

DENSIA

Fastighetskonsulter

UNDERHÅLLSPLAN & TEKNISK BESIKTNING

Stockholm Torkan 15



Drottninghusgränd 5-7 på Norrmalm

Stockholm 2015-06-27
LW/ÅH 76 299

T e k n i s k u t r e d n i n g o c h u n d e r h å l l s p l a n

avseende fastigheten Stockholm Torkan 15

Drottninghusgränd 5-7 på Norrmalm

Uppdrag

Av Brf Torkan 15 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerade fastigheter.

Utredningen skall användas för ekonomisk planering och underhållsplanering av fastigheten. Enskilda lägenheters lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 15 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och /eller enskilda lägenheters behov av renovering, finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2015-04-14 kl 14.00, vädret var mulet och temperaturen ca 7°C

Vid besiktningen medverkade Ivar Montén och Tony Öman.

Alla allmänna utrymmen samt tekniska utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Följande bostad besiktigades:

Uppgång 7 lägenhet 70401, bostaden var vid besiktningen möblerad.

Upplysningar lämnade av Ivar Montén och Tony Öman under besiktningen.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden.

Fastigheten är bebyggd med ett fyrvånings flerbostadshus med vind och källarplan. I källarplan finns tvättstuga, soputrymmen, undercentral, teknikrum samt två inredda lägenheter.

I byggnaden finns två trapphus från källarplan till övre våningsplan, i ett av trapphusen finns en hiss. Alla 29 lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1935

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Alla lägenhetsfönster renoverade 2013
2. Avfallshanteringen anpassad 2014
3. Alla fönster i trapphus renoverade 2012
4. Yttertaket kompletterat med värme och taksydd 2011.
5. Fasaden mot gården renoverad 2010.
6. Utrymmen i källaren ombyggda till två lägenheter 2011
7. Säkerhetsdörrar monterade 2008
8. Tvättstugan renoverad med nya maskiner 2008
9. Gatufasaderna renoverade 2006
10. Trapphus målade 2006
11. Vatten och avloppsstammar bytta 205.
12. Alla våtutrymmen renoverade 2005
13. Elektriska installationer moderniserade 2005.
14. Undercentralen för värme och varmvatten bytt 2001

Grundläggning: Berg, enligt grundläggningskartor.

Stomme (bedömd): Tegel

Bjälklag (bedömda):
Över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård: Innergården är endast en gång utanför källarlägenheten, gången är belagd med betongplattor.

Balkonger:	Kungsbalkonger mot innergård och gatorna, räcken är målat smide. På vinden finns en piskbalkong med målade metallräcken.
Fasader:	Fasaden är putsad med sockel av sten
Fönster:	2 – glas fönster kopplade med karmar och bågar av trä.
Öppenspis	Flertalet av lägenheterna har öppen spis som nyligen är tätade.
Yttertak:	Taket består av målad galvaniserad plåt med takvärme och snöskydd.
Entréer, trapphus:	Golven i trappor och entréer är stenbelagda. Väggarna och taken är målade. Akustik plattor finns i tak på våningsplan. Målade metallräcken med lackat trähandtag.
Hiss:	En hiss för 3 personer.
Sopphantering:	Sopkärl på hjul som står öppet i källarplanets korridor. Lyftbord finns från kälaren till gatuplan.
Uppvärmning:	Fastigheten uppvärms med vattenburen värme från fjärrvärme,
Ventilation:	Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation med en gemensam frånluftsfläkt placerad på vinden.
Källare	Målad betong på tak, väggar och golv.
Elsystem	Elstigarna utbytta samt större delen av elsystemet utbytt.
Passersystem	Kodlås

Kommande underhållsbehov:

