

Brf Saltsjöhöjden, Saltsjöbaden

Underhållsplan.

Stockholm 26 maj 2009

ProjektledarHuset AB

Hillar Truuberg

Kv Rösunda 33:2 och 31:1, Brf Saltsjöhöjden, Saltsjöbaden - 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 Saltsjöhöjden, Saltsjöbaden

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 14 maj 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes ingen provtagning och inga mätningar med instrument.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. 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:

- Arthur Adell, boende
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Utlåtande

Allmänt:

Fastigheterna består av 4 st "punkthus" med bottenvåning / källare samt 3 våningsplan samt 2 smärre fristående komplementbyggnader. Fastigheterna innehåller 68 bostadslägenheter samt gemensamma utrymmen för drift och förråd mm.

Byggnaderna är uppförda 1964 och fortlöpande underhållna, främst vad avser väderskyddet. Många bostadsrättshavare har utfört inre underhåll av sina lägenheter.

4.1 Byggnad

4.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med underliggande kryputrymme. Grundmurar av betong direkt mot berg.

I huskropp KGv 29 finns fritt vatten i krypgrunden. Det fria vattnet har ingen kontakt med källarbjälklaget. Det är högst sannolikt att omkringliggande berg medför att det har bildats en underjordisk sjö. Inget åtgärdsbehov. Dock bör vattennivån hållas under uppsikt.

Omgivande mark lutar mot huskropparna på gatusidan. Detta innebär en utökad risk för fuktgenomslag. Ingen fukt kunde noteras idag och det bedöms dock generellt vara en betydande tidshorison till nästa eventuella åtgärd.

Finplanering i normalt skick. Hårdgjorda ytor på parkeringsplats bedöms behöva toppkompletteras om ca 5-6 år. I övrigt inget tekniskt åtgärdsbehov.

Utvändiga stödmurar / betongtrappor i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I övrigt rekommenderas avsättning för normal planteringsförnyelse med 6-8 års intervall.

4.1b Stomme

Bärande väggar av betong i källarplan och sannolikt lättbetong / tegel i våningsplanen. Bärande bjälklag av armerad betong.

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

I fasaderna noterades begränsade sprickbildningar på putsen.

Generellt inget åtgärdsbehov.

4.1c Fasad

Fasader beklädda med puts. Putsade betongsocklar.

Fasaderna är i genomgående tillfredsställande skick. Enligt uppgift har fasaderna putsats om 1996. Den sprickbildning som finns är begränsad. En mindre puts-skada bör repareras inom nära framtid. Generellt är det minst 10 år till nästa mer omfattande fasadåtgärd.

Socklar till huskropparna i tillfredsställande skick.

4.1d Tak / takavvattning

Yttertak beklädda med papp. Takpappen är senast omlagd 2000 och i gott skick. Drygt 10 år till nästa omläggning. I samband med nästa omläggning rekommenderas även takavvattningen re-linas.

4.1e Balkonger

Balkonger av påhängstyp, monterade för några år sedan. Lång återstående teknisk livslängd.

4.1f Fönster

Samtliga fönster har nyligen ommålats samt försätts med energiglas och är i gott skick. Ca 10 år till nästa utvändiga ommålning.

4.1g Gemensamma utrymmen / allmänt

Trapphus:

Trapphus i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier / entrédörrar:

Generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

3 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 centrifug. Huvuddelen av maskinparken är från 1994 (3 TM och 1 TT) och kommer behöva bytas ut inom något år.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Föreningslokal / Bastu

I generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändig sophantering med ”inbyggda” behållare i gott skick.

Installationsutrymmen mm:

Normalt skick. Inget underhållsbehov.

Miljö:

Ingen asbest eller PCB finns kvar i byggnaderna.

Energideklaration:

Är utförd.

Skyddsrum:

I fastigheterna finns 2 skyddsrum i bruk. Skyddsrumsbesiktning har utförts 2008.

4.1h Lägenheter

Genomgående normalt till gott skick.

För bostadsrätterna åligger underhållsansvar för ytskikt, inredning, utrustning mm respektive lägenhetsinnehavare.

