheter. Inom 0-2 år.
- Besiktning och översyn av golvvärmeanläggning på vinden. Inom 0-2 år.
- Besiktiga radiatorer samt rör. Avlägsna termostater på radiatorer då de ej behövs i ett bergvärmesystem. Kontroll av radiatorers upphängning. Inom 2-6 år.
- Undersöka och eventuellt installera golvement framför balkongdörrar. Inom 2-6 år.
- Undersöka ett eventuellt byte till radiatorer till en typ som är avsedd för bergvärme. Detta sker efterhand som radiatorer byts ut vid service eller vid en större uppgradering/utbyte av fastighetens värmesystem. Inom 2-10 år.

3.7 Avloppsstammar och vattenledningar

Stambyte med komplett utbyte av vatten och avlopp genomfördes 2009. Bedömningen är att de är i rätt gott skick. Noterades att avluftningsrör till avloppet inte är tätt (pingisrummet) samt att det finns ett trasigt avluftningsrör på vinden. Rekommenderas även ventilbyte på avloppsstammar (högerflygel i källare). Med förebyggande underhåll i form av spolning kommer stammarna att klara sig länge.

Föreslagna åtgärder:

- Avluftningsrör till avloppet inte ordentligt tätat. Inom 0-2 år.
- Trasigt avluftningsrör till avlopp. Inom 0-2 år.
- Spolning av avloppsstammar bör genomföras regelbundet. Inom 5-10 år.

3.8 Elledning & stigare

Bedöms vara i normalt skick. Dock saknas ordentlig brandtätning i elcentral.

Föreslagen åtgärd:

- En ordentlig besiktning och översyn med brandtätning av elcentral. Inom 0-2 år.

3.9 Hiss

Anses vara i gott skick. Normalt underhåll och besiktning rekommenderas.

- Större uppfräschning. Inom 10-20 år.

3.10 Grund

Det har noterats tydliga tecken på att fukt tränger in i byggnaden på ett antal ställen lokalt. Troligtvis beror detta på att stuprör ej kopplats samman med dagvattenrör varför regnvatten rinner mot väggen samt att felaktig marklutning på delar av innergården leder dagvatten mot grunden. Finns även tecken på läckage vid gamla luckan för kol i cykelrummet.

Föreslagna åtgärder:

- Sammankoppling av stuprör och dagvattenrör. Inom 0-2 år.
- Tätning av kolluckans anslutning. Inom 0-2 år.
- Åtgärd av marklutning på fastighetens innergård. Inom 0-2 år.

3.11 Allmänna lokaler/utrymmen

Snickerier och målning kräver generellt endast normalt underhållsarbete. Det finns fuktgenomslag på ett antal ställen i fastigheten som orsakat missfärgningar, t ex i cykelrum, pingisrummet samt i gamla tvättstugan. Felaktig färg som ej andas, plastmattor samt organiskt byggmateriel bör ej användas i denna typ av utrymmen. I stället rekommenderas material som andas och ej tar upp fukt. I pingisrum och angränsande utrymmen har avföring från skadedjur (råttor) noterats. Anticimex har anlåtats och det finns matstationer utställda. En ej bekräftad möjlig orsak som påtalades av Anticimex är att det kan finnas icke förslutna avloppsrör som ger råttor tillgång till utrymmet. Ett sådant problem har upptäckts i bastun där en felaktig golvbrunnssil monterats på avloppet. Värt att notera är även att det finns cirka 4-5 kvadratmeter icke utnyttjat utrymme bakom vinskåpen. Bastu, dusch och wc kommer även att behöva översyn och reovering i framtiden. En fråga är dock om de används tillräckligt för att motivera denna kostnad. Ett alternativ är att använda utrymmet på annat sätt. Bör vara en del av utredningen inför en ombyggnation av pingisrummet.

