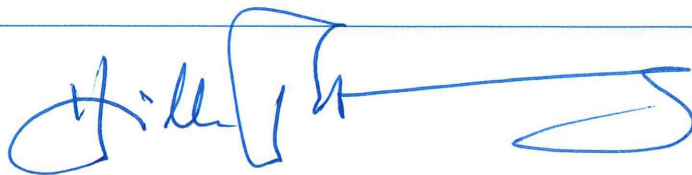


Brf Lindallén

Stockholm Högbron 1

Underhållsplan 2019-2033



Hillar Truuberg

2018-10-19

Brf Lindallén, Stockholm Högbron 1, Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra en kompletterande teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i Brf Lindalléns uppdaterade underhållsplan.

Besiktningen är ej av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Lindallén

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 26 september 2018 och bestod i en okulär syn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes ingen förstörande provtagning och inga mätningar med instrument.

Platsbesök utfördes i ett urval av allmänna och gemensamma utrymmen, driftsutrymmen och i garaget. Kompletterande information har också erhållits från brf's styrelse.

Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca 5 grader C.

Kalkylerade kostnader för åtgärder är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade entreprenader.

Vid besiktningen närvarade:

- Pär Nordh, Brf Lindallén
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Utlåtande

Allmänt:

Fastigheten består av 4 punkthusbyggnader med markplan / bottenvåning samt 6 våningsplan samt smärre vindar med vissa installationsutrymmen. Byggnaderna är ihopbyggda i markplanet. Byggnaderna innehåller totalt 64 bostadslägenheter (alla upplåtna med bostadsrätt), föreningslokal samt gemensamma utrymmen för drift och förråd mm i markplan samt parkeringsplatser i garage. Byggnaderna är uppförda 2004.

4.1 Byggnad

4.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Grundlagt med kantförstyvad betongplatta samt grundmurar av betong.

Omgivande mark bedöms ha tillfredsställande lutning från huskropparna.

Huvuddelen av gården mellan lägenheterna är lagd uppepå ett terrassbjälklag med i huvudsak underliggande garage. Inga läckage noterades genom terrassbjälklaget.

Normal teknisk livslängd för den här typen av konstruktioner ska vara väsentligt mer än 30 år.

Underhållsansvaret för finplaneringen uppepå terrassbjälklaget ligger enligt uppgift på de bostadsrättshavare som har uteplatser på densamma. Underhållsansvaret för tätskiktet och sannolikt även för brunnar åligger bostadsrättsföreningen. En rensning av brunnarna rekommenderas inom nära framtid för att i förebyggande syfte undvika risk för stopp med åtföljande risk för fuktgenomslag.

Utvändig mark utanför huskropparna i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt finplaneringsunderhåll.

4.1b Stomme

Bärande väggar av betong. Bärande bjälklag av betong. Ingen sprickbildning noterades i besökta utrymmen.

I icke bärande mellanväggar finns mycket begränsad och fullt normal spickbildning.

Bärande pelare av betong i garaget. Ingen saltkorrosion noterades på betongpelare.

4.1c Fasad

Fasader beklädda med puts. Putsen är av s k enskiktstyp. Putsade socklar eller betongsocklar.

Innan ansvarstiden gick ut inträffade skador på stora delar av fasadputsen. Som ett led i detta utfördes renovering av fasaderna 2017 / 2018.

Fasaderna är i gott skick och har lång tid till kommande åtgärdsbehov.

På delar av översta våningsplanet finns träpanelsfasader. Utvändig ommålning av dessa delar utfördes parallellt med putsarbetena. Om ca eller lite drygt 10 år är det statistiskt dags att åter genomföra en ny utvändig ommålning.

4.1d Tak / takavvattning / skärmtak / terrasser

Yttertak belagda med dubbelfalsad plåt. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid. Om drygt 15 år bedöms ommålning av yttertaken behöva genomföras.

