

Fastighet Dykaren
Brf Dykaren 12
Alströmergatan 45, i Stockholm



UNDERHÅLLSPLAN / STATUSBEDÖMNING
2012-06-20

Brf Dykaren 12
Kv Dykaren
Alströmergatan 45
112 46 Stockholm

Fastighetsägarna Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Upprättad av Oskar Rudbeck 2012-09-27

Egenkontroll 2012-09-28

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Uppdragets omfattning	3
Underhållsbedömning	3
Övrigt	3
Uppföljning -uppdatering	3
FASTIGHETSUPPGIFTER.....	3-4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
BEHOV AV UTREDNING	4
SAMMANFATTNING	4-5
SAMMANSTÄLLNING	6

INLEDNING

På uppdrag av Brf Dykaren 12 har Fastighetsägarna Stockholm AB anlåtats för att inventera och utvärdera fastigheten på Alströmergatan 45 i Stockholm, avseende status och skick. Uppdraget har utförts i enlighet med antaget anbud daterat 2012-03-28. 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.

Underhållsbedömning

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.

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: Dykaren i Stockholm
 Adress: Alströmergatan 45, 112 46 Stockholm
 Stadsdel: Kungsholmen

Kommun: Stockholm
Län: Stockholm
Bostäder: 46 lägenheter
Lokaler: 3 lokaler
Garage: 24 bilplatser, 4 mc
Byggnadsår: 1913-17

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Denna fastighet är ett flerfamiljshus om fyra våningsplan, inredd vind samt källare, byggt 1917. Huset har formen av ett E med putsade fasader åt alla väderstreck. Både stora gården och borte förskolegård är underbyggd, med asfalterad yta. Taktäckningen består av målad falsad plåt. Fastigheten genomgick en större renovering med stambyte 1983 och har fjärrvärme som uppvärmningssystem. Fastigheten ventileras genom förstärkt självdragssystem.

BEHOV AV UTREDNING

Läckage förekommer från gård ner till garage. Tidigare tätningar längs kanter och fasader verkar bristfälliga. Provgrop på gård kan även utföras föra att säkerställa konditionen på tätskiktet och fyllningen. Stålbalkar och betong bör provas i garagetaket för att klargöra rostan-grepp samt betongkvalitet.

Sammanfattning

Taket: Plåttaket är i bra skick och har delvis tätats under senare år. Ommålning kan ske om 8-9år om inga andra läckage uppstår tidigare. Tätning runt genomföringar samt taksäkerhet ses över vid kommande målning.

Fasad: Generellt är fasaden bra med mindre skador, förutom södra fasaden mot förskolegården som renoveras 2012. Vissa sprickbildningar och rinningar från balkonger förekommer samt några akuta takfotsskador, bl a över förskoleentrén. Fasaderna anses klara sig utan en helrenovering under den kommande 10-års perioden. Mindre skador repareras.

Fönster: Bra skick överlag. Tidigare målning utfördes -07 och var grundligt gjord. Södra fasaden mot förskolegård görs inom 2-3år, övriga inom 7-8år. Fönster högt upp på inre västfasader är lite mer slitna i nedkant och bör ev göras tidigare.

Balkonger: Föreningen har olika balkonger från olika årtal där renoveringsbehovet varierar. På äldre målas balkar och undersidor -12, på nyare bör bl a fästen bättringsmålas. Brandbalkonger är UA. Rinningar från dagvatten runt ca 14 äldre balkonger bör ses över då putsen förstörs. En lösning kring avrinningen bör förbättras ihop med att vattkuporna ses över av en plåtslagare.

Terrasser: Tätskikten är troligen från -86 då vindslägenheterna byggdes. Brunnar, spygatter och ytskikt har inga anmärkningar och avrinning fungerar. Vanlig livslängd är ca 40år om det är korrekt utfört från början. Uppstår skador runt brunnar eller i ytskikten tidigare läggs renoveringen.

Stuprör: Vissa putsskador vid takfot och fasad uppstår runt vattkuporna (starten på stupröret högst upp). Samtliga vattkupor och stuprör ses över med en skylift för att klargöra om det behöver göras några justeringar vid anslutningen eller plåt-kompletteringar för att undvika fukt på fasad.

