

Kv. Tondern 9, Atlasgatan 9, Völundsgatan 5 i Stockholm

**UNDERHÅLLSPLAN / STATUSBEDÖMNING
2014-05-28**

Brf Tondern 9
Atlasgatan 9
113 20 Stockholm

Upprättad av Mats Gustavsson 2009-06-01
Fastighetsägarna Stockholm AB

Reviderad 2012-08-25 av Per-Einar Andersson, brf Tondern 9 i samråd med Åkerlunds fastighetsservice.

Reviderad 2014-05-28 av Henrik Johansson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
Uppdragets omfattning	3
Underhålls- och kostnadsbedömning	3
Kostnader	3
Övrigt	4
Uppföljning -uppdatering	4
FASTIGHETSUPPGIFTER.....	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
SAMMANFATTNING	5
SAMMANSTÄLLNING / KOSTNADSBEDÖMNING.....	6
REINVESTERINGSINTERVALL UPPSKATTNING 2012	7

INLEDNING

Denna underhållsplan är framtagen 2014-05-28 av styrelsen i brf Tondern 9. Planen är en revidering av tidigare framtagen plan.

Tidigare plan är framtagen av Fastighetsägarna Stockholm AB. De anlätades för att inventera och utvärdera fastigheten Kv. Tondern 9 Atlasgatan 9, Völundsgatan 5 i Stockholm avseende status och skick 2009-02. Inventeringen har utförts av Mats Gustavsson, Fastighetsägarna Stockholm AB.

Syftet med uppdraget var att ge beställaren en samlad bedömning av fastighetens behov av underhåll för den närmaste fem – tioårsperioden.

Uppdragets omfattning

Byggnadens ut- och invändiga status, allmänna utrymmen som vind, trapphus, entréplan och serviceutrymmen har inventerats. Detta har dokumenterats i denna plan. Till detta finns även en kostnadsbedömning bifogad.

I uppdraget har ej ingått att beskriva åtgärder som normalt ingår i den löpande fastighetsskötseln.

Vid inventeringen 2009 har även stickprovskontroller gjorts i några lägenheter och lokaler. Dessa kontroller är utförda för att få en helhetsbild av fastighetens installationssystem. Utifrån dessa stickprov har generella antaganden gjorts avseende standard för vatten, avlopp, ventilation och el.

Underhålls- och kostnadsbedömning

Vid inventeringstillfället har en bedömning gjorts av byggnadsdelarnas status och skick. Fel och brister har noterats nedan. Bedömningen av respektive byggnadsdels status och skick har delats in i fyra olika prioriteringar, 1-4 enligt följande:

Prioritet	1	Omgående behov av åtgärd
Prioritet	2	Behov av åtgärd inom 1-2 år
Prioritet	3	Godtagbar status, åtgärd inom 3-5 år
Prioritet	4	God standard, ingen åtgärd inom 5 år

Fastighetens status i detalj beskrivs i inventeringsprotokollet.

Kostnader

Redovisade kostnader för kommande åtgärder är överslagsmässiga och skall inte uppfattas som exakta prisuppgifter. Samtliga priser är exklusive moms. Skillnaden mellan beräknad kostnad och senare faktisk kostnad kan variera beroende på konjunktur och tidpunkt för utförande. Notera att kostnader för projektering, eventuellt bygglov, bygganmälan, kvalitetsansvarig, byggledning, kontroll o.d. inte ingår i kostnadsbedömningen. Sådana byggherrekostnader uppskattas till mellan 10 och 20 % av entreprenadsumman beroende på uppdragets art och omfattning.

Kostnadsbedömning för prioritet 4 har i detta fall inte gjorts, då det har bedömts som för vanskligt.

Övrigt

Akuta skador, t. ex läckage o.d. samt brister i säkerhet vilka kan medföra personskada har vid inventeringen tagits upp som akut underhåll för omgående åtgärd av fastighetsägaren.

Uppföljning -uppdatering

Vi rekommenderar att planen följs upp med återkommande inventeringar för att bedöma hur noterade brister har utvecklats under tiden.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastighet: Kv. Tondern 9
Adress: Atlasgatan 9, Völundsgatan 5
Kommun: Stockholm
Län: Stockholm
Bostadsyta: 1478 m²
Lokalyta: 252 m²
Byggnadsår: 1928

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är ett flerfamiljshus om sex våningsplan innehållande trettio lägenheter samt två lokaler. Fasaderna är putsade och yttertak består dels av målad plåt samt betongtegel. Stam och elbyten har utförts under år 2002 samt fasadupprustning har genomförts år 2004, då även åtta stycken balkonger på gårdsida monterades och samtliga fönstersnickerier målades utvändigt. 2013 genomfördes en stamspolning av köksstammar. 2014 renoverades fönster och balkongdörrar mot innergård.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme och ventilationssystemet består av ett självdragsystem.

I samband med besiktningar har tillträde erhållits till fyra lägenheter. En av dessa lägenheter var utrustad med altan (kungs balkong). Status på denna altan har bedömts som ett genomsnitt på skick gällande samtliga altaner.

SAMMANFATTNING

Fastigheten bedöms vara i gott skick efter ålder och tidigare utförda periodiska underhållsarbeten.

UTVÄNDIGT

Utvändig målning och renovering av fastighetens fönstersnickerier mot öst och nordsida bör prioriteras under 2015 och 2016. Skicket varierar en del på olika sidor beroende på att renovering skett i olika omgångar.

År 2015 föreslås samtliga fönster på östsida, samt kungsbalkonger på nordsida renoveras/målas.

Renovering av port mot Atlasgatan.

OVK-genomgång

År 2016 föreslås samtliga fönster på nordsida renoveras/målas.

