



Brf Mejseln, Stockholm

Fastigheten Stockholm Skruven 8

Underhållsplan 2013-2027

Hillar Truuberg

2013-04-05

Brf Mejseln, Stockholm - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i en underhållsplan. Besiktningen är ej av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Mejseln, Stockholm genom Teknikförvaltning AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 18 mars 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes ingen förstörande provtagning och inga mätningar med instrument. Gård och yttertak var delvis snöbeklädda vid besiktningstidpunkten.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i en uthyrningslokal (restauranten). Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier och genom samtal med boende.

Vid besiktningstillfället var det soligt och ca - 5 grader C.

Kalkylerade kostnader för rekommenderade åtgärder är baserade på mängduppmätningar från ritningar samt på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade entreprenader i andra hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Erik Torsner, Brf Mejseln
- Robert Wåland, Teknikförvaltning AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

4. Utlåtande

Allmänt:

Fastigheten består av en byggnad med källare, bottenvåning samt 4 våningar och vind. Fastigheten innehåller 27 bostadslägenheter (samtliga upplåtna med bostadsrätt), 3 hyreslokaler samt gemensamma utrymmen för drift och förråd mm.

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1913, moderniserad och förhållandevis omfattande ombyggd ca 1979. Därefter har bl a utrustning i värmeundercentralen bytts ut, balkonger monterats samt i övrigt löpande underhåll utförts. Utöver detta kan enskilda bostadsrättshavare ha utfört privata renoveringar inom sina lägenheter likväl som lokalhyresgäster renoverat sina lokaler i egen regi. Byggnaden kan anses vara i genomgående tillfredsställande skick.

4.1 Byggnad

4.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare. Grundmurar av natursten / betong direkt till berg.

Fuktgenomslag genom källarytterväggen finns på längdsträckning av ca 10-12 m främst i motionsrummet. Beroende på att dagvatten blir stående på gården i svackor mellan dagvattenbrunnarna i kombination med uttjänt fuktisolering i källarytterväggen. Gården har därutöver finplanering och hårdgjorda ytskikt i generellt behov av renovering.

Parallellt med övriga gårdsarbeten rekommenderas också rensning / spolning av befintliga gårdsbrunnar och kanske även anordnande av någon ytterligare gårdsbrunn för att underlätta dagvattenavrinning.

Det bedöms inte finnas några sättningar i fyllningar under källargolven.

4.1b Stomme

Bärande väggar av mursten / tegel i källarplanet. Bärande väggar av tegel i övriga våningsplan. Bärande bjälklag av konstruktionsbetong upplagda på trä- och stål-balkar, fyllning och överbetong. Bärande valv upplagda på stål-balkar över källarplanet.

Sprickbildning i begränsad och fullt normal omfattning finns i trapphus, bjälklag, bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

4.1c Fasad

Gatusida:

Stensockel i normalt skick.

Puts i våningsplanen i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. I några av burspråken finns smärre sprickbildning i anslutning till hörn och fönster. Det bedöms dock inte vara något nära förestående åtgärdsbehov, men någon punktinsats kan komma att behöva utföras.

Gårdssida:

Naturstenssockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasad beklädd med puts. Putsen är i normalt skick och bedöms ha minst 10 år till kommande åtgärdsbehov.

4.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med enkelfalsad skivtäckt plåt med underliggande papp. Yttertaget är enligt uppgift senast omlagt 1979, vilket också överensstämmer med gjorda okulära iakttagelser. Taket bedöms generellt vara i tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 5 år.

Taksäkerhets- och taktillgänglighetsdetaljer är fästa med genomgående bultar. I anslutning till dessa finns alltid en utökad risk för framtida läckage.

Takavvattning i bedömt tillfredsställande skick. Värmeslinga finns monterad i stuprör mm.

4.1e Balkonger

Nya balkonger har monterats 2002 och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

4.1f Fönster / fönsterdörrar

Gatusida Högalidsgatan och söderorienterade burspråksfönster Pålsundsgatan: Bostadsfönstren är i slitet eller i vissa fall mycket slitet skick och i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering.

Gatusida Pålsundsgatan övriga fönster samt Gårdssida Pålsundsgatan: Bostadsfönstren rekommenderas ommålas parallellt övriga gatusidesfönster. Vissa enheter i de övre våningsplanen mot gården kräver också renoveringsinsatser.