Föreslagna åtgärder:

- Sanering samt åtgärder mot råttor i pingisrum, förrådsrum, bastu och omklädningsrum. Avloppsanslutningar kontrolleras och eventuell avsaknad av tätning åtgärdas. Inom 0-1 år.
- Ommålning av väggar som missfärgats efter att åtgärderna i avsnitt 3.10 genomförts och avsett resultat uppnåtts. Inom 0-5 år.
- Vid renovering av allmänna utrymmen bör material som ansluter mot grund och betongväggar ersättas av icke organiskt material samt plastmattor avlägsnas. Inom 0-5 år
- Renovering av bastu, omklädningsrum, wc och dusch. Inom 0-15 år.

3.12 Markytor/Innergård

Innergårdens markytor har till viss del en felaktig lutning vilket leder till att regnvatten leds mot husets grund. Det har även varit problem med råttor på den gemensamma innergården som delas av alla fastigheter. Ett område som bör undersökas och vid behov åtgärdas är att täppa igen sprickor samt hål i murar och andra konstruktioner vilka kan användas som råttbo.

Träd på innergården kommer att behöva beskäras med jämna mellanrum.

Föreslagna åtgärder:

- En större översyn av innergården inkluderande översyn av avrinning och markbrunnar samt markschaktning för att få rätt lutning. Inom 0-5 år.
- Täta sprickor och håligheter i mur och andra konstruktioner för att förebygga råttspredning. Inom 0-5 år.
- Beskärning av träd. Inom 0-5 år.

3.13 Lägenheter

Det är viktigt att bostadsrättsägarna följer de anvisningar som finns i föreningens tips vid renovering och ombyggnation, se bilaga 6 "Tips vid renovering och ombyggnation". Förändringar som påverkar konstruktion, planlösning, ventilation, värme, vatten- och avloppsstammar har en påverkan på hela fastigheten och kräver därför styrelsens godkännande. Vidare är bostadsrättsägarna skyldiga att vårda sin lägenhet och tillse att det finns fungerande brandvarnare.

Föreslagen åtgärd:

- Revidering av föreningens tips vid renovering och ombyggnation. 0-2 år.

4.0 Planerade förbättringsåtgärder år 2021-2031

4.1 Anslutning av fiber för internet

Ett välfungerande och snabbt internet är idag en självklarhet i bostäder samt en satsning som höjer värdet på bostadsrätten. Föreningen saknar idag fiberanslutning och internetanslutning fås antingen genom Comhems kabel TV system eller via fasta telefonnätet och teleoperatör. Svartfiber finns indraget men har ej anslutits till lägenheterna. Styrelsen föreslår därför installation av fiber på frivillig basis till de bostadsrättsägare som så önskar. Kostnaden för detta bör kunna hållas låg om det sker

under en period där leverantörer erbjuder kampanjpriser. Det kan finnas viss påverkan på fastigheten vid dragning som bör undersökas som del av projektet. Anslutning av fiber gör det även möjligt att installera Nibelink i fastighetens värmesystem. Anläggningen kan därigenom övervakas och styras på distans.

Föreslås att åtgärdas inom 0-2 år.

4.1 Inomhusklimat - Ventilation & värme

Trumslagaren 5 äger en fastighet som är mer än 100 år gammal. Ventilations- och värmesystem har utvecklats sedan fastigheten byggdes och så har även boendes krav och förväntningar. Balans mellan värme och ventilation är avgörande för att självdragsventilation skall fungera. Styrelsen har startat ett projekt med målet att förbättra de boendes inomhusklimat med avseende på ventilation och värme. Mer information finns i bilaga 5 "Brf Trumslagaren 5 Inomhusklimat 20210417". Arbetet är tänkt att genomföras under en 10-årsperiod med en första fas 2021 fokuserad på att åtgärda anmärkningarna från 2021 års OVK besiktning.

Föreslås att åtgärdas inom 0-6 år.

