

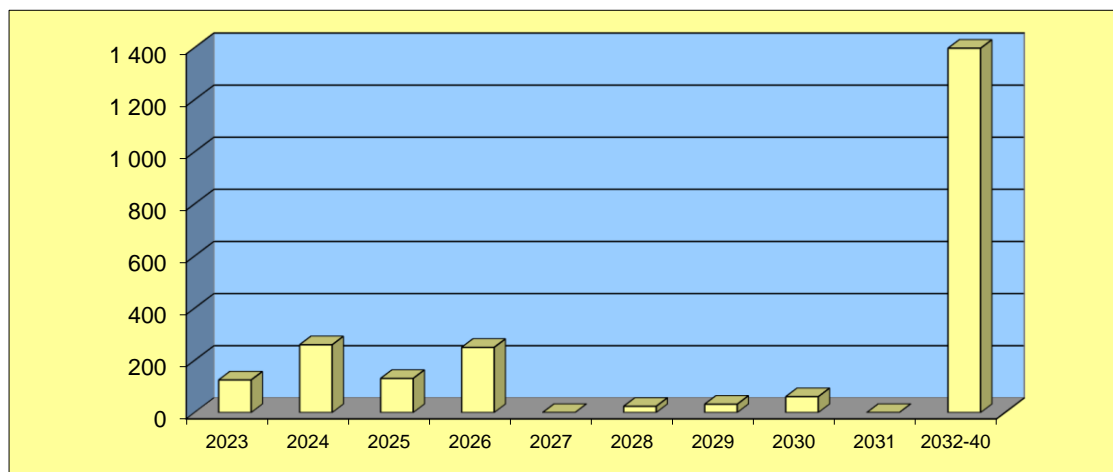
**Underhållsplan  
Brf Mercurius Måne  
Strindbergsgatan 50  
2023-2040**

Reviderad 2023-05-23



### Sammanställning

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-40
1 Allmänna utrymmen	80	0	38	0	0	9	0	13	0	247
2 Fasader	13	60	0	250	0	0	0	0	0	780
3 Gård	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0
4 Installationer	0	0	63	0	0	15	0	48	0	339
5 Tak	7	0	0	0	0	0	7	0	0	7
6 Trapphus/entréer	25	200	0	0	0	0	25	0	0	25
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>260</b>	<b>131</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>1 398</b>



Underhållsplanen är baserad på uppgifter om tidigare underhållsåtgärder, normal livslängd, okulär besiktning samt erfarenheter från den löpande skötseln.

Angivna priser är uppskattningar i dagens prisnivå inkl.moms.

En okulär besiktning utfördes 2020-10-26 av Peo Danielsson, POS Fastighetsvård AB samt Per Molin styrelsen Brf Mercurius Måne

Fastighet:

Högvakten 5, Strindbergsgatan 50

Byggnadsår 1931

Yta: 3 520 kvm boa

40 st lägenheter

1 st trapphus

8 vån. Vind med förråd. Källare med förråd, tvättstuga och driftsutrymmen.

1 st hiss

Tomt med stenlagda gångar samt gräs- och busktyta.

Schiffertak med kopparplåtdetaljer.

Putsad fasad med stensockel.

Ventilation i form av mekanisk frånluft.

Fastigheten har senaste åren genomgått ett antal renoveringar och är över lag i gott skick.

Förslag på fastighetsförbättrande åtgärder:

Montering av värmeslingor i stuprör minskar risken för frostsprängning med påföljande fasadskador.

Förslag på energibesparande åtgärder:

Tilläggsisolering av 2 glasfönster

Installation av solceller

Snålspolande munstycken samt wc minskar användning vatten. Ansvar ligger på lgh-innehavare men kan uppmuntras av föreningen.

## 1. Allmänna utrymmen detaljerad underhållsplanering

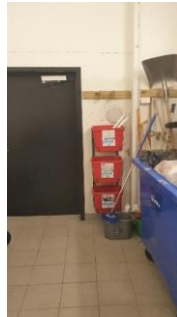
1 Allmänna utrymmen	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-40
<b>Tvättstuga</b>										
Maskiner			38							150
Målning, reparation										88
<b>Källargånga/förråd</b>										
Målning, reparation										
Belysning	80									
<b>Cykelrum</b>										
Målning								13		
<b>Soppantering</b>										
<b>Energideklaration</b>										
						9				9
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>247</b>

Tvättstuga med plastmatta samt halvt kaklade väggar. Tekniskt i ok skick.  
 2 st torktumlare Miele PT3156 från 2014 och 2016 samt 2 st tvättmaskiner Miele PW5065 från 2009 och 2014.  
 Beräknad återstående teknisk livslängd 5 år på den äldre maskinen samt 10-12 år på de nyare.  
 1 st nyare torkskåp Electrolux TS3121 från ca 2015. 1 st kallmangel.  
 Beräknad återstående teknisk livslängd på torkskåpet är 15 år.  
 Luddläda finns.

Vind med förråd av trä och hönsnät. Tekniskt ingen anmärkning.  
 Källarkorridorer i gott skick.  
 Föreningslokal i gott skick.

