



Brf Styrmanen 30, Stockholm

Underhållsplan 2014-2028

Hillar Truuberg

2013-11-04

Brf Styrmannen 30, Stockholm - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra statusbesiktning av fastighetens tekniska kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden och sammanställa dessa i Brf Styrmannen 30's reviderade underhållsplan.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Styrmannen 30, Stockholm

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 10 oktober 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Kännedom om objektet har också erhållits genom information från Brf avseende under senare år genomförda underhållsarbeten. Kalkylerade kostnader är baserade på erfarenhet av under senare tid gjorda upphandlingar av entreprenader av likartade projekt.

Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Dessutom besöktes 4 lägenheter representativa för olika förhållanden i fastigheten. Ingen av fastighetens hyreslokaler besöktes.

Vid besiktningen närvarade:

- Anna-Britt Benjour, Brf Styrmannen 30
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Utlåtande

4.1 Byggnad / Gård

4.1a Mark / Grundläggning / Källarväggar / Gårdsbjälklag

På gatusidorna: Hårdgjorda ytor i form av kommunens trottoar. Bedömt god lutning från byggnaden. Ingen noterad fuktuppsugning i källarytterväggar eller i sockel.

Gårdssida: Gårdsbjälklag med underliggande lokaler / bostadskomplement. Gårdens tätskikt är enligt uppgift omlagt ca 1990. Statistisk återstående livslängd borde vara ca 10 år, men enligt en fördjupad utredning utförd av Tyréns för ett år sedan framkommer att bjälklaget har inbyggd fukt samt korrosionsskador på de bärande stål balkarna. Utifrån detta dras slutsatsen att bjälklagets tätskikt behöver renoveras inom några år. I samband med renoveringen behöver gjutasfaltsskikten helt tas bort, erforderlig balkförstärkning genomföras samt nytt yt- och tätskikt appliceras.

Gårdsbrunnar med dagvattenavlopp av äldre typ. Utbyte av avloppsrör och sandfång bör utföras vid nästa omläggning av tätskiktet. Spolning av gårdsbrunnar rekommenderas därefter utföras ca var femtonde år, som ett led i normalt underhåll.

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar, i källarens takbjälklag eller på källargolv.

4.1b Stomme

Grundmurar av mursten direkt mot berg eller friktionsmark. Bjälklag av konstruktionsbetong upplagda på balkar i våningsplan. Bärande väggar i våningsplanen av murat tegel eller murad sten. Begränsad och normal sprickbildning i trapphus, bjälklag, källargolv och väggar mm noterades. Inom lägenheter noterades begränsad och fullt normal sprickbildning i några väggar. Inget åtgärdsbehov.

4.1c Fasad / balkonger

Gatufasad:

Natursten i gott skick. Naturstenssockel något nedsmutsad. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsfasad:

Ädelputs i normalt skick. Naturstenssockel i gott skick. Enligt uppgift är fasaden omputsad 1989, vilket överensstämmer med okulära observationer. Putslagningar har löpande utförts de senaste åren. Fasadputsen bedöms generellt ha ca 10 år till kommande åtgärd som består i partiell nedknackning av puts, erforderlig omputsning samt avfärgning.

Putsade "fasader" i passage från gata till gård i slitet skick. Eventuell åtgärd är av estetisk karaktär snarare än tekniskt nödvändig.

Balkonger:

Balkongplattor av betong. Räcken i gott skick. Balkongplattorna är enligt uppgift omgjutna 1989. Balkongplattorna är i normalt skick. Nästa balkongåtgärd rekommenderas utföras parallellt med gårdsfasadrenoveringen, dvs om ca 10 år.

Takaltaner:

Takaltaner till vindslägenheter från 1989 i tekniskt tillfredsställande skick. På en av altaner uppstod läckage den senaste vintern sannolikt beroende på snömängder som överskred tätskiktssuppviket mot altandörr / fasad.

4.1d Tak / takavvattning

Yttertak av falsad plåt med underliggande papp. Plåten är omlagd 1989 i samband med inredning av förrådsvind till lägenheter. Taket är i normalt skick. Partiell ommålning har utförts. Nästa mer genomgripande ommålning rekommenderas utföras om ca 5 år då även en översyn av bultgenomföringar för takstegar mm bör utföras.

Takavvattning i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar och takrasskydd i tillräcklig omfattning och i gott skick.