5.0 Planerade Renoveringar och ombyggnation år 2021-2031

5.1 Samlingslokalen, bastu och omklädningsrum

Samlingslokalen, kallad pingisrummet, behöver åtgärdas med avseende på fuktproblem samt för att förhindra att råttor tar sig in i fastigheten. Det finns även ett behov av mer förrådsutrymme i fastigheten vilket bör beaktas vid ombyggnationen. I samband med detta bör även medlemmarna besluta om vi skall renovera bastu, omklädningsrum med dusch och WC. Vidare finns det uppskattningsvis 4-5 kvm bakom dagens vinkällare som kan nyttjas efter en ombyggnation. I samband med detta arbete skall även missfärgningar på grund av fukt i övriga källarutrymmen åtgärdas och målas. En förutsättning är dock att fuktproblemen åtgärdats.

Föreslås att åtgärdas inom 0-5 år samt att tas upp på en föreningsstämma då ett förslag på hur dessa utrymmen skall användas finns färdigt.

6.0 Lagar, regler och krav

6.1 Obligatorisk ventilationskontroll

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall genomföras vart 6:e år. Den senaste OVK:n genomfördes 2021. Resultatet blev att fastigheten ej godkändes. Framför allt är det anmärkningarna från 2013 års OVK som ej åtgärdats som leder till att fastigheten underkändes. Huvuddelen av anmärkningarna är inom följande två grupper:

- Fläktar i kök och badrum har monterats utan godkännande och täthetsintyg. När det gäller köks- och badrumsfläktar är de normalt ej godkända i ett hus som liksom vårt har självdrag, så kallad Stockholmsventilation, om det saknas godkännande och täthetsintyg.
- Ventilationskanaler som är försmutsade och därför inte ger avsedd ventilation.

En åtgärdsplan har upprättats med målet att åtgärda anmärkningarna och få fastigheten godkänd vid 2021 års slut. Notera att en stor del av anmärkningarna faller inom ramen för bostadsrättsägarnas ansvar. För mer information se bilaga 4 "Brf Trumslagaren 5 OVK åtgärdsplan 20210417".

Nästa OVK skall genomföras senast år 2027.

6.2 Radon

Radonmätning skall genomföras vart 10:e år. Den senaste radonmätningen genomfördes 2020 med godkänt resultat. Det gamla gränsvärdet var 400 Bq/m³ fram till år 2004, då det ersattes med det nu gällande gränsvärdet 200 Bq/m³. Vid radonmätning 2005 uppmättes för höga radonvärden i lägenheten i källaren varför en radonsug monterades. Radonsugens fläktanordning finns i värmecentralen och skall alltid vara påslagen.

Nästa radonmätning skall genomföras senast 2030.

6.3 Energideklaration

Energideklaration skall genomföras vart 10:e år. Den senaste mätningen genomfördes 2020 med godkänt resultat. Föreningen har genomfört flera åtgärder för att förbättra fastighetens energieffektivitet som t ex bergvärme och tätning av fönster samt balkongdörrar. Inga nya åtgärder föreslogs på senaste energideklarationen.

Nästa energideklaration skall genomföras senast 2030.

6.4 Sotning och brandskyddskontroll

Fastigheten använder ej ett värmesystem som kräver skorsten. Dock är majoriteten av bostadsrätterna försedda med eldstad och i vissa fall kakelugn. Ansvar för eldstad inklusive tät rökkanal ligger hos bostadsrättsägaren enligt föreningens stadgar. Eldstäder och rökkanaler kontrollerades och tätades 2017.

Sotning skall genomföras vart 3:e år. Nästa sotning genomförs 2021.

Brandskyddskontroll utförs av skorstensfejarmästare och innefattar hela värmeanläggningen samt taket och tillhörande skyddsanordningar. Den som utför kontrollen måste därför ha tillträde till alla delar av fastigheten som skorstenen passerar igenom.

Nästa brandskyddskontroll genomförs 2023.

6.5 Hiss

Fastigheten har en äldre hiss som skall besiktigas årligen. Den senaste besiktningen ledde till ett par anmärkningar som åtgärdades 2020. Hissen genomgick en större reovering 2019.

Nästa besiktning skall genomföras senast augusti 2021.