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggdelen: Kungsbalkongernas yt- och tätskikt samt räcken.
Noteringar: Kungsbalkongernas ut- och tätskikt är äldre. Sprickor finns i ytskiktet. Balkongernas framkanter har provisoriskt bättrats med silvertejp. Vatten från taket mot gården avleds ner på balkongerna vilket ökar fuktpåkänningen mycket, bör avledas direkt till stuprören. Räckena är infästa ner genom tätskiktet vilket alltid ökar risken för fuktskador.
Planerat underhåll: Renovera kungsbalkongernas yt- och tätskikt med ett högt uppvik bakom plåtteckningen på fasad. Pågjutningen görs i så bra kvalitet att räckena kan infästas i den i stället för att gå genom tätskiktet. Målningsunderhåll utförs på smidesräckena.
Mängd: Ca. 100 m² balkong och ca 65 lpm räcke.
Aktualitet: 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 1 000 000 kr
2. Byggdelen: Piskbalkongens yt- och tätskikt
Noteringar: Piskbalkongens ytskikt är äldre och risk finns att tätskiktet är dåligt. Om läckage uppkommer kommer lägenheten som ligger under få fuktskador.
Planerat underhåll: Gör om ytskikt och tätskikt med nya material. Anslutning piskbalkong väggar måste göras med höga uppvik under plåten. Min rekommendation är att dessa arbeten synkroniseras med renoveringen av kungsbalkongerna.
Mängd: Ca. 10 m²
Aktualitet: 4-5 år
Bedömd kostnad: Ca. 80 000 kr
3. Byggdelen: WC i källaren
Noteringar: Det finns en mindre WC i källarplan vilken har eftersatt underhåll.
Planerat underhåll: Renovera WC med nya ytskikt och porslin. Alternativet är att använda utrymmet till annat än WC.
Aktualitet: 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 40 000 kr
4. Byggdelen: Hissen

-
- Noteringar: Hissen är från byggnadsåret men har delvis renoverats under årens lopp. När hissen går sönder kommer det att vara svårt att få tag på reservdelar varför hissen kommer bli stående längre perioder och reparationsarbetena kommer att bli kostsamma.
- Planerat underhåll: Min bedömning är att an bör planera för att renovera hissen inom tidsperioden 15 år. Exakt när i tiden den måste renoveras är emellertid omöjligt att avgöra. Så länge driftstörningarna är få och reparationskostnader låga bör hissen ej renoveras. När det är dags att renovera hissen måste den även anpassas till dagens krav på säkerhet och tillgänglighet (H14)
- Mängd: En hiss
- Aktualitet: Inom 6-10 år (oklart tidsintervall)
- Bedömd kostnad: Ca. 600 000 kr
5. Byggdel: Tvättstugans maskinella utrustning
- Noteringar: Tvättstugans maskinella utrustning är från 2008 (torktummlaren 2003) och av god kvalitet. Normal teknisk livslängd är ca 15-20 år varför maskinerna troligen kommer att behöva bytas ut inom 15 år.
- Planerat underhåll: Byt ut maskinerna mot nya maskiner som är avsedda för flerbostadshus.
- Mängd: Två större tvättmaskiner, en mindre tvättmaskin och en torktummlare.
- Aktualitet: 6-10 år (torktummlaren och lilla maskinen)
11-15 år (två tvättmaskiner)
- Bedömd kostnad: Ca. 50 000 kr
Ca 90 000 kr
6. Byggdel: Yttertaket
- Noteringar: Taket är ett äldre galvaniserat plåttak. Målningsunderhåll har utförts flera gånger och på sikt kommer takets plåtbeläggning att behöva bytas ut. Mon bedömning är dock att det inte behöver göras inom tidsintervallet 15 år.
- Målning behöver dock göras.
- Planerat underhåll: Utför rengöring och målning av hela taket.
- Mängd: Ca. 500 m²
- Aktualitet: 6-10 år
- Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr
-