4.1e Fönster

Bostäder utom vindsvåning:

2-glas inåtgående träfönster med mötesbåge. Fönstren är senast ommålade ca 2005. Fönstren på gårdssidan är i nära förestående behov av ommålning / viss renovering. Fönster på gatusidor likaledes i behov av ommålning. Åtgärdspaketets omfattning varierar med väderstreck och höjdläge.

Vindslägenheter:

3-glas träfönster med isolerruta. Fönstren är i gott skick. Utvändig ommålning rekommenderas ändå utföras parallellt med övriga fönsteråtgärder som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Trapphusfönster:

Med nära förestående utvändigt ommålnings- och visst renoveringsbehov.

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika bostadsfönster. Ommålning bör utföras parallellt med fönstren.

Lokalfönster i normalt skick. Utvändig ommålning bedöms bli aktuell om ca 5 år.

4.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Plan- och sättsteg samt vilplan och entre med golv av natursten i gott skick. Naturstensväggar i gott skick. Målade tak i gott skick. Handledare i gott skick. God belysning. Inget åtgärdsbehov.

Kökstrapphus:

Ytskikt i mycket slitet skick. Vilplan och även vissa trapplöp belamrade med lgh-innehavares artiklar medför att utrymningsfunktionen inte är uppfylld. Iordningsställande av trapphusen är dock mer av estetisk än teknisk natur.

Trapphusdörr mot gård i nära behov av ommålning .

Tvättstuga:

1 TM och 1 TT från ca 1992 i nära förestående behov av utbyte. 1 TM och 1 TS från ca 2002 med ungefär 5 års återstående teknisk livslängd. Normal teknisk livslängd för maskinpark i fastighetstvättstugor är ca 15 år. Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare allmänt:

Ytbehandlad betong på golv, målade väggar av betong eller mursten och målade tak i normalt skick. Generellt tillfredsställande belysning. Bedömt god ventilation i källare, ingen fuktdoft noterades.

Installationsutrymmen:

Ytskiktsmässigt i förhållandevis slitet skick.

Soprum:

Sopnedkast till sopsäcksväxlare, vars komprimeringsfunktion bortkopplats. Växlaren är enligt uppgift installerad 1989. Bedömt tillfredsställande tillgänglighet från gatan. Bedömt god ventilation. Målad betong på golv, målade väggar och tak.

Grovsoprum:

I normalt skick.

Entrepartier:

Entreparti av trä med glas i normalt skick. Kodlås med enligt uppgift god funktion.

Gårdsentré:

I behov av ytskiktbehandling parallellt med fönsterrenoveringarna.

Källarentré:

Ståldörr i tillfredsställande skick.

Cykelförvaring:

Under skärmtak på gård. Skärmtaket är i gott skick.

Energideklaration:
Utförd enligt uppgift.

Asbest:
Asbest finns i bl a värmerörsisoleringar i källarplan. Inget åtgärdsbehov så länge arbeten inte utförs med installationerna.

Radon:
Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Det finns rimligen inga radonavgivande byggnadsmaterial i fastigheten.

4.1g Lägenheter:

3 st lägenheter besöktes främst för att bilda sig en allmän uppfattning. Ytskikt och standard är genomgående i gott skick. Respektive lgh-innehavare har eget ansvar för inre ytskiktsunderhåll.

Badrum:
Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Vissa badrum är ytskiktsrenoverade ca 1989 i samband med genomfört stambyte. Under senare år har badrum ytskiktsrenoverats på enskilda lgh-innehavares initiativ. Inre underhållsansvar åligger respektive bostadsrättshavare.

Elinstallationer:
Huvudledningar för el till lägenheter utbytt 1989. Underhållsansvar för elinstallationer inom lägenheten åligger respektive bostadsrättshavare.

Lägenhetsdörrar:
Av äldre typ. Något bristande inbrottssäkerhet och ljudreduktion. Många har enligt uppgift kompletterat med gallergrindar.

Öppna spisar / kakelugnar:
Enligt uppgift har alla enheter eldningstillstånd.

Ventilation:
Godkänd OVK finns enligt uppgift för alla bostadssystem.

4.1h Lokaler

Ingen av lokalerna besöktes vid fastighetsinventeringen.

För lokalerna gäller eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer.

Inget nära förestående underhållsbehov som åligger bostadsrättsföreningen.