6.6 Brandskydd, skadedjur och säkerhet

För en fastighet med färre än 8 våningar skall två utrymningsvägar finnas, trappuppgång som den primära samt fönster eller balkong som kan nås av stegbil som den sekundära. Vår

fastighet har även en trappa vid köksingångarna som kan användas av bostadsrätterna i respektive flygel. Föreningen har två brandsläckare installerade. Brandsläckare skall ha en verkstadsgenomgång vart tionde år för pulver och kolsyresläckare samt vart femte år för vätskesläckare. Brandskyddsarbetet inkluderar att en brandskyddsinspektion genomförs årligen av styrelsen. Den senaste genomfördes 2020.

Nästa brandskyddsinspektion skall genomföras 2021. Brandsläckare skall kontrolleras årligen.

Fastigheten har avtal med Anticimex genom sin försäkring. Den gemensamma innergården har haft problem med råttor. Insatserna har samordnats mellan föreningarna med gott resultat. Det är även problem med råttor i föreningens allmänna utrymme kallat pingisrummet. Ventiler har stängts samt matningsstationer ställts ut. En trolig anledning är att det finns en öppen avloppstam som ger råttor en möjlighet att ta sig in via avloppssystemet. Föreningen planerar att undersöka och vid behov åtgärda detta i samband med en ombyggnation av pingisrummet.

Föreningen har vid entrédörren ett kodlås som även fungerar med brickor. Kod skall bytas årligen eller efter att reoverings- eller underhållsarbete genomförts. Övriga dörrar är försedda med cylinderlås. Alla ytterdörrar har automatisk dörrstängning.

6.7 Avfall och sophantering

Nya krav på källsortering. Till år 2025 är målet att det ska finnas källsortering för alla fastigheter, i huset eller kvarternära. Något tvång att fastighetsägare och bostadsrättsföreningar skall erbjuda utrymmen för källsortering i huset finns dock inte – men utrymme skall användas där det är möjligt.

Troligtvis kan kraven på källsortering uppfyllas i nuvarande soprum utan behov av extra utrymmen och/eller större ombyggnad.

7.0 Underhållsavtal och leverantörer

Föreningen har kontrakterat underhåll på följande områden:

Område	Leverantör	Kostnad/år (2020)
Allmänt fastigheten	Fastighetsskötsel Lindskog AB	23409
Avfallshantering	Stockholm VA	19536
Brandutrustning/besiktning samt fuktkontroll	TBD / Anticimex via Brandkontoret	
El	Fortum	124460
Fjärrvärme	Exergi/Fortum Fjärrvärme	59281
Försäkring	Brandkontoret	49982

Hiss	Hissen Elektromek AB	15792
Innergård	Två Smålänningar AB	24556
Intresseföreningen	Lützensgatans vänner	750
Intresseförening	Bostadsrätterna	4420
Kabel TV	ComHem	26180
Pappersåtervinning	SUEZ recycling	5880
Radonsug och fläktar	TBD	
Redovisning	Save Time	31050
Skadedjur och insekter	Anticimex/Brandkontoret	Inkluderat i försäkring
Snöröjning av tak	DM Tak	4413 ¹⁾
Städning allmänna utrymme	Anders Lindberg Städservice	59952
Vatten och Avlopp	Stockholm VA	25500
Värmesystem	Stockholm Pool & Värme	Löpande räkning

¹⁾Endast abonnemangavgift. Vintern 2021 var kostnaden för en utryckning 23 919 SEK exklusive moms.

En viktig del av arbetet med vår underhållsplan är att skapa förutsättningar för ett aktivt underhållsarbete. Detta kräver en ökad årlig finansiell satsning med regelbundna besiktnings- och åtgärdsbesök för att undvika större kostsamma åtgärder. En del av de grundläggande aktiviteterna i denna underhållsplan kommer att vara en översyn av de leverantörer som används i fastighetsförvaltningen med en tydligare kravställning och modell för avrapportering av genomförda uppgifter samt områden som kräver åtgärd.

Föreslagen åtgärd:

- Genomgång av underhållsavtal och leverantörer. 0-2 år.

