



Brf Amiralen, Stockholm

Fastigheten Stockholm Ädelman Större 12

Underhållsplan 2015-2029

Hillar Truuberg

2014-12-22

Brf Amiralen, Stockholm - Besiktningsutlåtande

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 återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Amiralen, Stockholm genom Delagott

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 december 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes ingen förstörande provtagning och inga mätningar med instrument.

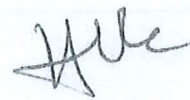
Platsbesök utfördes i 2 lägenheter, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i en av uthyrningslokalerna. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier och genom samtal med boende och information från förvaltaren.

Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 0 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:

- Torbjörn, Delagott, fastighetsskötare
- Peo Dahl, Delagott, förvaltare
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Utlåtande

Allmänt:

Fastigheten består av en huskropp med källare, bottenvåning samt 4 våningar och inredd vind. Fastigheten innehåller 15 bostadslägenheter (upplåtna med bostadsrätt), 2 hyreslokaler samt gemensamma utrymmen för drift och förråd mm. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1883, moderniserad på 1930-tal och förhållandevis omfattande ombyggd ca 1978, direkt innan bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten. 1978 inreddes också vinden till bostadslägenheter. Sedan dess har bl a utrustningen i värmeundercentralen bytts ut, balkonger monterats, fönster mot gatan målats om, del av yttertaket lagts om gårdsbjälklagets tätskikt renoverats. Utöver detta har enskilda bostadsrättshavare utfört privata renoveringar inom sina lägenheter. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

4.1 Byggnad

4.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlag med källare. Grundmurar av betong / natursten till berg / fast underlag.

Marginella fuktantydningar i källaren finns vid förråd 10 samt på golv / vägg i anslutning till grundpassagen.

Gårdsbjälklaget tätskikt har bättrats under senare år. Sandfången till brunnarna är gamla. Rensning av dessa rekommenderas inom nära framtid. Det bedöms också att brunnarna kommer att behöva bytas ut inom en 10-års period.

Inga sättningar noterades under källarplattan eller i omkringliggande mark.

Finplanering på gården i normalt skick.

4.1b Stomme

Bärande väggar av tegel och natursten (i källarplanet). Bärande bjälklag av konstruktionsbetong upplagda på trä- och stålbalkar, fyllning och överbetong.

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

Stålbalkar under gårdsbjälklag i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Totalt inget åtgärdsbehov.

4.1c Fasad

Gatusidor:

Naturstenssockel samt natursten i del av bottenvåning i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i generellt tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på ca 15 år.

Gårdssidor:

Fasader beklädda med puts. Putsen bedöms vara från ombyggnadsåret (1978), men är i tillfredsställande skick. En renovering av fasaden bedöms ändå behöva utföras om ca 10-12 år.

4.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Taket är enligt uppgift omlagt 1978 och i normalt skick. Yttertaket har målats om och bultgenomföringar som håller takstegar mm har tätats för några år sedan. Det bedöms att yttertaket klarar en ommålning ytterligare innan utbyte bör ske. Ommålningen rekommenderas utföras om ca 5 år och preliminär tidpunkt för utbyte är om ca 15 år.

I samband med nästa takommålning rekommenderas även översyn av genomföringars packningar.

Yttertak över trapphusdel omlagt med dubbelfalsad plåt för bedömningsvis 7-8 år sedan. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Takterrass till vindslägenhet. Besöktes ej. Tätskikt från 1978 med statistiskt ca 10 års återstående teknisk livslängd.

4.1e Balkonger

Balkonger gårdssida:

Lgh-balkonger påhängda början 2000-tal i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Balkonger gatusida:

3 st balkonger på gatusidan från 2013 i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

4.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder gatusidor:

Bostadsfönstren har ommålats / renoverats 2007 / 2008 och är i gott skick. Nästa behandling, som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll, behöver utföras om ca 5-6 år på de fönster som är på västfasaden och om ytterligare ca 3 år på fönster i nordfasaden. Invändig tilläggsruta finns i vissa fönster.

Bostäder gårdssida och trapphusfönster:

Fönstren är i nära förestående behov ommålning / renovering / omkittning mm.

Fönsterdörrar till balkonger gårdssidor:
Rekommenderas ommålas parallellt fönster på gårdssidan.

Lokaler:
Lokalfönster åtgärdas parallellt med bostadsfönster i samma väderstreck.

