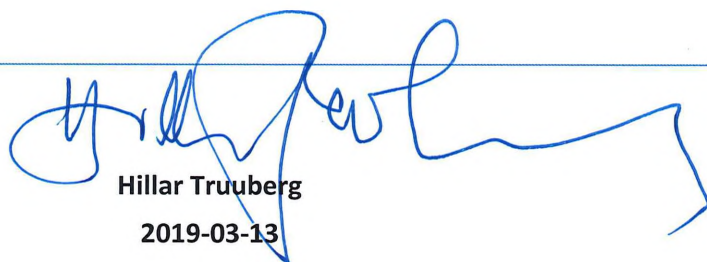




Brf S:t Göran 3

Stockholm S:t Göran 3

Underhållsplan 2019-2033



Hillar Truuberg
2019-03-13

Brf S:t Göran 3 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden och sammanställa dessa i Bostadsrättsföreningens Underhållsplan för åren 2019-2033. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf S:t Göran 3

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 januari 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 1 lägenhet och i byggnadens allmänna och gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Byggnadens största hyreslokal var inte tillgänglig, men fotografier har varit tillgängliga och studerats. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 5 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från styrelsen i Bostadsrättsföreningen, skriftlig information från under senare år utförda ombyggnader och underhållsarbeten, ritningsstudier samt från en tidigare upprättad Statusbesiktningsrapport. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Rikard Wanselius, Brf S:t Göran 3
- Lars Tibell, Brf S:t Göran 3
- Astrid Friberg, Brf S:t Göran 3
- Kristina Smith, Brf S:t Göran 3
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm S:t Göran 3		
Adress:	Maria Prästgårdsgata 10; Björngårdsgatan 8		
Kommun:	Stockholm		
Markareal:	785 m ²		
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning, 5 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321		
Byggnadsår:	1905		
Ombyggnadsår:	1977		
Areor:	Bostäder	2 451 m ²	
	Lokaler	219 m ²	
	Totalt	2 670 m ²	
Byggnadsbeskrivning:			
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, lokaler		
Bottenvåning:	Bostadsentréer, vissa driftsutrymmen, bostäder, lokaler		
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder		
Vind:	Bostäder		
Undergrund:	I all huvudsak berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong / mursten till berg		
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar, konstruktionsbetong		
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme		
Stödmurar:	Putsade tegelväggar		
Bjälklag:	Stål- och träbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv		



Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong / valv (upplagd på bärande stålbalkar), isolering, överbetong. Lanterniner.
Takaltaner:	Konstruktionsbetong, tätskikt, isolering, ytskikt
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel och natursten i del av botten-våning, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Kompositplatta, aluminiumräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar i lägenheter-na i våningsplanen. 3-glas träfönster på vinden. 3-glas fönsterdörrar av trä till balkongerna. 1-glas träfönster i trapphusen. Lokalfönster av varierande utformning.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv, natursten eller målat på vägg, målade tak.
Entrépartier:	Lackat trä. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 centrifug. Maskinpark från 2010 (1 TM, 2017). Mangeln äldre och centrifugen ur funktion. Betongmosaikgolv, målade väggar och tak.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusentrén till sopsäcksväxlare. Plastmatta på golv. Målade ytskikt i övrigt. Grovsoprum med behållarsystem. Målade ytskikt.
Förråd etc:	Gallerförråd skapade i samband med genomförd vindsinredning. Målade ytskikt. Cykelförråd med målade ytskikt.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.

Installationer:

Värmeproduktion:

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 2010. Pumpar och ventiler av ungefär samma ålder. Expansionskärl äldre. Installationer till en av vindslägenheterna nyare.

Värmedistribution:

Vattenradiatorer i all huvudsak från ombyggnadsåret. Värmestammar från ombyggnadsåret. S k en-rörssystem. Radiatorventiler och stamregleringsventiler likaledes från 1977.

Ventilation:

Mekanisk frånluft till tvättstuga och någon lokal. Mekanisk frånluft till vindslägenheterna. I övriga lägenheter finns självdragsfrånluft med avluftsluckor i köken. Tilluft på varierande sätt.

VA-installationer:

Avlopp av gjutjärn och plast, varm- och kallvatten av koppar och plast. Installationerna är i stor omfattning utbytta 2017. Bottenavloppen är genomgående äldre.

Tryckstegringspump finns installerad.