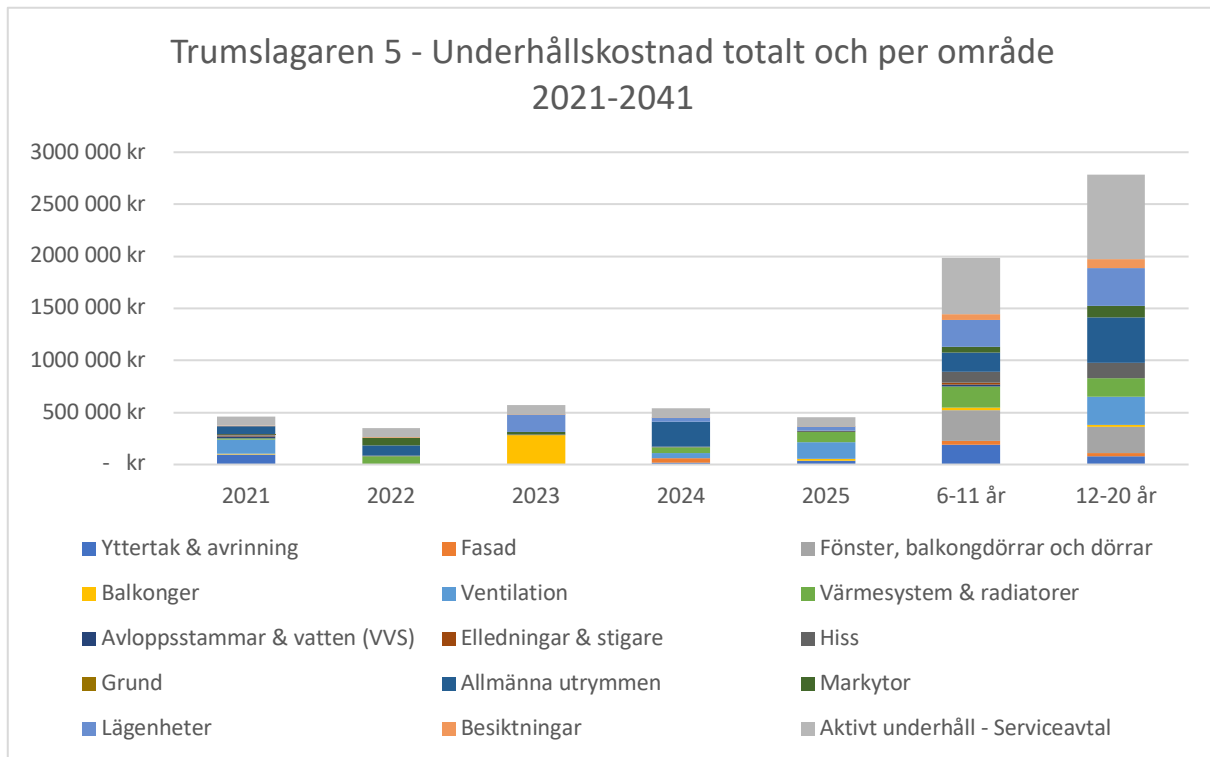
8.0 Översikt på större åtgärder, tids- samt ekonomisk plan 2021-2041

Nedan finns en detaljerad beskrivning av större åtgärder och tidsplan för åren 2021-2041 samt en ekonomisk kostnadsuppskattning.

