

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten
Fleminggatan 30-32,
112 32 Stockholm

Underhållsplan 2016-2026

Projektnummer: 201601



Stockholm 2016-02-29
Uppdragsansvarig: Mikael Andersson

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

Innehållsförteckning

1. UPPDRAG OCH BAKGRUND	3
2. BESIKTNINGEN	3
3. TIDIGARE UTFÖRDA RENOVERINGAR	4
4. UTVÄNDIGT	4
4.1 Mark, grundläggning och socklar	4
4.2 Innergårdar, mark och murar mm	5
4.3 Fasader	5
4.4 Fönster och dörrar	6
4.5 Balkonger	8
4.6 Yttertak	10
4.7 Avvattning	11
5. INVÄNDIGT	12
5.1 Källare, förråd, uc,	12
5.2 Gatuplan, soprum, tvättstuga, trapphus, lokaler	12
5.3 Lägenheter bad & dusch mm	13
6. INSTALLATIONER	13
6.1 Ventilation	13
6.2 Värme	14
6.3 Tappvattenrör	14
6.4 Elsystem	16
6.5 Brandlarmssystem	17
6.6 HISS	17
7. ENERGIÅTGÄRDER	17
8. STATUS-SAMMANFATTNING	18
9. FRAMTIDA UNDERHÅLLSKOSTNADER	18
10. BESIKTNINGS PROTOKOLL	18 SIDOR
11. UNDERHÅLLSPÅN	1 SIDA

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

1. UPPDRAG OCH BAKGRUND

På uppdrag av Brf. Husbåten har en statusbesiktning utförts och en underhållsplan upprättats för föreningens fastighet på Fleminggatan 30 och 32, 114 22 Stockholm.

Byggnaden är uppförd och inflyttad 1921. Fastigheten rymmer 34 st lägenheter (BOA 3142 m²). Inga kommersiella lokaler.

Denna underhållsplan redovisar en kortfattad sammanfattning av besiktningen samt förslag på åtgärder med bilaga i tabellform där bedömda framtida underhållskostnader för de kommande 10 åren (2016-2026) presenteras. Kostnaderna för småjobb (upp till 50.000 kr) kan vara svårbedömda då de innehåller förhållandevis hög andel fasta omkostnader. De nyckeltal vi använder är inte alltid applicerbara här.

Driftskostnader ingår ej i detta underlag.

Underhållsplan samt lämnade priser är exkl.moms

Driftsfrågor och myndighetskrav i form av t.ex energideklarationer berörs ej.

2. BESIKTNINGEN

Besiktningen har utförts av byggnadsingenjör Mikael Andersson med externa konsulter inom övriga områden där . Taket besiktades av A W Jonaessons Plåt AB.

Representant från föreningen har varit Helena Åberg Östlund.

Besiktningen utfördes okulärt och vissa lägenheter (2 st) avsynades. Fasader, fönster och balkonger synades inifrån samt utifrån där möjlighet gavs. Allmänna utrymmen såsom undercentral, elservisrum och tvättstuga mm genomgicks också för dokumentation.

Betr. brandsäkerhet har vi ej funnit några separata handlingar betr. separata brandcellsgränser. Vi har däremot, i de fall tagit upp de genomföringar som varit otäta i väggar.

Anm. Där vägg anges i protokollet utgår besiktningen från att entrédörren sitter i vägg 4 varvid den första väggen till vänster kallas vägg 1, nästa vägg 2 osv. (beräknat medsols)

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

3. TIDIGARE UTFÖRDA RENOVERINGAR

Enligt uppgifter från föreningen har nedanstående renoveringar utförts.

<u>2003-2004</u>	Fasadrenovering
<u>2007</u>	Ommålning trapphus i tidsenlig stil
<u>2009</u>	Renovering tvättstuga
<u>2009</u>	Renovering gård
<u>2010</u>	Balkonger uppfördes
<u>2013</u>	Installation av fastighetsnät för bredband
<u>2014-2015</u>	Renovering och målning av samtliga fönster
<u>2015</u>	Renovering hiss i uppgång 30

4. UTVÄNDIGT

4.1 Mark, grundläggning och socklar

Asfalterad yta till garage mot SÖ.



Fasadsockel mot Fleminggatan.

Förslag

Målning utvändigt rör samt utvändiga fönster mot källare.

Rengöring stensockel.