HT6

4.2 VVS-installationer

4.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme . Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2010 i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

4.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer i lägenheter och allmänna utrymmen. Distributionssystemet är huvudsakligen från 1930-tal då fastigheten moderniserades, smärre delar utbytta under senare år.

Termostatventiler till radiatorer utbytta 2011. Några äldre stamregleringsventiler noterades i källaren.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

I huvudsak alla avloppsledningar är utbytta 1989 och genomgående i gott skick.

Begränsade äldre delar noterades i källarplanet. Dagvattenavlopp från gård av äldre typ. Utbytes rekommenderas vid nästa tätskiktsreovering av gården.

Tappvatten:

Kall- och varmvattenstammar och -ledningar utbytta samtidigt med avloppen.

Tappvarmvattnet har cirkulationsslinga till de flesta enheter.

Återstående livslängd för rör och ledningar är lång. Det är sannolikt att enskilda lägenhetsinnehavare kommer att ha för avsikt att ytskiktsreovera sina badrum långt innan den tekniska livslängden för rör och ledningar har gått ut. I samband med sådana reoveringar bör det undersökas om det föreligger rimliga tekniska möjligheter för ett partiellt stambyte.

Spolning / rensning av avloppsstammarna utfördes 2007 och rekommenderas upprepas som ett led i normalt periodiserat underhåll med ca 10-års intervall.

4.2d Ventilation

Lägenheter vån 1-4:

Frånluft: Självdrag med avluftsluckor i badrum, separata wc:ar och kök.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

Vindslägenheter:

Mekanisk frånluft med bedömt tillfredsställande funktion.

Tilluft: Springventiler i fönster.

I allmänna utrymmen, soprum samt tvättstuga bedöms ventilationen fungera tillfredsställande.

Lokalerna har egna ventilationssystem med varierande utföranden.

Enligt uppgift har samtliga system godkänd OVK. Godkännandenas löptid är obekant för besiktningsmannen.

4.3 El-installationer

En absolut majoritet av fastighetens elinstallationer har bytts ut ca 1989. Inkommande elservis uppsäkrad till 200A vilket är tillräckligt för fastigheten. Installationerna har lång återstående livslängd.

Lägenheterna har en blandning av jordade och ojordade elinstallationer av modern typ. Eget inre underhållsansvar.

Inget åtgärdsbehov.

4.4 Övrigt

4.4a Hiss

1 st linhiss. Hisskorg från ursprungsår. Hissmaskin, linor samt styr- och reglerutrustning utbytt 1989 och har statistiskt ungefär 10 års återstående livslängd. Hissen är besiktigad och godkänd. Godkännandet gäller till november 2013.



5. Sammanställning kommande underhåll samt kostnader

Sammanställning av kostnader och föreslagen åtgärdstidpunkt redovisas i bifogad tabell (bilaga 1).

I tabellen redovisade kostnader är i kostnadsläge oktober 2013 och innefattar en komplett utförandekostnad inkluderande entreprenad, bygg- och projektledning, finansiella kostnader och mervärdesskatt.



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1898, moderniserad ca 1940 och om- och tillbyggd 1989 i genomgående gott skick.

Nära förestående åtgärdsbehov finns avseende flertalet fönster, del av tvättstugans maskinpark samt på något års sikt gårdsbjälklaget.

Åtgärder upptagna på sammanställningslistan utgörs av normalt periodiskt underhåll.



Brf. Styrmanen 30, Stockholm - Underhållsplan År 2014 - År 2028																Kostnadsläge oktober 2013	
Åtgärd	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	Anmärkning	
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek		
Mark:																	
Utbyte gårdsbrunnar		x														ingår gårdsbjälklag	
Renovering gårdsbjälklag		1300														ca 150 m²	
Byggnadsdel:																	
Renovering balkonger										x						ingår fasad nedan	
Omputsning gårdsfasad										900							
Målning / renov fönster	1000											700				Aterom målning 2025	
Ommålning yttertak						200											
Gårdsdörr	x															ingår fönster ovan	
Tvättstuga	90					75										Utbyte maskiner	
Allmänt:																	
Årlig reparationsavsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40		
Installationer:																	
Stamventiler för värme		50															
Rensning VA-stammar				50													
Hiss										500				50			
OVK		25						25							25		
Summa	1130	1415	40	90	40	315	40	65	40	1440	40	740	40	115	40		