Elinstallationer:

Servis, serviscentral, fastighetscentraler samt huvudledningar utbytta ca 1977. Lägenhetscentraler samt trapphusinstallationer mm utbytta 2017. Installationer inne i lägenheterna av varierande ålder, men aldrig äldre än 1977. I all huvudsak ojordade installationer. Installationer i lokaler av okänd ålder.

Hiss:

2 linhissar, en för 2 personer, 175 kg och en för 4 personer, 325 kg. Hissmaskiner utbytta i samband med vindsinredningar.

Övrigt:

Tomt / mark:

Gjutasfaltbelagd gård uppe på gårdsbjälklag. Planteringar i lådor.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1905, förhållande omfattande renoverad / ombyggd 1977. Föreningen förvärvade fastigheten 2014. Därefter har bl a va-stambyte genomförts, yttertakets plåt bytts ut, vindsinredningar genomförts, trapphus renoverats samt säkerhetsdörrar monterats och fönster



ommålats / renoverats. Utöver detta har löpande underhåll utförts. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Tekniska brister finns framförallt avseende fönster på gatusidor.

På ca 10 års sikt kommer också gårdsbjälklagets tätskikt sannolikt behöva renoveras samt även åtgärder sannolikt behöva utföras på vissa fasader.

OVK-status:

Godkänd OVK med löptid till 2021 finns avseende bostäderna.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Radonmätningar med låga uppmätta värden har utförts.

Asbest:

Asbest ska rimligen inte kunna finnas då materialet var förbjudet när senaste omfattande ombyggnad utfördes.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Fastigheten består av en byggnad källare, entréplan samt 5 våningar. I byggnaden finns 24 lägenheter, varav 2 upplåtna med hyresrätt samt en större hyreslokal. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2014.

Sedan förvärvet har bl a vindsinredning utförts, VA-stambyte genomförts, delar av elinstallationerna bytts ut, balkonger monterats, fönstren på gårdssidan ommålats / renoverats, hissarna renoverats samt i övrigt i huvudsak löpande underhåll utförts.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten / betong direkt mot berg. I tillgängliga delar av källarytternäggarna noterades ingen fukt och inte heller någon fuktdoft i källaren.

Inga sättningar noterades under källargolvet eller i grundläggningen.

Gårdsbjälklaget har ett tätskikt av gjutasfalt över en konstruktion med betong på stålbalkar, fyllning, överbetong samt ett tätskikt av gjutasfalt. Gårdsbjälklagets konstruktion (åtminstone vad avser tätskiktet) renoverades sannolikt i samband med den omfattande ombyggnaden 1977. Därefter har partiella lagningar / kompletteringar av tätskiktet utförts för några år sedan. Punkttätningar har också utförts i delar av anslutningen mellan fasadliv och gjutasfalten. Större delen av utrymmet under gårdsbjälklaget utgörs av en hyreslokal. Denna besöktes inte i samband med platsbesöket, men enligt lokalhyresgästen har det inte förekommit några fuktproblem under senare år, vilket skulle kunna antyda att de punkttätningar som utförts har varit framgångsrika. I lokalen finns ett innertak, vilket medför att okulära iakttagelser inte enkelt kan utföras. Däremot har det tagits del av fotodokumentation från lokalen.

I de begränsade gemensamma delarna under gårdsbjälklaget har det förekommit fuktgenomslag, men efter det har vissa tätningsåtgärder utförts och det bedöms i nuläget inte ske något fuktgenomslag.

Ytterligare akuta punkttätningsåtgärder kan komma att behöva utföras. Att beräkna omfattningen av dessa och periodisera dessa i tiden är inte enkelt och det belopp som finns avsatt är grovt bedömt. Då terrassbjälklagets tätskikt snart är 40 år är det sannolikt att en mer omfattande åtgärd, där överbetong, isolering och hela tätskiktet renoveras, kommer att behöva utföras om ca 10 år.



Gårdsbrunnar rekommenderas spolas / rensas inom nära framtid.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader:

Naturstenssockel och naturstensfasad i bottenvåning i tekniskt tillfredsställande skick, fast partiellt lite nedsmutsad. Putsad fasad i våningsplanen i generellt normalt skick. Senaste generella omputsning utfördes sannolikt 1977 och efter det att Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden har partiella putsrenoveringar utförts på fasaden mot Maria Prästgårdsgata. Tidpunkt för kommande mer omfattande putsrenovering är svårbedömd, men borde vara minst 10 år avlägsen.