Kostnad

Budgetkostnad finns noterat i PU-plan pkt. T2.2

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

4.2 Innergårdar, mark och murar

Inga anmärkningar

Förslag till åtgärd

-

Kostnad

-

4.3 Fasader

Fasaden mot Fleminggatan har fläckar under balkonger. Troligen pga att tätskiktet är otät på ovansidan av balkongerna. (Se pkt.4.5)



Fasaden har fläckar och rinningar under balkonger mot Fleminggatan.

Förslag

Åtgärder under balkonger efter balkongreovering mot Fleminggatan.

Kostnad

Budgetkostnad finns noterat i PU-plan pkt. T2.6

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

4.4 Fönster och dörrar

Fönster i lägenheter utan anmärkningar.



Fönster till vindsutrymme mot gård är behov av målning.



**Branddörr/vägg/golvgenomföring på vind ej tät mellan hus 30 – 32.
(Systematiskt brandskyddsarbete saknas ?)**

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm



Bristfällig brandtätning i mellanvägg (brandvägg) på vind

Förslag

1. Åtgärda vindsfönster mot gård
2. Utbyte av "branddörr" på vind
3. Brandtäta genomföringar i golv och vägg.

Kostnad

Budgetkostnad finns noterat i PU-plan pkt.T3.8

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

4.5 Balkonger

Vädringsbalkongerna från trapphusen har sprickor på sockel. Algbeläggning på yttre delen av balkongerna. *Se bild 1,2*

Balkongerna mot Fleminggatan (3 st) är i behov av nya tätskikt. Två av tre besiktades och från gatan ser den tredje (uppgång 32) att läcket är akut. Asfaltsskiktet mot fasadens sockel har sprickor där vatten tränger in. Vidare kontroll av hållfasthet och utbredning av fuktvandring i balkongen bör utföras. *Se bild 3,4,5*



Bild 1: Sockel till balkonger från trapphus har horisontella sprickor.



Bild 2: Algbeläggning på balkonger från trapphus.

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm



Bild 3,4: Dragsprickor i balkongens tättskikt mot vägg.



Bild 5: Plåtbleckets färgskikt har lossnat.

Förslag

Statuskontroll /utredning av balkonger med avseende på hållfasthet/fukt.
Åtgärder enligt utredning.

Kostnad

Budgetkostnad finns noterat i PU-plan pkt.T2.6

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

4.6 Yttertak

Yttertaketets plåt är i behov av målning.

Vilplan behöver bytas ut. Takstege behöver kompletteras. Behov av att byta ut taklucka med godkänt mått. Det förekommer en del trasiga tegelpannor.

Taksäkerheten behöver ses över och dras åt. Det finns behov av att se över taksäkerheten mellan hus 30 och 32.



Bild 1,2: Behov av takmålning.

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm



Bild 3,4: Vattengångar behöver städas.

Förslag

Åtgärder enligt anmärkningar enligt ovan.

Kostnad

Budgetkostnad finns noterat i PU-plan pkt.T2.1

4.7 Avvattning

Se pkt. 4.6 Yttertak

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

5. INVÄNDIGT

5.1 Källare

Inga anmärkningar. Normalt slitage.

Belysningen bör dock ses över och eventuellt installera rörelsevakter.

Tvättstuga (Renoverad med nya maskiner 2009)

Miele PW 5065

WS 5445

WS 5426

PT 5136 (2 st)

Förslag

-

Kostnad

-

Brandcellstättningar

De anmärkningar vi har sett är upptagna under resp. utrymme.

5.2 Gatuplan

Sopnedkast, soputrymme mm

-

Trapphus

-

Förslag

-

Kostnad

-

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

5.3 Lägenheter (syn från 2 st lägenheter)

Entré/Hall

Ny elcentral med jordfelsbrytare.

Golv, väggar & tak ytskick

Golv: Trägolv

Vägg: Tapet/Målad vägg

Tak: Målad puts

Bad, dusch & wc utrymmen

Vägg: Kakel

Golv: Klinker

Skvallrör (kontroll för eventuellt läckage av rör i vägg) saknades.

Kök

-

Installationer

-

Brand

I den besiktade lägenheterna provades brandvarnaren.

Vi påminner om det systematiska brandskyddsarbetet !

6. INSTALLATIONER

6.1 Ventilation

Lägenheterna har ett självdragsystem med frånluftsventiler i kök och badrum.

Systemet går ut på att luften i lägenheterna ska passera ut ur

lägenheterna via badrum samt kök genom murstocken (varm luft stiger).

Besiktning av murstock har ej utförts.

OVK-besiktningen hanteras ej i detta dokument!