-
7. Bygghet: Ventilationen i byggnaden
Noteringar: OVK är inte utförd och därmed är ventilationen inte godkänd. Enligt uppgift upplevs ventilationen som dålig. Ventilationen i byggnaden är frånluftsventilation från fläkt placerad på vinden. Fläkten går med konstant hastighet varför flödena inte styrs genom tryckskillnader, temperaturer och tider. Det finns ingen återvinning på energin i frånluften.
- Planerat underhåll: En ventilationstekniker bör anlitas för att utreda möjligheten för värmeåtervinning och styrning av frånluften. Det kan vara svårt att bygga om befintlig anläggning eftersom eldstäder finns i byggnaden som nyttjas. Beroende av vad som framkommer måste åtgärder göras så att ventilationen minst blir så bra att OVK är godkänd. Omfattningen och kostnad för att utföra arbetena går ej att bedöma innan åtgärdsförslag finns från ventilationstekniker varför jag bara tagit med kostnaden för utredning av ventilationen.
- Mängd: Hela byggnadens ventilation
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca. 40 000 kr
8. Bygghet: Undercentralen för fjärrvärme
Noteringar: Undercentralen är från 2001 och bedöms vara i normalt skick. Pumpar och ventiler är slitage delar vilka kommer att behöva bytas ut efterhand. Undercentralen i sin helhet bedöms ha en livslängd på ca 20 år
- Planerat underhåll: Byt undercentralen till en ny, i samband med det bör man undersöka om man kan använda värmen från byggnadens ventilationssystem för att göra återvinning med frånluftsvärmepump.
- Mängd: En komplett fjärrvärmeanläggning. (ev frånluftsvärmepump ingår ej)
Aktualitet: 6-10 år
Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr
-

-
9. Byggdel: Avloppsrören i bygganden
Noteringar: Avloppsrören i byggnaden är bytta 2005, förutom rören under källargolven där endast en del är bytta i samband med ombyggnation av lokaler 2011. Normalt rekommenderas att avloppsrör spolas rena med ca 10 års intervall för att förlänga livslängden och minska risk för stopp.
- Planerat underhåll: Spola alla avloppsrör i byggnaden. Filma alla rör under källargolv ut till kommunal anslutningspunkt. Om rören är dåliga bör de relinas. Kostnad för spolning och filmning tas med i underhållsplanen.
- Mängd: Alla avloppsrör i byggnaden
Aktualitet: 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 80 000 kr
10. Byggdel: Elektriska installationer
Noteringar: Större delen av byggnadens installationer är moderniserade. Det som går att förbättra är att montera närvarostyrd belysning i trapphusen och källarutrymmen. Energiförbrukningen kan då minskas.
- Planerat underhåll: Montera närvarostyrda belysningsarmaturer i trapphus och källargångar, tvättstuga och cykelrum.
- Aktualitet: 6-10 år
Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr
-

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	7	Ca 40 000 kr
1-3 år	1, 3 och 9	Ca 1 120 000 kr
4-5 år	2	Ca 80 000 kr
6-10 år	4, 5, 6, 8 och 10	Ca 1 200 000 kr
10-15 år	5	Ca 90 000 kr
Totalt		Ca 2 530 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

(Bl.a. några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och /eller enskilda lägenheters eller lokalers behov av reparationer)

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl moms och i dagens prisläge.

1. Fönster i lägenheterna renoverades enligt uppgift 2013. Normalt brukar man göra en tvåårsbesiktning av entreprenaden för att entreprenören ska rätta till fel som uppkommit. Tvåårsbesiktningen måste göras senast två år efter att entreprenadens slutbesiktning godkänts.
2. Det finns ett mindre styrelserum vilket har gamla ytskikt. För trevnadens skull kan rummet renoveras med målning och ny golvbeläggning samt inredning. Bedömd kostnad ca 80 000 kr.
3. Sopkärlden står på hjul i passergången från tvättstuga och trapphus. Risken är att lukt från kärlden gör att det inte blir trevligt i gången. Kärlden kan placeras i annat utrymme men då blir det längre till dörren. Alternativt kan kärlden byggas in i ventilerat utrymme. Min bedömning är att man kan avvakta och se om det behövs.

-
4. Fasaderna bedöms vara i gott skick men har tyvärr utsatts för klotter. För att minska risken för mer klotter har det visat sig effektivt att snarast avlägsna nytt klotter.
 5. Räcken i trapphusen uppfyller inte dagens krav på fallsäkerhet. Risken finns att barn kan falla mellan våningsplanen och att fastighetsägaren kan bli ansvarig. Om möjligt bör räckena justeras så att kraven på fallskydd uppnås.
 6. Vi rekommenderar att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
 7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck

Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Av SBR godkänd och av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor:

Fotobilaga

Ritningar

Sifonsökning