Takavvattning i gott skick. Inget åtgärdsbehov på drygt 15 år. Hängrännorna har tätats med ny invändig ränna under 2017 / -18.

Skärmtak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

På varje huskropp finns ett terrasstak på 1:a våningen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

4.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Balkongräcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

4.1f Fönster

Bostäder och gemensamma utrymmen:

3- glasfönster med invändig båge av trä och utvändig båge av aluminium i gott skick. Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren. Inget åtgärdsbehov.

Utbyte tätningslister bedöms bli aktuell om ca 10 år. Vad avser detta rekommenderas att Brf köper in avsedd produkt och enskilda medlemmar själv utför utbytet.

4.1g Gemensamma utrymmen / allmänt

Entréer:

Klinkerplattor på golv. Målade väggar. Undertak. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Betongmosaikgolv i trapplopp. Klinkergolv på vilplan. Räckan och handledare.

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

I huvudsak ståldörrar i gott skick (ommålade 2018). Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sophantering med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga med 1 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel. Maskinpark från byggnadsåret. Då varje lägenhet dessutom har egen utrustning med eget underhålls- / utbytesansvar blir utnyttjandegraden på fastighetstvättstugan låg med rimligen åtföljande längre teknisk livslängd på maskinerna. Utbyte fastighetsmaskinerna (TM och TT) blir ändå sannolikt aktuell om ca 6-7 år. Torkskåp och manglar har normalt längre tekniska livslängder än TM och TT.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I tekniskt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Gallerförråd i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

4.1h Lägenheter

Alla bygg- och installationsdelar som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för är nya och med betydande återstående teknisk livslängd.

Underhållsansvar för ytskikt, inredning, utrustning mm inom lägenheterna åligger respektive bostadsrättshavare.

4.1i Lokaler

Garage:

Garageport i tillfredsställande skick. Garageporten ska periodiskt besiktigas med två års intervall. Nästa besiktning ska ske november 2019. Golv och pelare i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Föreningslokal:

Ytskikt, inredning och utrustning i tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt underhållsbehov.

4.2 VVS-installationer

4.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Normal teknisk livslängd för utrustning i fjärrvärmeundercentraler är knappt 30 år. Ca 15 år till rekommenderat utbyte.

4.2b Värmedistribution

Vattenburet värmesystem med radiatorer. Radiatorventiler med bedömningsvis 15 års återstående teknisk livslängd. Utbyte utförs lämpligen parallellt med utbytet av utrustning i fjärrvärmeundercentralen.

Stamregleringsventiler med lång återstående livslängd.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp / tappvatten: Mer än 30 års återstående livslängd.

Spolning / rensning av avloppsstammarna utfördes 2018. Kommande spolning / rensning rekommenderas utföras om ca 10 år.

I övrigt inget åtgärdsbehov.

4.2d Ventilation

Mekanisk frånluft reglerat med kontrollventiler i kök, wc:ar och badrum. Tilluft via väggventiler bakom radiatorer. Mekaniska frånluftsfläktar på taket. Bedömt mer än 10 års återstående teknisk livslängd för fläktmotorerna.

Garageventilation med likaledes lång återstående teknisk livslängd.

Godkänd OVK finns för alla system. Godkännandet gäller till 2022. Ny OVK-besiktning ska därefter utföras med 6 års intervall.

4.3 El-installationer

Elservis, servicentral, fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter från byggnadsåret och med lång återstående teknisk livslängd.

4.4 Hiss

4 st hissar för 13 personer, 1 000 kg. Inget åtgärdsbehov utöver normal årlig service under lång tid.

Hissarna är godkända och besiktigade till mars 2019.

5. Kostnader (kostnadsläge september 2018)

(I redovisade kostnader ingår entreprenader, projektering och projektledning mervärdesskatt). Se även sammanställning i bilaga.

