

Byggkonsult
Urban Nilsson
Tångvägen 15
744 51 Morgongåva
Tel: 0707-56 77 25
urban.byggkonsult@gmail.com

Brf Punktsnurran Uppsala

Protokoll från konditionsbesiktning
och underhållsplan



Upprättad 2016-03-20

Innehållsförteckning

Besiktningensprotokoll

Orientering.....	sida 2
Beskrivning.....	sida 2
Underhållsplan.....	sida 2
Utlåtande.....	sida 2

<i>GRUNDLÄGGNING, DRÄNERING, OCH MARKANLÄGGNING.....</i>	<i>sida 3</i>
<i>ALLMÄNNA UTRYMMEN, TVÄTTSTUGOR MM.....</i>	<i>sida 3</i>
<i>FASADER OCH FÖNSTER.....</i>	<i>sida 4</i>
<i>TRAPPHUS.....</i>	<i>sida 4</i>
<i>DÖRRAR, PORTAR OCH ENTRÉER.....</i>	<i>sida 5</i>
<i>VÄRMEANLÄGGNINGEN.....</i>	<i>sida 5</i>
<i>VA-INSTALLATION OCH BADRUM.....</i>	<i>sida 6</i>
<i>VENTILATIONEN.....</i>	<i>sida 6</i>
<i>ELINSTALLATIONER.....</i>	<i>sida 6</i>
<i>VINDSUTRYMME.....</i>	<i>sida 7</i>
<i>TAK, SKORSTENAR OCH PLÅTARBETEN.....</i>	<i>sida 7</i>

<u>Bilbilaga</u>	3 sidor
------------------------	---------

<u>Underhållsplan</u>	4 sidor
-----------------------------	---------

Tabell

Sammanställning

Besiktningens utlåtande

Från Brf. Punktsnurren, Uppsala

Orientering

Efter önskemål från styrelsen för Brf. Punktsnurren, besiktigade Urban Nilsson föreningens fastighet den 8 mars 2016. Besiktningen är en konditionsbesiktning, vilken skall ligga till grund för föreningens underhållsplan. Underhållsplanen skall ta upp och beskriva alla de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa. Planen skall sträcka sig 10 år framåt i tiden. Planen skall ersätta den underhållsplan som upprättats 2007.

Beskrivning

Föreningens fastighet består av tre bostadsbyggnader innehållande totalt 108 st. bostadslägenheter samt 10 hyreslokaler. Totala lägenhetsytan är 6 597 m² och lokalyta 1 205 m². Fastighetens beteckning är Salabacke 11:1. Fastighetens adress är Källparksgatan 8-12 i Uppsala.

Byggnaderna är uppförda 1960-62.

Dessutom finns på fastigheten 29 garageplatser i källarplan samt 52 parkeringsplatser.

Underhållsplan

Underhållsplanen redovisas som bilaga till det här protokollet. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen. Tidpunkterna för åtgärderna i planen skall inte heller betraktas som heliga utan som ett underlag vid en årlig besiktning av fastigheten, där man går igenom och ser om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta på dessa framåt i tiden.

Utlåtande.

Eftersom byggnaderna är ca 55 år är det naturligt att vissa delar behöver underhållas. Det bestående intrycket är dock att huset sköts mycket bra och att de ser bra ut. Följande iakttagelser har gjorts:

GRUNDLÄGGNING, DRÄNERING, OCH MARKANLÄGGNING

lakttagelser

Byggnaderna är sannolikt grundlagda med utbredda plattor och plintar direkt på mark. Undergrunden består av berg/lera/pinnmo. Bärande källarväggar av betong.

Grundmuren har ursprunglig fuktisolering.

Inga synliga tecken på invändiga fuktskador eller sättningsskador i källarplanen kunde konstateras.

Markanläggningen består av grus-, asfalt- och gräsytor samt planteringar, träd och buskar och är i bra skick.

En större upprustning av marken har utförts 2009.

Utvändiga källartrappor är slitna och har betongskador / SE BILD 1 /. Räckerna till källartrappor har rostskador och är i behov av ommålning / SE BILD 2 /.

Sophantering med sopskåp i anslutning till resp. byggnad i bra skick.

Förslag till åtgärder

Beskärning/föryngring av träd och buskar bör inplaneras.

Renovering av utvändiga källartrappor.

ALLMÄNNA UTRYMMEN, TVÄTTSTUGOR MM

lakttagelser

Källarplanen innehåller förråd, undercentral, tvättstugor, gemensamhetsutrymmen mm.

Allmänna utrymmen har målade golv, väggar och tak. Utrymmena är något slitna

Klassade skyddsrum finns. Det är okänt när skyddsrummen besiktigades senast.