Gårdsfasader:

Naturstenssockel i gott skick. Putsade fasader från 1977 i tillfredsställande skick med samma tidshorisont till nästa åtgärd som för gatufasaderna, dvs om lite drygt 10 år.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner

Yttertak belagt med dubbelfalsad plåt. I samband med senaste vindsinredning har yttertaget enligt uppgift i sin helhet lagts om. Kvarstående garantitid finns på arbetena. Takaltaner till vindslägenheten i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov på rimligtvis lång tid.

Takstegar och övrig taksäkerhet har av naturliga skäl också åtgärdats i samband med yttertakets omläggning. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningar i bedömt tillfredsställande skick.

Även på de äldre altanerna på vindsplanet har enligt uppgift översyn utförts i samband med inredningen av resterande vind. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger / fasadterrasser

På gatufasaderna finns några balkonger / terrasser. Enheternas översidor är beklädda med plåt. Vissa kompletteringsåtgärder utfördes i samband med senaste partiella fasadåtgärd. Räcken till balkongerna renblästrades och målades parallellt. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

11 nya balkonger till lägenheter på gårdssidan. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Kvarstående garantitid finns.

5.1f Fönster

Bostäder i våningsplanen:

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönster på gatusidorna är senast ommålade ca 2010. Nästa ommålning rekommenderas utföras inom 1-2 år som ett led i periodiskt fastighetsunderhåll. Fönstren mot Maria Prästgårdsgata är generellt något mer slitna än de mot Björngårdsgatan.

Bostadsfönster på gårdssidorna är ommålade för ett par år sedan och i gott skick. Kommande ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll behöver åter utföras om ca 11-12 år.

Vindslägenheter fönster bedöms behöva målas ungefär samtidigt med fönstren på gårdssidan.

Trapphusfönstren behandlades samtidigt som gårdssidans fönster och kommer rimligen också behöva återommålas om ca 11-12 år.

Lokalfönster:

Bågar och karmar av varierande utförande och skick. Fönsterenheter med träkarmar och -bågar rekommenderas ommålas parallellt med bostadsfönster i samma fasad.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Entrépartier av lackat trä. Normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar av trä och stål i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark från 2010 (1 TM, 1 TT och 1 TS) respektive 2017 (1 TM). De äldre maskinerna (1 TM och 1 TT) har statistiskt ungefär 6-7 år till kommande utbytesbehov. Torkskåpet kanske 12 år och den nya tvättmaskinen ca 15 år. Centrifugen fungerar enligt uppgift inte. Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Sopnedkast till sopsäcksväxlare. Med idag enligt uppgift tillfredsställande funktion. Utrymmet går att anpassa till annan typ av hämtning.



Förråd:

Förråd med gallerväggar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Detsamma gäller cykelförråd mm.

Städ och wc:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på bedömt lång tid.

5.1h Lägenheter

1 lägenhet besöktes främst för att kunna göra en närmare besiktning av fönstren.

22 av 24 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har eget inre underhållsansvar. För kvarvarande hyresrättslägenheter rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll av ungefär 2-3 000:- lägenhet och år.

Samtliga lägenheter har badrum som renoverats 2017, i gott skick och med återstående garantitid på utförda arbeten.

Samtliga lägenheter har nya lägenhetscentraler för el.

Elinstallationer i lägenheterna, bortsett vindslägenheterna som är nya, är i huvudsak utbytta ca 1977. 3-fas installationer, men ojordat utförande. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

5.1i Lokaler

Ingen av hyreslokalerna besöktes vid besiktningen. Däremot har fotodokumentation från lokalen under gården varit tillgänglig och information erhållits från lokalhyresgästen.

Generellt för lokalerna gäller att lokalinnehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm.

Det bedöms inte finnas något underhållsbehov i lokalerna som Bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för under kommande ca 10-års period.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2010 (expansionskärlet är äldre) och med lång återstående teknisk livslängd. Normal teknisk livslängd är i storleksordningen 30 år.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak från ombyggnadsåret. Värmedistribution med sk-en-rörssystem. I samband med att balkonger monterades har vissa anpassningar av värmedistributionen utförts.

Vindslägenheterna har delvis eller helt vattenburen golvvärme, golvvärmen har separata stammar och är i gott skick.

Stamregleringsventiler för värmen i källarplanet utbytt ombyggnadsåret och med statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Radiatorventiler på en-rörskretsen i stor omfattning från ombyggnadsåret.

Enligt genomförd utredning förekommer ojämnheter i värmedistribution mellan olika lägenheter.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Ett komplett VA-stambyte utfördes 2017. Bottenavlopp samt en del samlingsavlopp i källarplanet i är äldre. Kvarstående garantitid finns på avseende VA-stambytet.