4.1g Gemensamma utrymmen / allmänt

Trapphus:
Trapphus i tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar:
Normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:
Maskinpark av blandad ålder. 2 TM och 1 mangel nyutbytta och 1 TT utbytt för några år sedan i gott skick. 1 TT från 1998 i behov av utbyte inom nära framtid. 1 TS från ca 2000 bedöms behöva bytas om ca 10 år. Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:
Sopnedkast till sopsäcksväxlare. Säckväxlarenhet av äldre typ. När funktion på växlaren upphör rekommenderas ett behållarsystem anordnas.

Bastu:
Ytskikt och installationer i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Föreningslokal:
Ytskikt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen / källargångar mm:
I normalt skick. Inget tekniskt underhållsbehov.

Miljö:
Det finns asbest i värmerörsisoleringar. Detta utgör inget problem så länge inte arbete utförs med materialet.

Radon:
Utfall av eventuella radonmätningar har ej redovisats. Det finns inga radonavgivande material i fastigheten.

Energideklaration:
Utförd.

OVK-status:

OVK är utförd och godkänd enligt erhållen uppgift. Löptid för godkännande ej känt.

4.1h Lägenheter

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter besöktes.

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

I några lägenheter (okänt hur många) finns badrum med yt- och tätskikt från 1978. Den tekniska livslängden för dessa är snart förbi och dessa badrum rekommenderas renoveras inom nära framtid för att undvika risk för kommande vattenskador. Ansvar för åtgärden åligger respektive bostadsrättshavare.

4.1i Lokaler

För samtliga hyreslokaler gäller eget inre underhållsansvar likväl som eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer.

4.2 VVS-installationer

4.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i all huvudsak från 2002 med lång återstående teknisk livslängd.

4.2b Värmedistribution

Vattenburet värmesystem med radiatorer, värmestammar blandat från 1930-tal och ombyggnadsåret (1978). Inom renoverade badrum och i lägenheter där nya balkonger monterats finns nyare radiatorer. Normal teknisk livslängd på värmekretsar är väsentligt längre än andra installationer. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

De flesta radiatorventiler bedöms vara från 2002. Inget åtgärdsbehov. Utbyte rekommenderas parallellt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen.

Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från ca 1978. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar av gjutjärn i stor omfattning från ca 1978. Smärre äldre, men också senare utbytta delar finns. Stamrensning har utförts för ett par år sedan. Inget generellt åtgärdsbehov. I samband med att badrum renoveras bör löpande undersökas om avlopp partiellt kan bytas ut. Ett generellt utbyte av avloppen är statistiskt aktuell om ca eller drygt 15 år.



Avloppen har spolats / rensats för ca 2-3 år sedan. En ny spolning rekommenderas om ca 7 år.

Vatten:

Vatteninstallationer i all huvudsak av koppar, men smärre mängd kallvatteninstallationer av galvaniserat stål finns. Installationer är utbytta parallellt med avloppen ovan. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

4.2d Ventilation

Bostäder:

Frånluftsfläkt finns i kök och styr också frånluft från badrum och separata wc:ar. Tilluft finns i form av spaltventiler i fönster. OVK är godkänd.

Lokaler:

Separata ventilationsaggregat för varje lokal.

4.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer i all huvudsak utbytta ca 1978. Tillfredsställande tekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

I enskilda lägenheter eller lokaler kan modernare installationer finnas. Underhållsansvaret för dessa åligger respektive bostadsrättshavare / lokalhyresgäst.

4.4 Hiss

I fastigheten finns 1 personhiss för 4 personer, 325 kg. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt, men det är sannolikt att tro att hissmaskin, styr-och reglerutrustning mm är från ombyggnadsåret (1978). Hissarna är i tillfredsställande skick. Inget behov av planerat underhåll på minst 10 år.



5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2014)
(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 / Gårdsbjälklag
Utbyte sandfång / gårdsbrunnar, ca 2023 ca 70 kkr

5.1c Fasad
Omputsning gårdsfasad (ca 600 m²), ca 2025 ca 750 kkr

5.1d Tak / takavvattning / takterrass
Ommålning plåttak, ca 2020 ca 180 kkr
Tätskiktsrenovering takterrass, bedömt 2025 ca 120 kkr

5.1f Fönster, fönsterdörrar
Ommålning fönster / fönsterdörrar (gård), ca 2015 ca 300 kkr
Ommålning fönster (gata väst), ca 2020 ca 200 kkr
Ommålning fönster (gata nord), 2023 ca 200 kkr

5.1g Gemensamma utrymmen / allmänt
Tvättstuga: Utbyte 1 TT, ca 2015 ca 40 kkr
Tvättstuga: Utbyte 1 TS, ca 2023 ca 30 kkr
Tvättstuga: Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2029 ca 100 kkr

5.2 VVS-installationer

5.2c Avlopp / vatten
Rensning avloppsstammar, ca 2021 ca 40 kkr

5.2d Ventilation
OVK-besiktningar, bostäder, varje 6:e år ca 20 kkr / gång

Periodisering av kostnader ovan redovisas på bilagd underhållsplan.