Gårdssida Högalidsgatan:

Fönstren är av naturliga skäl i något bättre skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 4-5 år.

Fönsterdörrar till balkonger i gott skick. Inget åtgärdsbehov på ca 10 år.

Lokaler:

Fönster till lokaler av lite varierande utförande i normalt skick. Fönster med träbågar rekommenderas ommålas utvändigt om ca 5 år.

4.1g Gemensamma utrymmen / allmänt

Entréer / trapphus:

Entréer i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Trapphus i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i normalt skick. Entréer mot Högalidsgatan bedöms behöva omlackas om ca 5 år.

Övriga gemensamma dörrar:

Normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinparken av blandad ålder. 1 TT från 1995 i nära förestående behov av utbyte. 1 TM och 1 TS från 2003 bedöms behöva bytas om ca 5-6 år. 1 TM är från 2011. Ytskikt i normalt skick. Bedömt tillfredsställande ventilation. WC i anslutning till tvättstuga i normalt skick.

Sophantering:

Sopnedkast i 2 trapphus till sopsäcksväxlare. Kylt sopskåp som betjänar restauranten. Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen / källargångar / förråd mm:

I normalt skick. Inget tekniskt underhållsbehov.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Det bedöms inte finnas några radonavgivande byggnadsmaterial i fastigheten.

Energideklaration:

Utförd.

OVK-status:

Godkänd.

Asbest:

Finns med stor sannolikhet inte i fastigheten.

4.1h Lägenheter

27 bostadslägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter besöktes.

Underhållsansvaret för ytskikt, inredning, utrustning mm för bostadsrätterna åligger respektive lägenhetsinnehavare.

I de lägenheter (okänt antal) som fortfarande har yt- och tätskikt från ombyggnadsåret (1979) bedöms tätskikten ha uppnått sin tekniska livslängd med rekommendation till nära förestående renovering. Underhållsansvaret för detta ingår i bostadsrättshavarens eget ansvar.

4.1i Lokaler

I av hyreslokalerna besöktes. För hyreslokalerna gäller eget inre underhållsansvar och eget ansvar för verksamhetsberoende installationer.

4.2 VVS-installationer

4.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1995 med ca 10 års återstående teknisk livslängd. Expansionskärlet är väsentligt mycket nyare.

I värmeundercentralen finns 2 gamla oljepannor och oljetanken kvar. Dessa förutsätts vara miljösanerade.

4.2b Värmedistribution

Vattenburet värmesystem med radiatorer, värmestammar etc i all huvudsak från ca 1979. De radiatorventilerna som är från ombyggnadsåret är i behov av utbyte inom några år. Stamregleringsventiler från ca 1979 i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar av gjutjärn / plast (ingjutna delar i badrumsgolv) i all huvudsak utbytta ca 1979 och i tillfredsställande skick. Samlingsavlopp i källaren är äldre, men i synbart tillfredsställande skick. Avloppsluftningar på vinden likaledes äldre. I källarplanet noterades också en stående outbytt avloppsstam. Det är dock oklart om den överhuvudtaget är i bruk. Dessa äldre enheter hålls under uppsikt, men bedöms ha förhållandevis lång återstående teknisk livslängd.

Stamspolning rekommenderas generellt med ca 8-10 års intervall. Det är oklart när åtgärden senast genomfördes. I övrigt inget åtgärdsbehov på lång tid.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer utbytta parallellt med avlopp och i lika omfattning. Inget åtgärdsbehov.

4.2d Ventilation

Bostäder:

Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i köken. PAX-fläktar i badrummen. Organiserad tilluft finns i form av spaltventiler i fönster. OVK är enligt uppgift godkänd.

Vissa allmänna och gemensamma utrymmen:
Mekaniska frånluftsfläktar finns i tvättstuga, soprum och motionsrummet i källarplanet. Bedömt god funktion.

Lokaler:

Endast restauranten besöktes. I restauranten finns egeninstallerad till- och frånluftsventilation med separat aggregat. Eget funktions-, underhålls-, utbytes- och OVK-ansvar.

Eventuella installationer i övriga hyreslokaler är också hyresgästens eget ansvar.

4.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer är i all huvudsak utbytta 1979 och i tekniskt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Inkommande serviskabel samt servisscentralen är av äldre typ och med rekommendation till utbyte inom ca 5 år.

