

**Fastighet Postbonden 1
Brf Timmerhögen
Timmermansgatan 44, i Stockholm**



**UNDERHÅLLSPLAN / STATUSBEDÖMNING
2012-09-04**

Brf Timmerhögen
Fgh Postbonden 1
Timmerhögen 44
118 55 Stockholm

Fastighetsägarna Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Upprättad av Oskar Rudbeck 2012-10-31

Egenkontroll 2012-11-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Uppdragets omfattning	3
Underhålls- och kostnadsbedömning	3
Kostnader	3
Övrigt	3
Uppföljning -uppdatering	4
FASTIGHETSUPPGIFTER.....	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
BEHOV AV UTREDNING	4
SAMMANFATTNING	5
SAMMANSTÄLLNING / KOSTNADSBEDÖMNING.....	7

INLEDNING

På uppdrag av Brf Timmerhögen har Fastighetsägarna Stockholm AB anlåtats för att inventera och utvärdera fastigheten på Timmermansgatan 44 i Stockholm, avseende status och skick. Uppdraget har utförts i enlighet med antaget anbud daterat 2012-06-23. Inventeringen har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB genom Oskar Rudbeck Helm Project Management AB.

Syftet med uppdraget är att ge beställaren en samlad bedömning av fastighetens behov av underhåll för den närmaste 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 har även stickprovskontroller gjorts i några lägenheter. Dessa kontroller är utförda för att få en helhetsbild av fastighetens olika byggnadsdelar och installationer.

Utifrån dessa stickprov har generella antaganden gjorts avseende standard för densamma.

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 fem olika prioriteringar, 1-5 enligt följande:

Prioritet	1	Omgående behov av åtgärd
Prioritet	2	Behov av åtgärd inom 1-3 år
Prioritet	3	Bedöms erfordra åtgärd inom 4-6 år
Prioritet	4	Bedöms erfordra åtgärd inom 7-10 år
Prioritet	5	Bedöms ej erfordra åtgärd inom tio 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 beräknade i dagens kostnadsläge 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.

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: Postbonden 1
Adress: Timmermansgatan 44, 118 55 Stockholm
Stadsdel: Södermalm
Kommun: Stockholm
Län: Stockholm
Bostäder: 48 lägenheter
Lokaler: 2 lokaler. Lager samt studio.
Byggnadsår: 1945

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Denna fastighet är ett flerfamiljshus om fem våningsplan samt källare och vind byggt 1945. Huset är fristående med fyra tegelfasader och tak bestående av tegelpannor, stommen består av betong. Fastigheten har två trapphus, ett mot Timmermansgatan och ett mot Högbergsbacken. Fönster är i original av 2-glas. Avloppsstammarna är nya sedan -02 och fjärrvärmeanläggningen byttes ut -03.

BEHOV AV UTREDNING

Föreningen har haft problem med vattentrycket. En inventering och åtgärdsförslag föreslås. Ev måste handdukstorkar tas bort och drivas med el. Just nu felbyggt enl föreningen. Även fjärrvärmeanläggningen har fått anmärkningar på utförandet. Ses över av VVS-företag som injusterar radiatorer. Angående dräneringsåtgärder på baksidan bör staden kontaktas för att utreda om möjligheterna finns till ledningsrätt. Vattenmätarrummet känns fuktigt och unket, ev förekommer visst läckage. Rummet utreds och hålls under uppsikt. Utrymme för att ev omlokalisera elcentralen utreds på sikt. En fördel kan vara att ha en bättre placering om en större ombyggnad sker. Ventilationen har varit bristfällig och ojämn. Föreningen har ett frånluftssystem som skulle behöva ses över men konkreta åtgärdsförslag som följd.