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1883, moderniserad 1930-tal och förhållandevis omfattande om- och tillbyggd ca 1978. Byggnaden är i tillfredsställande 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 har inte beaktats.

Utöver det som anges i den periodiserade planen är det rimligt att avsätta ca 40 000:- / år till oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder som täcker sådant som inte omfattas av normala fastighetsskötselavtal.

I fastigheten finns idag en gammal sopsäcksväxlare. Återstående teknisk livslängd är svårbedömd. När funktionen upphör kan krav på alternativ sophantering uppkomma.

Gårdssidans plåttak är i generellt tillfredsställande skick. Taket kommer att klara ytterligare en ommålning. Vid därefter kommande underhållsåtgärd, som bedöms till ca 2030 kommer plåttaket sannolikt behöva bytas.

Om ca eller drygt 15 år är det sannolikt att fastighetens VA-system närmar sig sin tekniska livslängd. Vilken stamreoveringsmetod som skall tillämpas då är för tidigt att uttala sig om.

Likaledes är det rimligt att gårdsbjälklagets tätskikt kommer att vara i behov av renovering om ca eller drygt 15 år. Kostnad för denna renovering kan i dagens kostnadsläge bedömas till drygt 1 Mkr.

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. Amiralen, Stockholm - Underhållsplan År 2015 - År 2029															Kostnadsläge december 2015		
Åtgärd	2015 ksek	2016 ksek	2017 ksek	2018 ksek	2019 ksek	2020 ksek	2021 ksek	2022 ksek	2023 ksek	2024 ksek	2025 ksek	2026 ksek	2027 ksek	2028 ksek	2029 ksek	Summa Anmärkning	
Mark:									70								
Bvgagnadsdel:																	
Yttertak						180											Ommålning och viss tätning
Fasad											750						Avser gårdsfasad
Takterrass											120						
Maskinpark i tvättstuga	40								30						100		
Fönster	300					200			200								
	340	0	0	0	0	380	0	0	300	0	870	0	0	0	100	1 990	per år: 142
Allmänt:																	
Årlig reparationsavsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	600	
Installationer:																	
OVK-bostäder			20						20						20	60	
Spolning avloppsstammar							40									40	Summa rep: 700 per år: 50
Summa	720	40	60	40	40	800	80	40	660	40	1780	40	40	40	260	2 690	

Brf. Amiralen, Stockholm - Underhållsplan År 2015 - År 2029													Kostnadsläge december 2015			
Åtgärd	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	År 2028 ksek	År 2029 ksek	Anmärkning
Mark:									70							
Byggnadsdel:																
Yttertak						180										Ommålning och viss tätning
Fasad											750					Avser gårdsfasad
Takterrass											120					
Maskinpark i tvättstuga	40								30						100	
Fönster	300					200			200							
Allmänt:																
Årlig reparationsavsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
Installationer:																
OV/K-bostäder			20						20						20	
Spolning avloppsstammar							40									
Summa	380	40	60	40	40	420	80	40	360	40	910	40	40	40	160	

År

Kemadler

* ständigt på annan buren från Pco?
 → måst varit buren 2020?

Avgiftsberäkning

Brf Amiralen 2013

Tkr

1 694 kvm

15 lgh

Avg	493	20	4%
Hyra	382		
Övr int	63		
	938		
UH	-142	-142	84 kr/kvm
Rep	-51		30 kr/kvm
Värme	-251		
Vatten	-20		
El	-125		
Hiss	-10		
Renh	-29		
Städ	-42		
FS	-33		
Kabel	-51		
Snö	-15		
Förs	-27		
Övr	-5		
Adm	-60		
Skatt	-62		
Styrarv	-30		
Övr	-5		
Avskr	-15		
	-972,82		
Res	-34,82		
Kassaflöde	-19,82		

Brf Amiralen ska höja avgiften med 4%
för att vara i balans de närmaste 15 åren, samt justera för inflationen.
Baserat på underhållsplanen.