Åtgärd	2021	2022	2023	2024	2025	6-11 år	12-20 år
Yttertak & avrinning	90 000 kr	- kr	- kr	15 000 kr	37 000 kr	190 000 kr	82 000 kr
Yttertakrengöring & underhållsarbete					37 000 kr		42 000 kr
Plåtarbeten - stupbror till dragsvattenbrunnar, tvådragsvattenbrunnar och rökrök	90 000 kr					150 000 kr	
Plåtarbeten - montering av väderskydd på skorstenkanaler				15 000 kr			
Plåtarbeten - Montera om värmeslingor och laga borrhål						40 000 kr	40 000 kr
Plåtarbeten översyn						34 000 kr	28 000 kr
Fasad	- kr	- kr	- kr	48 000 kr	- kr		
Reparation fogar samt översyn				48 000 kr			
Besiktning och normalt underhåll						34 000 kr	28 000 kr
Fönster, balkongdörrar och dörrar	10 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	300 000 kr	250 000 kr
Underhåll med kitt och målning						300 000 kr	250 000 kr
Underhåll entrédörrar inklusive lås & automatstängning	10 000 kr						
Balkonger	6 000 kr	- kr	280 000 kr	- kr	19 000 kr	23 000 kr	23 000 kr
Besiktning av balkonger samt reparation socklar	6 000 kr						
Balkongreparationer			280 000 kr				
Planerat underhållsarbete					19 000 kr	23 000 kr	23 000 kr
Ventilation	131 000 kr	- kr	- kr	50 000 kr	160 000 kr	- kr	267 000 kr
OVK åtgärd av anmärkningar (endast föreningens kostnad)	76 000 kr						67 000 kr
Översyn ventilationsdragnings i sopnedkast och vind	5 000 kr						
Inomhusklimat - Reparation av fläkt rökkanaler	10 000 kr						
Inomhusklimat - Fläkt för att lösa luktproblem	40 000 kr						
Inomhusklimat - Tilluft & frånluftsförbättringar				50 000 kr	160 000 kr		200 000 kr
Värmesystem & radiatorer	15 000 kr	78 000 kr	- kr	50 000 kr	100 000 kr	203 000 kr	180 000 kr
Justering samt anvisningar värmecentral. Installera fuktalarm i värmeläggning vind.	15 000 kr					50 000 kr	100 000 kr
Värmeläggning vind/golvvärme, ersätt och anslut till värmecentral/eller upprusta		65 000 kr					
Radiatorer och värmeledningar, statuskontroll och eventuella åtgärder		13 000 kr				20 000 kr	30 000 kr
Radiatorer och värmeledningar, reserv löpande justeringar						33 000 kr	50 000 kr
Inomhusklimat - undersökning med punktinsatser				50 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	
Avloppsstammar & vatten (VVS)	15 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	20 000 kr	- kr
Byte ventiler källaresamt reparation på vind och källare	15 000 kr						
Spolning						20 000 kr	
Eledningar & stigare	8 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	14 000 kr	- kr
Kontroll och brandtätning av genomföringar i elcentral	8 000 kr						
Besiktning och genomgång av anläggning samt ledningar						14 000 kr	
Hiss	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	110 000 kr	150 000 kr
Underhåll och uppräschning						50 000 kr	60 000 kr
Reparation och justering	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	60 000 kr	90 000 kr
Grund	5 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Tätning av gamla kollucka	5 000 kr						
I övrigt, del av allmänna utrymmen							
Allmänna utrymmen	80 000 kr	95 000 kr	- kr	238 000 kr	- kr	181 000 kr	435 000 kr
Målningsarbete källarväggar		95 000 kr					100 000 kr
Sanering av pingisrum, förrådsutrymme, bastu samt omklädningsrum	80 000 kr						
Renovering/ombyggnation pingisrum, vinkällare, bastu, pentry, wc, dusch, trapphus				200 000 kr		150 000 kr	300 000 kr
Översyn av vind med generell underhåll				38 000 kr		13 000 kr	15 000 kr
Mindre åtgärder och underhåll i fastigheten						18 000 kr	20 000 kr
Marktytor	- kr	75 000 kr	25 000 kr	- kr	- kr	56 000 kr	110 000 kr
Tvådragsvattenbrunnar, översyn dragsvattenbrunnar, tappställen, sprickor i		75 000 kr					80 000 kr
Löpande underhåll						26 000 kr	
Beskärning av träd			25 000 kr			30 000 kr	30 000 kr
Lägenheter	- kr	- kr	161 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	255 000 kr	363 000 kr
Uppdatering föreskrifter och instruktioner vid renovering							
Installation av fiber			161 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	216 000 kr	324 000 kr
Allmän genomgång och besiktning av lägenheter						39 000 kr	39 000 kr
Besiktningar	3 000 kr	3 000 kr	3 000 kr	3 000 kr	3 000 kr	59 000 kr	88 000 kr
OVK Besiktning						20 000 kr	40 000 kr
Radonmätning						12 000 kr	12 000 kr
Energideklaration						9 000 kr	9 000 kr
Hiss	3 000 kr	3 000 kr	3 000 kr	3 000 kr	3 000 kr	18 000 kr	27 000 kr
Serviceavtal							
Aktigt underhåll - Serviceavtal	90 000 kr	90 000 kr	90 000 kr	90 000 kr	90 000 kr	540 000 kr	810 000 kr
Fastighetsförvaltning, serviceavtal	42 000 kr	42 000 kr	42 000 kr	42 000 kr	42 000 kr	252 000 kr	378 000 kr
Hiss serviceavtal	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	108 000 kr	162 000 kr
Ventilationskontroll, serviceavtal	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	180 000 kr	270 000 kr
Total kostnad	463 000 kr	351 000 kr	569 000 kr	540 000 kr	455 000 kr	1 985 000 kr	2 786 000 kr