Soprum med kärl i markplan. Källsortering i kärl. Teknisk gott skick.

Energideklaration utförd 2018. Energideklaration samt OVK intyg skall sitta anslagna i trapphus.



## 2. Fasader detaljerad underhållsplanering

2 Fasader	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-40
<b>Fönster</b>										
Målning / rep				250						750
Skyllfönster										
Besiktning										
<b>Puts</b>										
Renovering										
Rep av skador	13									
<b>Balkonger</b>										
Besiktning										30
Renovering										
Trapphusbalkonger		60								
Målning räcken.										
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>780</b>

Tvåglasfönster med träbågar. Vissa fönster renoverade 2012. Södra sidan är åtgärdade 2021. Västra sidan åtgärdade 2022. Övriga bör åtgärdas inom 5-6 år.  
Skyllfönster lokal åtgärdades i samband med fönsterrenovering 2021.

Fasad renoverad 2005. Viss sprickbildning finns mer förefaller ha varit så en längre tid utan att förvärrats. Bör hållas under uppsikt.  
Små putshål finns vid infästningar sturör som bör åtgärdas inom kort.

Balkongerna är renoverade 2005 och är i gott skick. Besiktade 2022.  
Balkongerna i trapphus har färgsläpp på golv. Är relativt skyddade men bör åtgärdas inom 5 års period.



### 3. Gård/Mark detaljerad underhållsplanering

3 Gård/Mark	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-40
<b>Gårdsyta/Planteringar</b>										
Omläggning										
Stengång										
Träd och buskar										
<b>Källartrapp</b>										
Renovering			30							
<b>Dagvatten</b>										
Slamsugas/spolas										
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Mindre markyta med stenbeläggning, gräsyta samt planterade buskar.  
 Rabatter löpande underhåll.  
 Bakre trapp har sprickor och bör underhållas.



#### 4. Installationer detaljerad underhållsplanering

4 Installationer	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-40
<b>VA-stammar</b>										
Byte/Relining										
Högtrycksspolas			38					38		76
<b>Undercentralen</b>										
Exp.kärl										
Byte vvx										
Radiatorventiler										175
Stamventiler			25							
Injustering										38
<b>Ovriga installationer</b>										
Elcentral										
Koddosa										10
Brandsäkerhet								7		7
<b>Hissar</b>										
Total renovering										
Besikningsåtgärder										
<b>Ventilation</b>										
OVK besiktning						15				30
OVK-åtgärder										
Radonmätning								3		3
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>339</b>

VA-stammar bytta 2003 (Vissa 1999). Beräknad återstående livslängd ca 40 år.  
 Utgående huvudstam relinad.  
 Stamspolning utförd 2020. Spolning bör utföras var 5-6 år.  
 Värmecentral från 2019. Teknisk livslängd ca 25 år.

Stamventiler av varierad ålder. Reglerbara (TA:s modell STAD) för värmeinjustering.  
 Några äldre kan behöva bytas inom en 5-årsperiod.  
 Termostatventiler finns på radiatorerna.

El-central samt stigare från stambytesåret 2003.  
 Koddosa för inpassering i gott skick.  
 Plan för systematiskt brandskyddsarbete finns. Skall hållas uppdaterad.  
 Brandskydd kompletterat med brandvarnare, skyltning samt brandsläckare under 2019.

Hiss renoverad 2021.  
 Renoveringen innebär uppgradering till dagens krav på standard.  
 OVK-besiktning utförd och godkänd 2016. Nästa besiktning 2022. Fläkt löpande underhåll.  
 Radonmätning utförd och godkänd 2020. Nästa ca 2030.





### 5.Tak detaljerad underhållsplanering

5 Tak	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-40
<b>Tegel/Plåt tak</b>										
Besiktning	7						7			7
Omläggning										
Målning										
Plåtdetaljer										
Stuprör										
Elslingor										
Taksäkerhet										
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

Skiffertak. Omlagt enl uppgift 1998. Bör besiktigas med intervall för kontroll mindre skador.

Plåtdetaljer i koppar.

Taksäkerhet bedöms tillräcklig. Bl a finns gångbryggor med staket, takstegar samt snörasskydd.

Inga åtgärder inom planens sträckning.

Inga uppgifter finns om takvärmeslingor. Dessa kan i många fall förlänga livslängden på takfot samt stuprör.

Stuprör i nuläget gott skick.

Takaltan staket åtgärdat och i gott skick. Bör rensas under trallen regelbundet.



### 6. Trapphus detaljerad underhållsplanering

6Trapphus	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-40
<b>Trapphus</b>										
Målning tak/vägg		200								
Målning hissdörrar										
Bättringsmålning										
Belysning										
<b>Golv</b>										
Reparation										
Maskinskurning										
<b>Entréportar</b>										
Reparation										
Underhållsslip/Lack	25						25			25
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

Trapphus i gott skick. Små skador finns. Bättringsmålning förlänger livslängden.  
Modern belysning sensorstyrd.

Entréport bör underhållas med slipning och lackning.