Förslag

-

Kostnad

-

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

6.2 Värme

Lägenheternas uppvärmning utgörs av ett vattenburet radiatorsystem. Livslängden för en fjärrvärmecentral förväntas vara ca: 30 år.

Förslag

-

Kostnad

-

6.3 Tappvatten och avloppsrör

Enligt uppgift så utförs stambyte allt eftersom badrum och kök renoveras i fastigheten. Föreningen har bra kontroll på var renoveringar utförts. Vid denna besiktning kunde ej några sk. "skvallrör" upptäckas. Detta rör skall i tidigt ske ge indikation på om dolda rör börjat läcka. Vi rekommenderar styrelsen att utföra besiktningar i samband med att renoveringar utförs i fastigheten. Vi såg ej att VVC-ledning hade installerats i schakten. (VVC-ledningens funktion är att lägenheterna högst upp skall få varmvatten lika snabbt som de nedersta lägenheterna.

Spillvattenrör i källare utgörs till största delen av gjutjärn.

Dolda dag- resp. spillvattenledningar har ej filmats.

Det påträffades en sk. "blindledning" på varmvattenledningen i källaren.

Blindledningar kan öka legionella risken i ledningen. *Bild 1*

Avloppets luftledning på vinden har hål. *Bild 2*

I källaren finns ej rivna avloppsrör i tak. *Bild 3*



Bild 1: Blindledningar på varmvattenledning.

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm



Bild 2: Hål på avloppets luftledning på vind.



Bild 3: Gamla avloppsledningar har ej rivits bort i källare.

Förslag

1. Kontrollera och åtgärda "blindledningar" på varmvattenledningar.
2. Åtgärda trasiga avloppsledningar på vind.
3. Rensa bort avloppsrör som ej är i bruk och efterlaga/brandtäta.

Kostnad

Budgetkostnad finns noterat i PU-plan pkt.T4.1

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

6.4 Elsystem



Bild 1: Ledningar ej i bruk



Bild 2: Ej skyddad antenninstallation

Förslag

Se över installationen i källaren

Kostnad

Budgetkostnad finns noterat i PU-plan pkt. T5.4

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

6.5 Brandlarm

Vi har ej kunnat finna någon branddokumentation. Fastighetsägaren är ansvarig för att brandskyddet är i bra skick i byggnaden.

Jucomi har noterat de brister som upptäcktes vid besiktningen.

Ett systematiskt brandskyddsarbete måste upprättas.

Jucomi rekommenderar att installera brandvarnare i varje trapphus.

6.6 Hiss

Föreningen har 2 st hissar till vardera trapphus.

2015 renoverades hissen i uppgång 30

Jucomi har vid besiktningen inte sett någon dokumentation på föreningens driftskostnader av hissarna.

7.ENERGIÅTGÄRDER

Vi har i denna besiktning ej noterat några större behov av energiåtgärder.

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten

Fleminggatan 30-32,

112 32 Stockholm

8. STATUS - SAMMANFATTNING

Vi föreslår att den periodiska underhållsplan (PU) utföres i följande ordning:

Akuta åtgärder

1. Utredning balkonger mot Fleminggatan
2. Brandtätningar vind

Åtgärder 1-2 år

3. Taksäkerhet, takmålning mm
4. Balkongrenoveringar
5. Åtgärder vvs i källare och på vind

Åtgärder 3-4 år

6. Rengöring sockel mot Fleminggatan
7. Reparation av golv/sockel vädringsbalkonger

Åtgärder 5-9 år

8. Rengöring sockel mot Fleminggatan
9. Reparation av golv/sockel vädringsbalkonger

Åtgärder 10 år

10. Rengöring sockel mot Fleminggatan
11. Reparation av golv/sockel vädringsbalkonger

9. FRAMTIDA UNDERHÅLLSKOSTNADER

Inom de närmaste 10 åren bedömer vi att det finns ett underhållsbehov på ca: **1 mkr exkl.moms**. Det innebär att om man vill egenfinansiera åtgärderna behöver man avsätta **ca: 0.1 mkr per år för ändamålet**. Detta betyder att avsättningen bör vara betydligt högre inledningsvis.

Kostnaderna som är upptagna i dokumenten är bara en uppskattning. Många delar kan först kostnadsbestämmas mer grundligt efter ytterligare utredningar. Kalkylen har beräknats på dagens penningvärde.

Projektnummer: 201501

Brf. Husbåten
Fleminggatan 30-32,
112 32 Stockholm

Mikael Andersson
SBR Byggnadsingenjör/Certifierad kontrollansvarig enl. PBL
Jucomi Bygg & Fastighets AB