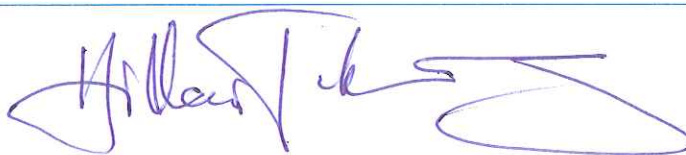


Brf Docenten 3, Stockholm

Underhållsplan 2014-2028



Hillar Truuberg

2014-03-21

Brf Docenten 3, Johanneshov - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd, uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden samt sammanfatta detta i brf:s underhållsplan för åren 2014-2028.

2. Uppdragsgivare

Brf Docenten 3

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 12 mars 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och från en tidigare utförd statusbesiktning av fastigheten i samband med bostadsrättsbildandet.

Platsbesök utfördes i 2 befintliga lägenheter, 2 lägenheter under färdigställande samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktnings-tillfället var det soligt och ca 10 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Magnus Kotz, Brf Docenten 3
- Margaretha Fernqvist, Brf Docenten 3
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

4. Utlåtande

Allmänt:

Brf Docenten 3 förvärvade fastigheten Stockholm Docenten 3 under 2012. Byggnaden har 9 befintliga bostadslägenheter (upplåtna med bostadsrätt), 2 bostadsrättslägenheter under uppförande, 3 hyreslägenheter samt gemensamma utrymmen för drift, tvättstuga och förråd.

Sedan föreningen förvärvade fastigheten har utrustningen i värmeundercentralen bytts ut. Därutöver har bygggrätter upplåtits för skapande av 2 nya bostadslägenheter, vilka kommer att vara färdigställda inom nära framtid.

Byggnaden genomgick en ganska omfattande renovering 1986 och är i för renoveringsåret normalt skick.

4.1 Byggnad

4.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar / platta av betong direkt till berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarytterväggar noterades.

Marken på gårdssidan lutar mot byggnaden, vilket innebär en förhöjd fuktbelastning. För närvarande kan dock inga fuktproblem märkas på aktuell källaryttervägg och det går inte att sia om detta överhuvudtaget kommer att inträffa och ännu mindre i så fall när. Vissa dräneringsåtgärder har tidigare utförts.

I samband med inredningen av nya lägenheter i suterrängplanet har dagvattenavledningen ändrats. Den (möjligen provisoriska) lösning som fanns vid besiktnings-tidpunkten (att låta dagvattnet gå ut direkt på marken) är inte acceptabel. Det förutsätts i denna rapport att den entreprenör som bygger lägenheterna kommer att justera dagvattenavrinningen till godkänt utförande.

Tomten består i huvudsak av naturmark. I anslutning till de nya lägenheterna finns uteplatser. Det får också förutsättas att generell återställning kommer att utföras innan pågående byggnation avetablas.

4.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel och betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. I princip ingen sprickbildning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad slaggsten eller murad lättbetong. I icke bärande väggar noterades normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

4.1c Fasad

Putsad betongsockel i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen, med tilläggsisolering senast åtgärdad 1986 i generellt gott skick. Enstaka små sprickor noterades i putsen. Mer än 10 år till kommande åtgärd.

4.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt från 1986. Plåten är i för åldern normalt skick, men i samband med snöskottning har plåten skadats med ytrostbildning som följd på många platser. Rostskyddsbehandling av dessa rekommenderas inom nära framtid. I samband med rostskyddsbehandlingen rekommenderas också alla bultgenomföringar som finns för takrasskydd och takstegar avsynas och vid behov punktåtgärdas. Att därefter bedöma plåtens återstående tekniska livslängd är inte helt lätt, men det är sannolikt att ett helt partiellt utbyte kommer att behöva utföras om ca 10-12 år.

Takavvattningssystem i gott skick. För omhändertagande av dagvatten vid markytan, se 4.1a ovan.

Undersida takfot har råspont med gamla fuktskador (inget pågående läckage bedöms finnas). Om underhåll ska utföras sker detta främst ur estetisk aspekt. Råsponten rekommenderas bytas i samband med nästa takbyte som bedöms vara 10-12 år avlägsen, se ovan.

4.1e Balkonger

Balkongplattor av betong omgjutna 1986 i gott skick. Räcken av aluminium och skärmar av plåt i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

4.1f Fönster

3-glas (2+1) fönster av trä / aluminium på kopplade bågar. Ytterbåge av aluminium i gott skick.

Fönsterbleck av galvaniserad plåt. Påtagliga färgvidhäftningsproblem. Inget åtgärdsbehov ur teknisk aspekt, men möjligen ur estetisk.

I badrummen finns fönster med träinnerbåge i duschzonen och därigenom i risk för vattenbegjutning. I vissa lägenheter kan fuktskador på innerbågen ha uppstått. I bostadsrättslägenheterna åligger underhållsansvaret lägenhetsinnehavarna.