VA-installationer till badrummen i all huvudsak från byggnadsåret. Huvuddelen av badrummen har dock över åren renoverats av de boende.

I fastigheterna finns enligt uppgift 6 lägenheter upplåtna med hyresrätt. För dessa rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll av ca 3-4 000:-.

4.2 VVS-anläggning

4.2a Värmeproduktion

2 bergvärmepumpar samt 4 elpatroner installerade 2002. Normal teknisk livslängd för kompressorer till värmepumpar ligger på drygt 15 år, vilket innebär en återstående teknisk livslängd för dessa av ca 10 år. Oljepanna från 1996 som spetsvärme.

4.2b Värmedistribution

Vattenburet värmesystem med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värme-stammar i all huvudsak från samma tidpunkt. Stamregleringsventiler för värme i all huvudsak från byggnadsåret, med några års återstående teknisk livslängd.

Termostatventiler till radiatorer enligt uppgift genomgående utbytta 1996. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip samtliga avloppsinstallationer (utom vissa horisontella i badrummen) från byggnadsåret. Det bedöms att avloppen har ca 10 års återstående teknisk livslängd. Eftersom ett stort antal badrum har ”nyrenoverade” yt- och tätskikt torde en re-lining av badrumavloppen vara att föredra för att undvika onödig kapitalförstöring.

En stamspolning bör utföras inom något år.

Tappkall- och tappvarmvattenledningar i koppar. Bedömt lång återstående teknisk livslängd.

4.2d Ventilation

Lägenheter:

Mekanisk frånluft med fläktar på respektive huskropps tak. Avluftsventiler i kök och badrum. Tilluft via ventiler i fönster. Fläktarna är från byggnadsåret, tekniskt uttjänta och rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

Godkänd OVK finns. Godkännandet gäller till 2012.

4.3 El-anläggning

Elservis, serviscentral, fastighetscentraler samt elstigare till mm till lägenheter i all huvudsak från byggnadsåret. I huskroppen med bergvärmepumpen har servis och serviscentral bytts ut. För installationer inom lägenheterna har respektive bostads-rättshavare eget ansvar. Generellt bedöms det vara minst 10 års återstående tek-nisk livslängd vad avser elinstallationerna.

5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2009)

(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

Toppkomplettering av asfaltbetong på p-platser, ca 2015 ca 50 kkr

5.1c Fasad

Omputsning fasader, bedömt 2022 ca 2 000 kkr

5.1d Yttertak

Utbyte takpapp mm, ca 2022 ca 500 kkr

5.1f Fönster

Målning fönster, ca 2019 ca 600 kkr

5.1g Gemensamma utrymmen / allmänt

Tvättstuga: Utbyte 3 TM, 1 TT, ca 2011 140 kkr

5.2 VVS-anläggning

5.2ab Värmeproduktion och -distribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2013 ca 150 kkr

Utbyte kompressorer till värmepumpar, ca 2020 ca 200 kkr

5.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2011 ca 100 kkr

Re-lining avlopp, ca 2018 ca 2 500 kkr

5.2d Ventilation

OVK-besiktningar, varje 6:e år, 1:a bes 2012 ca 30 kkr / gång

Utbyte frånluftsfläktar, ca 2010 ca 250 kkr

5.3 Elinstallationer

Utbyte elinstallationer, ca 2022 ca 3 000 kkr

Periodisering av kostnader ovan redovisas på bilagd underhållsplan.

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1964, underhållna över tiden avseende väderskyddet. Fastigheterna har därutöver genomgått löpande underhåll. I flertalet lägenheter har renovering av våtutrymmen genomförts under senare år. Åtgärder upptagna på sammanställningslistan utgörs av som är normalt periodiskt underhåll.

Utöver det som anges i den periodiserade planen är det rimligt att avsätta ca 100 000:- / år till oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder samt för att täcka framtida underhåll för återstående hyreslägenhet utöver det som finns i sammanställningen och som normalt inte ingår i fastighetsskötselavtalen.

För åtgärder som i sammanställningen tidsmässigt ligger mer än 5 år bort, vilket är fallet med de flesta större underhållsåtgärder, är det rimligt att göra en uppdaterad statusbe-dömning när de bedömda tiden närmar sig för åtgärden.