Om ca 10 år rekommenderas en spolning / rensning av avloppen utföras som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. En åtgärd som därefter upprepas med ungefär 10 års intervall.

I övrigt inget åtgärdsbehov på lång tid.

På inkommande kallvatten finns en tryckstegringspump monterad.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdraagsfrånluft. I flertalet badrum finns dock pax-fläktar som trycksätter frånluftskanalerna. Frånluftskanalerna har plåtinfordrats (s k Spirorör) och har enligt uppgift generellt god täthet. Tilluften fungerar delvis bristfälligt då vissa ventiler täppts igen vid i samband med senaste fasadrenovering.

Vindslägenheter: Mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med separata fläktar placerade på yttertak.

Bostadskomplement:

Nya fläktar har installerats i soprum och tvättstuga.

Lokaler:

Musikstudion är enligt uppgift ansluten till samma fläkt som tvättstugan (och som inte längre finns).

Senaste OVK-besiktning avseende bostäderna utfördes 2015 med godkänt utfall. Godkännandet löper till 2021.

OVK-status för Musikstudion är inte känd.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i all huvudsak från ombyggnadsåret och i tekniskt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Installationer som betjänar vindslägenheterna och hissarna är modernare. I övrigt har också alla lgh-centraler bytts ut 2017.

I samband med VA-stambytet byttes all el inne i badrummen.

Underhållsansvaret för elinstallationer i lägenheterna åligger respektive bostadsrättshavare.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 175 kg, 2 personer och 1 linhiss för 325 kg, 4 personer. Hissarna reviderades / byggdes om i samband med vindsinredningen och är i gott skick.

Återstående garantitid finns på utförda entreprenader.

Hissarna är besiktigade och godkända till maj 2019.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2019)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Reparation tätskikt, gårdsbjälklag, bedömt 2028 ca 2 000 kkr
(ca 220 m²)

Spolning / rensning gårdsbrunnar, ca 2020 ca 10 kkr

6.1c Fasad

Putsrenovering gårds- och gatufasad, ca 2030 ca 2 700 kkr
(ca 1 600 m²)

6.1f Fönster

Ommålning fönster gårdssida, ca 2030 ca 450 kkr
(190 båggar)

Ommålning fönster gatusidor, ca 2020 ca 650 kkr
(ca 270 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM / 1 TT, ca 2025 ca 110 kkr

Utbyte 1 TS, ca 2029 ca 40 kkr

Utbyte 1 TM, ca 2033 ca 55 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2025 ca 100 kkr
(bedömd tidpunkt)

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2028 ca 40 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1905, förhållandevis omfattande ombyggd 1977. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2014. Därefter har bl a VA-stambyten utförts, badrummen renoverats, vissa åtgärder utförts med elinstallationerna, vindar inretts, balkonger monterats samt fönster på gårdssidan ommålats / renoverats. I samband med vindsinredningen moderniserades också hissarna. Byggnaden får anses vara i gott skick.

Nära förestående underhållsarbeten är ganska begränsat, men finns framförallt avseende fönstren på gatusidorna.

Om ca 10 år (exakt tidpunkt svårbedömd) kommer åtgärder behöva utföras med fasaderna och sannolikt också med gårdsbjälklagets tätskikt. I övrigt kommer naturligtvis också löpande underhåll behöva genomföras.

Åtgärder som finns periodiserade ovan (och i bifogat excel-blad) är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver vad som tagits upp är det också rimligt att avsätta i storleksordningen 50 000:- / år för oförutsett underhåll, inklusive löpande underhåll för de 2 kvarvarande hyresrättslägenheterna.

Brf St Göran 3 - Underhållsplan År 2019 - År 2033

Kostnadsläge februari 2019

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:																
Gårdsbjälklag, faktiskt										2000						Bedömd tidpunkt
Rensning gårdsbrunnar		10														
Byggnadsdel:																
Tvättstuga							110				40				55	Avser byte maskiner
Fasad												2700				
Fasadterrasser												x				Underhåll utförs vid fasadåtg
Fönster		650										450				
Installationer:																
Spolning / rensning avlopp										40						
Radiatorventiler							100									
OVK			40						40						40	
Rensning frånluftskanaler			50													Bedömd tidpunkt
Övrigt:																
Årlig reparationsavsättning	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
Summa	50	710	140	50	50	50	260	50	90	2090	90	3200	50	50	145	