5.1 Byggnad

5.1c Fasad

Ommålning av träpanelsfasaddelar, ca 2029 ca 450 kkr

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslister, ca 2025 (avser materialkostnad) ca 60 kkr

5.1g Gemensamma utrymmen / allmänt

Utbyte maskinpark i tvättstuga (TM och TT), ca 2025 ca 110 kkr

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning värmeundercentral, ca 2033 ca 350 kkr

5.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2033 ca 200 kkr
(ca 300 enheter)

5.2c Avlopp / vatten

Stampsplning / -rensning, ca 2020 ca 120 kkr

5.2d Ventilation

OVK-besiktningar, varje 6:e år, 1:a bes 2022 ca 60 kkr / gång
Utbyte 4 fläktmotorer, ca 2032 ca 300 kkr
(bedömd tidpunkt)

Periodisering av kostnader ovan redovisas på bilagd underhållsplan.

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader färdigställda 2004 i förväntat gott skick.

Utöver det som anges i den periodiserade planen är det rimligt att avsätta ca 120 000:- per år till oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder 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 är det rimligt att göra en uppdaterad statusbedömning när tiden närmar sig för åtgärden.



Brf. Lindallén - Underhållsplan År 2019-2033

Kostnadsläge septembewr 2018

Åtgärd	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	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	Anmärkning
Mark:																
Byggnadsdel:																
Ommålning träpanel											450					
Tätninglistor							60									Avser materialkostnad
Maskinpark i tvättstuga							110									1 TM och 1 TT
Allmänt:																
Årliga reparationsavsättning	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
Installationer:																
OVK				60						60						
Värmeundercentral															350	
Radiatorventiler															200	
Utbyte 4 fläktmotorer														300		
Stamspolning avlopp										120						
Summa	120	120	120	180	120	120	290	120	120	300	570	120	120	420	670	



Brf Lindallén, Komponentuppdelning av fastighet

Komponenter				
Byggnadsdel	Avskrivn.tid (år)	Utbyte år	Andel %	Kommentar
Mark / Grundläggning			9	
- finplanering	löpande			
- utvändigt VA	50	2055		
- terrassbjällklag	40	2045		
- dränering	50	2055		bedömd tidpunkt
Stomme			14	
-bärande konstruktioner	mer än 100	x		
Stomkomplettering			7	
-innerväggar	som stomme	x		eget ansvar i lgh
-entrépartier, trapphus	50	2055		underhåll varje 30 år
-förråd, installationsutrymmen	50	2055		
Yttertak			5	
-plåt	60	2065		målning varje 20 år
-taksäkerhet, takavvattning	60	2065		
Fasad			12	
-puts	50	2065		ev avfärgning ca 2045
-träpanel	60	2065		målning varje 10 år
Fönster			8	
-fönster, fönsterörrar	80	2085		tätninglistor varje 20 år
Balkonger			5	
-platta	60	2065		samordnas med fasadputs
-räcken	60	2065		
Värme			6	
-värmeutrustning	30	2033		utbyte fjärrvärmeutrustning
-värmestammar, radiatorer	80	2085		
-ventiler	30	2033		
Vatten / sanitet			12	
-stammar och ledningar	50	2055		
-badrum	som stomme	2035		eget ansvar
-sanitetsutrustning och armaturer	som stomme	2035		eget ansvar
Elinstallationer			5	
-elinstallationer, fastighet	60	2060		
-elinstallationer, lägenhet	som stomme	2060		eget ansvar
Ventilation			3	
-fläktar	30	2032		motorer
-kanalsystem	100	2105		rensning varje 15 år
-don	50	2055		byts löpande
Hiss			2	
-maskiner	50	2055		
-styr- och reglerutrustning	50	2055		
Inre ytskikt			12	
-målning, tapeter	som stomme			eget ansvar
-golv	som stomme			eget ansvar
-vitvaror, kök	som stomme			eget ansvar
-snickerier	som stomme			eget ansvar
Övrigt				
Summa			100	