INVÄNDIGT

Kosmetiska skador funna på väggsmygar, innan yttre hissdörrar, värst på våningarna 4 och 5. Dessa skador bedöms inte behöva åtgärdas akut.

INSTALLATIONER

Komplett reinvestering av fjärrvärmesystemet planeras till 2022 vid behov.

Torktummlaren bedöms som närmast i tur för utbyte. Detta bör ske så snart som möjligt alternativt då den går sönder.

SAMMANSTÄLLNING / KOSTNADSBEDÖMNING

Adress: Atlasgatan 9, Völundsgatan 5 i Stockholm								
Datum: 2012-09-08		Beställare: Brf Tjern 9			Sign: MGU			
Byggnadsdel	Åtgärd	Prioritering					kostn tkr	kostn tkr
		1	2	3	4	Anm		
							2014	2017 (3% indexökning/år)
UTVÄNDIGT								
Fönstersnickerier	Utvändig målning av fönster mot östsida och kungsbalkonger på norrsida		X			2015	200	220
Fönstersnickerier	Utvändig målning av fönster mot norrsida			X		2016	150	165
Entréport Dörr/fönsterpartier tillhörande lokaler	Slipning/lackning		X			2015. Kostnad styrs av nedlagd tid på underarbete	30	35
Trapphusbalkonger staket på baksida	Inspektion och om det behövs målning räcken			X			10	12
Dörrar vädringsbalkongerövriga dörrar och snickerier					X	Utfört 2012	50	55
Lägenhetsbalkonger mot innergård	Målning av plåtdetaljer, samt översyn och reparation av trädetaljer.			X				20
Fasad	Fasadrenovering				X			1900
Plåttak	byte				X			250
Plåttak	målning			X				50
INVÄNDIGT								
Allmänt	Enerideklaration			X				18
Trapphus	Lagning/målning skador på väggsmyggar vid hissdörrgaller		X				10	12
Korridorutrymmen i källare	Målning av tidigare målade ytskikt på golvytor				X			
Trapphus	Målning				X			
INSTALLATIONER								
Rör och elstam, värmeledningar och tillopsvatten	Stambyte				X			10000
Köksstammar	Stamspolning				X			40
Fjärrvärmecentral	Helmodernisering samt helmålning				X		280	306
Hissmaskineri	Modernisering				X	Inom fem år	350	390
Hisskorg	Modernisering av hisskorg				X	Föreslås samordnas. Kostnad kan variera efter val av material etc	50	55
Tvättstuga	Byte två tvättmaskiner				X			64
Tvättstuga	Byte torktumlare		X				25	27

Tvättstuga	Byte torkskåp					X							30
Alla utrymmen	OVK självdrag		X										15
Element	Besiktning av element och rörinstallationer.					X							15

REINVESTERINGSINTERVALL UPPSKATTNING 2012

UTVÄNDIGT

Ommålning yttre trädetaljer (fönster och dörrar) målades 2004, och bör göras med 8års intervall.

Dörrar till vädringsbalkonger målades 2012 och bör målas 8:e år.

Underhåll av lägenhetsbalkongerna installerade 2004 bör ske vart 10-onde år.

Fasaden renoverades och vädringsbalkongerna tätades 2004. Detta bör utföras vart 30:e år.

Plåttaket byttes 1990 och håller ca 40år. Ommålning av plåttaket bör ske med 8års intervall.

INVÄNDIGT

Energideklaration utfördes 2008-02 och bör ske vart 10:e år.

Ommålning av de gemensamma ytorna inomhus skedde 1997, och bör göras vart 20:e år.

INSTALLATIONER

Stammar, (rörstam, elstam, värmeledningar och tillloppsvatten) byttes 2002 och bör göras med ett intervall på 40 år.

Stamspolning av köksstammarna är genomfört 2013. Därefter med ett intervall på 10 år.

Reinvestering av fjärrvärmväxlare (VVX) gjordes 1992 och bör göras vart 30:e år.

Reinvestering av styrsystemet är genomfört 2012. Det bör göras vart 15:e år.

Översyn och renovering av hiss (mekaniskt och kosmetisk) är genomfört 2013. I fortsättningen med löpande intervall var 5 år. Om hissen byts ut helt gäller 40 år. Har inte hittat uppgift om hur gammal hissen är, men den uppskattas vara mer än 40 år gammal.

Tvättmaskinerna installerades 2005, och bör reinvesteras vart 12:e år.

Torktumlare bör reinvesteras vart 12:e år, kan inte hitta hur gammal den är.

Torkskåpet installerades 2005, och bör reinvesteras med 12 års intervall.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av självdragsventilation i lägenheter och Shortlist och Iilforno utfördes 2005-12. Detta ska ske med 9 års intervall. Det mekaniska aggregatet i pizzerian tillhör deras verksamhet och därför är det de som initierar och utför OVK på detta som ska utföras vart 3 år. Det utfördes 2009.

Besiktning av element och rörinstallationer gjordes i samband med att stammarna byttes 2002, och behöver göras vart 20:e år.

	X innebär att åtgärd rekommenderas att utföras, teknisk livslängd uppnådd, men det innebär inte nödvändigtvis att akut situation uppstår om aktuell komponent går sönder. T ex Torktummlaren, som har nått sin tekniska livslängd, men vi i lugn och ro kan fortsätta använda, och byta i samband med ett haveri.												
UTVÄNDIGT	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Inter- ter- vall [år]	
Ommålning yttre trädetaljer			X	X	X						X	8	
Dörrar till vädringsbalkonger målas									X			8	
Underhåll av lägenhetsbalkonger-						X						10	