4.4 Hiss

3 personhiss för 4 personer, 320 kg. Styr- och reglerutrustningar utbytta 1978. 2 hissmaskiner likaledes utbytta 1978, 1 av hissmaskinerna är från slutet av 1950-talet. Hissarna är godkända och besiktigade till september 2013.

Hissarna har enligt uppgift haft tillfredsställande funktion, men beroende på ålder rekommenderas hissmaskiner, styr- och reglerutrustning etc behöva bytas ut om 5-10 år. Parallellt utförs normstadgad säkerhetsanpassning av hissarna.

5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2013)
(I redovisade kostnader ingår entreprenader, projektering och projektledning samt finansiella kostnader och mervärdesskatt). Se även sammanställning i bilaga.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Omdrån källarvägg, tekn erford markarbeten, 2013 ca 150 kkr
(ny finplanering ej inräknad)

5.1c Fasad

Omputsning gatufasader, ca 2025 ca 950 kkr
Omputsning gårdsfasader, ca 2025 ca 450 kkr

5.1d Yttertak / takavvattning

Ommålning plåttak, ca 2017 ca 150 kkr

5.1f Fönster, fönsterdörrar

Ommåln / viss renov fönster, ca 2013 ca 550 kkr
Ommålning gårdssida Högalid + lokalfönster, ca 2018 ca 150 kkr

5.1g Gemensamma utrymmen / allmänt

Utbyte 1 TM, ca 2013 ca 45 kkr
Utbyte 1 TM och 1 TS, ca 2019 ca 60 kkr
Omlackning entrépartier, ca 2018 ingår lokalfönster ovan

5.2 VVS-installationer

5.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2015 ca 150 kkr

5.2c Avlopp / vatten

Rensning avloppsstammar, ca 2015 ca 50 kkr

5.2d Ventilation

OVK-besiktningar, bostäder, varje 6:e år ca 30 kkr / gång

5.3 El-installationer

Utbyte servis och serviscentral, ca 2018 ca 120 kkr

5.4 Hiss

Utbyte hissmaskiner, styr- och reglerutr mm, ca 2022

ca 1 400 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1913, förhållandevis omfattande ombyggd ca 1979 och därefter enbart löpande punktunderhållen i normalt skick.

Åtgärder upptagna i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt (såsom t ex uppgradering av finplanering på gården) har inte beaktats.

Utöver det som anges i den periodiserade planen är det rimligt att avsätta ca 50 000:- / år till oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder som täcker sådant som inte omfattas av normala fastighetsskötselavtal samt underhåll av hyreslägenheten.

I fastigheten finns ett antal badrum (oklart hur många) med yt- och tätskikt från renoveringsåret 1979. Tätskikten i dessa är redan eller kommer inom kort vara tekniskt uttjänata. Underhållsansvaret för renovering av badrummen åligger enligt föreningens stadgar respektive bostadsrättshavare och därför inte inräknats ovan.

För åtgärder som i sammanställningen tidsmässigt ligger mer än 5 år bort är det rimligt att göra en uppdaterad statusbedömning när tiden närmar sig för den planerade åtgärden.

Det inre underhållsansvaret inom lägenheterna åligger respektive bostadsrättshavare.

Brf Mejseln, Stockholm - Underhållsplan År 2013 - År 2027

Kostnadsläge mars 2013

Åtgärd	År 2013 ksek	År 2014 ksek	År 2015 ksek	År 2016 ksek	År 2017 ksek	År 2018 ksek	År 2019 ksek	År 2020 ksek	År 2021 ksek	År 2022 ksek	År 2023 ksek	År 2024 ksek	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	Anmärkning
Mark:																
Dräneringsarbeten	150															
Byggnadsdel:																
Fasader													1400			
Maskinpark i tvättstuga	45						60						40			
Yttertak					150											Ommålning
Entrépartier						x										Ingår fönster
Fönster	550					150					300					Ommåln vissa -23
Allmänt:																
Årlig reparationsavsättning	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
Installationer:																
OVK			30						30						30	
Radiatorventiler			150													
Utrustning värmecentral													250			
Elinstallationer						120										Ny servis
Hiss										1400						
Rensning avlopp			50										50			
Summa	795	50	280	50	200	320	110	50	80	1450	350	50	1790	50	80	