Sammanfattning

- Taket:** Takpannorna är i generellt bra skick utan några synliga skador eller förskjutningar. Skorstenar, täck- och fotplåtar flagnar och kräver en ommålning inom 2-3år. Trasiga läckande takfönster byts med fördel lite tidigare och även viss råspont i samband med detta. Muffar och tätningar av genomföringar ses över vid ommålning. Taksäkerheten är galvad och i bra skick.
- Fasad:** Tegelfasaderna och fogar åt samtliga väderstreck är i bra skick. Även takfoten är fri från skador. Nedre delen på baksidan är kraftigt fuktansatt av intilliggande markområde. Även växtlighet mot fasad påverkar sockeln och grundmuren negativt. Området bör dräneras för att torka ur källardelarna. Tillstånd från kommunen krävs för att få ledningsrätt. Socklar mot gata slits av bl a klottersanering. Målas om 2-3år. Vissa justeringar utförs på stuprören.
- Fönster:** Alla fönster, inklusive fönsterbleck i fastigheten är i dåligt skick och bör renoveras inom ett år. Även gavelfönster på vinden är dåliga och kräver ett byte alt kraftig renovering relativt omgående. Entrédörrar och vissa plåtdörrar renoveras ihop med fönster.
- Balkonger:** Balkongerna monterades -06 och är i bra skick. En målning av räcken och balkar sker inom 4-5år. Då rensas även ytor under trallvirket.
- Terrasser:** Föreningen har två terrasser som är i samma dåliga skick gällande tätskiktet. Även brunnarna är dåliga och byts ut i samband med en terrassrenovering. Detta bör ske inom ett år. Mossbildning och växtlighet noteras mellan plattsättningen.
- Trapphus:** Inre entréerna har lite slitna snickerier och väggar. Ytskikten kan i inre entréerna renoveras inom 4-5år. Trapphusen är generellt i bättre skick utan några större skador och är inte behov av några större åtgärder just nu. Vanligt intervall för hel ommålning av trapphus är 20år. Troligt är att hela trapphuset målas om inom 7-8år.
- Hissar:** Ytskikten är bra i båda hissarna. Golven renoveras ev inom 7-8år. Motor och styrning går bra men är av det äldre slaget, och kan komma att renoveras inom en 10-årsperiod. Vid en renovering kan nya hisskrav behöva uppfyllas, med en större investeringskostnad som följd.
- Källare:** Generellt är det sämst skick på golvytorna i alla källarutrymmen. Dessa målas inom 2-4år. Vissa dörrar i södra delen kärvar och behöver fixas så att de går att stänga. Styrelserum/lokalen i den uthyrda norra delen kan renoveras efter att dräneringsarbeten utförts på baksidan.

Tvättstuga: Rummet är i fint skick med bra ventilation. På en 10-års period kommer maskinparken moderniseras med ca 4-5st maskiner, då livslängden är 12-15år. Ev kan en luddlåda kompletteras till avgående vatten.

UC: Fjärrvärmeanläggningen är bytt -03 och är injusterad. Vanlig livslängd är 25år där verkningsgraden avtar med tiden. Ev bör några delar göras om, eftersom det inte är korrekt monterat av entreprenören, enl. föreningen. Värmesystemet är inte injusterat. En intrimning av radiatorventiler och värmesystemet bör göras i alla lägenheter.

El: Vissa delar av elsystemet är renoverat i och med stambytet, men många delar är i original. Ev görs centralen om i sin helhet för att få en bättre installation. Nu är många delar påbyggda med kablar kors och tvärs. Ev byts positionen för att få mer plats. Vissa delar görs mer akut, se protokoll.

SAMMANSTÄLLNING / KOSTNADSBEDÖMNING

Adress: Timmermansgatan 44, i Stockholm								
Datum: 2012-09-04	Beställare: Brf Timmermannen	Sign: OR						
Byggnadsdel	Åtgärd	Prioritering					kost tkr	
		1 Nu	2 1-3år	3 4-6år	4 7-10	5 + 10		Anm
UTVÄNDIGT								
Yttertak	Takpannor UA.					X	-	
Plåtar på yttertak	Plåtar och skorstenar målas. Tätningar ses över.		X				30	
Takfönster	Vissa trasiga byts ut		X				40	
Gavelfönster	Byts alt renoveras grundligt	X					30	
Fönsternickerier, ståldörrar och portar	Renovering, målning. Bleck tas med i entreprenaden.	X					600	
Terrasser	Båda renoveras.	X					250	
Fasadytor	UA					X	-	
Socklar	Målning		X				30	
Balkonger	Målning av räcken och balkar			X			40	
Stuprör, vattkupor	Utkastare åtgärdas, stopp rensas.	X					10	
Passagesystem	Ev kommande byte.			X			50	
Mark mot park	Dränering		X				200	
Mark södra gaveln	Plattjusteringar		X				30	
INVÄNDIGT								
Inre entréer	Målning och renovering om 4-5år.			X			80	
Trapphus	Bra skick, UA. Målas om 7-8år.				X		160	
Lägenhetsdörrar	UA. Vissa äldre byts ut på sikt					X	-	
Hiss	Ytskikt, renovering				X	golv	10	
Hiss installation	Ev modernisering av motor o styr				X		600	
Tvättstuga	Ytskikt UA. Modernisering maskinpark på 10år			X	X	4-5st tvätt, tork, mangel	160	
Källardel södra	Golv målas, *dörrar fixas	*	X				30	
Källardel norra	Golv och trappa målas		X				20	
Styrelserum/lokal	Renovering ytskikt		X				40	
INSTALLATIONER								
Fjärrvärmeinstallation	Anläggning från -03. UA. *Viss ombyggnad kan behövas.		*			X	-	
Radiatorventiler	Injustering av värmesystemet, ev byten.	X				Finns olika kost. nivåer.	100	
Expansionskärl	UA.					X	-	
Elinstallationer	Vissa delar bytta, vissa delar renoveras på sikt. Ev görs hela centralen om inom 10 år. Se protokoll.	X	X			X	Ej inkl, stigare och servisledning.	100