4.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och tak. Ytskikt i normalt skick. Handledare / räckan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:

Lackat entréparti med glas. Träet i entrépartiet är uttorkat och rekommenderas yt-skiktsbehandlas inom nära framtid.

Källardörrar i övrigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Befintlig maskinpark är i huvudsak gammal och i nära förestående behov av utbyte. Nya maskiner (2 TM och 1 TT, tillverkade 2006) har inköpts, men ännu inte installerats. De nya maskinerna bedöms statistiskt ha ca 5-6 års teknisk livslängd till kommande utbytesbehov. Målade ytskikt i tekniskt normalt skick.

Källare i övrigt:

Förrådsutrymmen och ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Utvändig sophantering med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

4.1h Lägenheter

3 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. För dessa rekommenderas en årlig avsättning av ca 3 000:- / lgh för inre underhåll. Ansvar för övriga lägenheters inre underhåll åligger bostadsrättshavarna.

Lägenheternas badrum har yt- och tätskikt från 1986 och är således snart 30 år gamla. Normal teknisk livslängd för badrum av aktuellt utförande är i storleksordningen 30 år och således statistiskt i nära förestående behov av åtgärd. För bostadsrättslägenheterna åligger detta ansvar respektive ägare. För de 3 kvarstående hyresrätterna rekommenderas en yt- och tätskiktsrenovering påbörja planeras inom ca 4-5 år.

4.2 VVS-installationer

4.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utbyte av installationer i värmeundercentralen utfördes för kort tid sedan. Lång återstående teknisk livslängd.

4.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer från ombyggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta vid samma tid. Normal teknisk livslängd för radiatorventiler är ca eller drygt 30 år. Utbyte rekommenderas om ca 5 år.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Huvuddelen av installationerna från ca 1986. Installationer inom de nyskapade lägenheterna av naturliga skäl nyare. Smärre delar under bottenplattan äldre.

Stamrensning rekommenderas utföras inom nära framtid. I samband med rensningen utförs också lämpligen en filmning av bottenavloppen. Åtgärden rekommenderas upprepas med ungefär 10 års intervall.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer i huvudsak från 1986 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I samband med kommande badrumsrenoveringar byts installationsdelar inom badrummen.

4.2d Ventilation

Frånluft: Varje lägenhet har eget ventilationsaggregat med styrd frånluft från kök och badrum. Aggregaten är i huvudsak från ombyggnadsåret. Fläktarna är således snart 30 år och det är sannolikt att fläktmotorer kommer att behöva bytas ut inom några år.

I gemensamma utrymmen såsom förråd och tvättstuga finns mekaniska frånluftsfläktar. Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

Godkänd OVK med löptid till 2016 finns. För de nya lägenheterna kommer OVK behöva utföras i samband med produktionen.

4.3 El-installationer

Alla fastighets- och lägenhetsinstallationer utbytt 1986 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov. 3-fas installationer till lägenheter.



5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2014)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Avledning / omhändertagande dagvatten från tak, snarast
(förutsätts utföras av den entreprenör som bygger de nya lägenheterna)

6.1d Tak / takavvattning

Rostskyddsbehandling av yttertak, ca 2014	bedömt 30 kkr
(inkl vissa tätningsåtgärder på genomföringar)	
Utbyte plåttak, inkl ny taksäkerhet mm, ca 2026	ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2020	ca 100 kkr
---	------------

6.1h Lägenheter

Renovering yt- och tätskikt i 3 hyresbadrum, ca 2020	ca 300 kkr
--	------------

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte ca 60 radiatorventiler, ca 2020	ca 50 kkr
--	-----------

6.2c Avlopp / sanitet / vatten

Avloppsstamrensning, ca 2014	ca 25 kkr
------------------------------	-----------

6.2d Ventilation

OVK, ca 2016	ca 15 kkr
--------------	-----------



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1938, förhållandevis omfattande renoverad 1986 i genomgående gott skick. Ovan angivna åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Att bedöma exakt tidpunkt för åtgärder som är mer än 5 år avlägsna är svårt. En upprepade bedömning rekommenderas när tidpunkten för åtgärd börjar närma sig.

Om ca 15 år är det sannolikt att även balkonger och fasad kommer att behöva renoveras.

Utöver det som nedtecknats i den periodiserade planen rekommenderas också en årlig medelavsättning av ca 25 000:- för oförutsägbara småreparationer, inklusive normalt löpande underhåll för kvarvarande hyreslägenheter.

Brf. Docenten 3, Stockholm - Underhållsplan År 2014 - År 2028																	Kostnadsläge mars 2014		
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:																			
Dagvattenavledning	x															Utförs av lgh-entreprenör			
Byggnadsdel:																			
Yttertak	30																		
Renov 3 badrum							300						600			Bedömd omläggning 2026			
Tvättstuga							100												
Allmänt:																Utbyte maskiner			
Årlig reparationsavsättning	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25				
Installationer:																			
OVK			15						15						15				
Utbyte radiatorventiler							60												
Rensning av avlopp	25										25								
Summa	80	25	40	25	25	25	485	25	40	25	50	25	625	25	40				