Markytor: Asfaltsbeläggningar på både stora gården och bortre förskolegård är i bra skick. Dock förekommer diverse läckage ner till garaget, som tyder på problem med tätskiktet. Främst läcker det längs kanter vid fastighetsgräns samt vid mittenhusets fasader. Nya tätningar utförs längs alla kanter och skarvar. Även under träkonstruktion på förskolegård mot mur. Prover tas undertill på betong och stål-balkar för att klargöra konditionen. Provgrop på mitten av gården kan också genomföras för att se om fyllningen är fuktig och det generella tätskiktet är bristfälligt. Murar på förskolegården är i behov av putsreparationer.

Trapphus: Fastigheten har fem trapphus varav två står oanvända och orenoverade. Väggar och fönstersnickerier flagnar där viss renovering kan bli nödvändig för att bibehålla funktion på ex vis fönstren. Övriga använda trapphus är i bra skick där uppgången vid förskolan är mest sliten. En ommålning av trapphusen kan bli aktuellt i slutet av den kommande 10-års perioden.

Hissar: En äldre och två nyare. En renovering av motor eller linor kan innebära att nya hisskrav måste uppfyllas, med en större investering som följd. Alla hissar har äldre ytskikt som är i ok skick. Renoveras med trapphusen om 8-9år.

Övriga utrymmen: Viss ommålning bör ske i några utrymmen inom 5år. Passagen i mittenhuset renoveras redan -12. Förråden är i bra skick gällande ytskikt och stålburar.

Dörrar: Sju ekportar kräver en utvändig sickling och lackning inom 3år. Trädörrar, stål och garageport kan målas om 7-8år ihop med fönster.

Garaget: Utrymmet har en renovering framför sig de kommande åren. Fukt har trängt ner från överliggande mark och har orsakat putsskador och rostangripna balkar. En djupare undersökning av takbalkarnas kondition bör göras innan några renoveringsåtgärder vidtas. Sämst är området längst in i garaget samt mot yttervägg.

Tvättstuga: Rummet är i fortsatt bra skick. Maskinparken fungerar bra, men kommer på en 10-års period behöva förnyas med 4-5st maskiner.

UC: Undercentralen renoveras under 2012. Bl a förnyas en värmeväxlare, pump, exp. kärl mm. Därmed ses anläggningen fungera bra kommande 10 åren. Avloppsstammarna är bytta -83 och har en teknisk livslängd på minst 40-50år.

SAMMANSTÄLLNING

Adress: Alströmergatan 45 i Stockholm							
Datum: 2012-06-20		Beställare: Brf Dykaren 12		Sign: OR			
Byggnadsdel	Åtgärd	Prioritering					
		1 Nu	2 1-3år	3 4-6år	4 7-10	5 + 10	Anm
UTVÄNDIGT							
Yttertak	UA, målas om 8-9år.				X		
Fotrännor.	Bra skick, *rensa runt värmeslingor	*				X	UA
Fönstersnickerier söder	Renovering fönster förskolefasad		X				Om 2-3år
Fönstersnickerier övriga	Renovering, målning				X		Om 7-8år
Fasadytor söder förskolan	Renoveras helt 2012	X					
Fasadytor övriga	Sprickbildning, takfot,		X	X	X		Rep mindre delar
Trä och ståldörrar, gård	Slipas, målas				X		
Entréportar	Slipas och lackas		X				
Balkonger	Målning, åtgärder fuktproblem	X		X			
Markytor förskolegård	Tätningar, ombyggnationer	X					
Murar	Renovering		X				
Markytor gård	*Utredning läckage. Asfaltskanter tätas. Målning staket.	*	X				
Stuprör, vattkupor	Åtgärder plåt vid putsskador.	X					
INVÄNDIGT							
Trapphus	Bra skick, ev ommålning om 8-9år. Port 45D kan göras tidigare.			X	X		
Trapphus oanvända	Ex insida fönster mm			X			
Lägenhetsdörrar	UA. Vissa lite slitna.				X		
Vädringsbalkonger	Målning räcke	X					
Hiss	Ytskikt, renovering				X		
Tvättstuga	Modernisering maskinpark på 10år				X		4-5st tvätt, tork
Garaget	Putsrenovering väggar o tak, balkar		X				
Korridorutrymmen, trapp, cykelrum mm.,	Målning	X		X	X		
INSTALLATIONER							
Fjärrvärmeinstallation	Delvis nyrenoverat -12					X	
Expansionskärl	Byts -12.					X	
Elinstallationer	UA.					X	
Hiss	Modernisering 1st hiss				X		