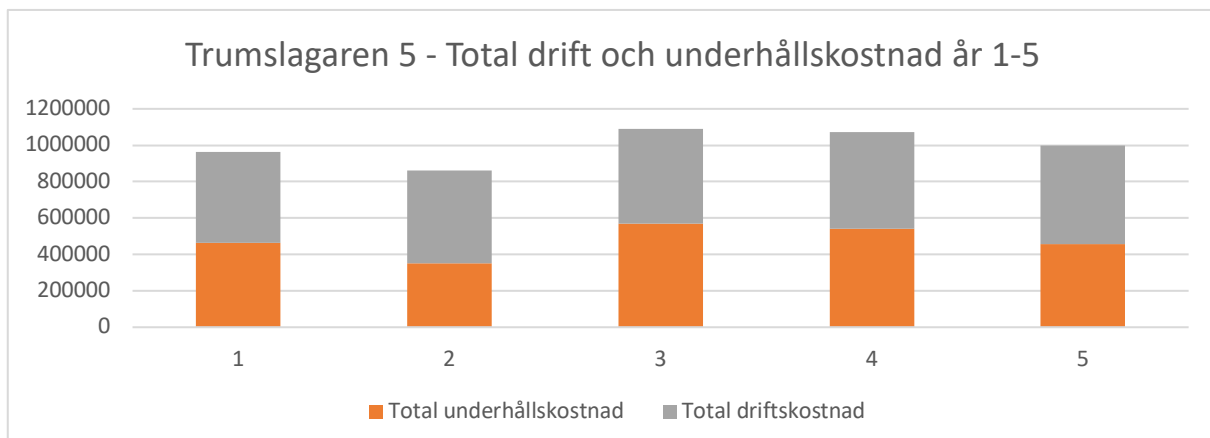
I stort bygger förslagen på de förslag som gjordes av Besiktningsföretagets konsult Erik Appel 2021. Se mer bilagor 7 Besiktningsföretagets "Lutzeng_3_Underhållsplan" samt 8 Besiktningsföretagets "Lutzeng_3_Underhållsplan_kostnad" samt de besiktningar som genomförts och offerter som samlats in.

Följande diagram ger en översikt av underhållskostnad totalt samt per områden för åren 2021-2041.



Uppskattningen är att den årliga underhållskostnaden kommer att variera mellan 350-600 tusen kronor per år över denna period. Notera dock att detta förutsätter ett aktivt underhåll och att inte något större oväntat problem uppkommer i fastigheten.

Nedanstående diagram visar den totala kostnaden för drift och underhållskostnad för de kommande 5 åren.



Den uppskattade totalkostnaden kan hanteras inom nuvarande finansiella ramar och bör kunna hanteras utan höjningar av hyra. Föreningens fastighet är även relativt lågt belånad vilket ger utrymme att hantera större oväntade och oförutsedda händelser via nya lån utan väsentlig påverkan på föreningens ekonomi.