Tvättstugor

I fastigheten finns 3 tvättstugor. Tvättstugorna har klinker på golv och målade väggar och tak. Ytskikt är i bra skick.

Tvättmaskinerna är relativt nya. Äldre centrifug finns.

Torkrum o Mangelrum

Torkrum o mangelrum har målade golv, väggar och tak är i bra skick.

Ett avfuktningssaggregat är av nyare modell, två är något äldre, S.k. El-Björn.

WC-rum

I fastigheten finns WC-rum i anslutning till tvättstugor, dessa är i relativt bra skick.

Övriga gemensamma utrymmen

I fastigheten finns föreningslokal, bastu, gym, snickerilokal mm.
Dessa utrymmen är i bra skick.

Förslag till åtgärder

Ommålning av väggar o tak i allmänna källarutrymmen bör inplaneras inom 6-8 år.

Byte av maskiner i tvättstuga, torkrum och mangelrum bör inplaneras.

Ommålning av golv, väggar och tak i mangelrum, torkrum och WC-rum bör inplaneras inom 8-10 år.

FASADER OCH FÖNSTER

lakttagelser

Fasader är av spritputs på långsidor och tegel på gavlar. Fasaderna är renoverade för 4 år sedan.

Sockel av spritputs i bra skick.

Plåtarbeten i fasad är av plåt och i bra skick.

Balkongplattor av betong är enligt uppgift renoverade 1984. Balkongplattornas ovansida är försedd med glasfiberbeläggning, undersidor är målade. På något ställe kunde fuktgenomträngning och flagnad färg konstateras / SE BILD 3 /. Räckan med stomme av smide och skärmar av plåt.

Fönstren är 3-glas inåtgående träfönster. Fönstren är renoverade 2006-07.

Fönstren har försetts med yttre glas av energimodell.

Fönsterbleck och karmbottenstycken börjar bli flagnade, främst i söderläge / SE BILD 4 o 5 / Några lägenhetsinnehavare har anmält problem med att fönster kärvar, är otäta mm.

Förslag till åtgärder

Besiktning av balkongernas kondition bör utföras inom 4-5 år. Efter det kan renovering av plattorna inplaneras.

Balkongräckenas stomme bör ommålas inom 5-6 år.

Inom 3-5 år bör fönster målas om, alternativt bytas ut till nya 2+1-glasfönster med aluminiumbeklädda utsidor.

TRAPPHUS

lakttagelser

Trapphusen har golv av sten. Väggar och tak är målade.

Trapphusen är, enligt tidigare underhållsplan renoverade 1989.

Postboxar har monterats i bottenplan.

Förslag till åtgärder

Inom 4-6 år bör ommålning av trapphusen inplaneras.

DÖRRAR, PORTAR OCH ENTREÉR

lakttagelser

Entréportar är ursprungliga och av trä.
Entréportar är renoverade 2012 och i bra skick.
Lägenhetsdörrar är nya säkerhetsdörrar..
Källarytterdörrar är äldre och av trä.

Garageportar är utbytta till nya aluminiumportar.

Förslag till åtgärder

Slipning, lackning och justering av entréportar bör utföras inom 3-5 år.

Ommålning av källarytterdörrar bör inplaneras inom 6-7 år.

VÄRMEANLÄGGNINGEN

lakttagelser

Fastigheten är uppvärmd med fjärrvärme.

Injusteringsventiler på värmestammar är ursprungliga / SE BILD 6 /, någon ny injustering verkar inte ha utförts.

Cirkulationspump är utbytt.

Värmeledningar i källarplan verkar vara asbestsanerade.

Väggar och tak i undercentral är målade.

Värmekulvert mellan byggnaderna är utbytt i samband med stam- och badrumsrenoveringen 1998.

Enligt utförd energideklaration ligger föreningens energiförbrukning på ca 141 kWh/m². Medelförbrukningen för likvärdiga hus är 137-168 kWh/m². I årsredovisningen för 2014 är föreningens kostnad för uppvärmning 916 0000:- vilket motsvarar ca 117:-/m² lägenhets- och lokalyta. Det är en något hög kostnad.

Förslag till åtgärder

Byte av injusteringsventiler och termostatventiler samt injustering av värmesystemet bör utföras.

VA-INSTALLATION OCH BADRUM

Stam- och badrumsrenovering har utförts 1998. Då har vatten- och avloppsledningar över källargolvbytt ut och badrumsyt- och tätskikt renoverats.

Vattenservisledning är ursprunglig och kan behöva bytas ut.

Varmvattencirkulationspump från stamrenoveringen 1998. Teoretisk livslängd är 15-20 år

Förslag till åtgärder

Pump för varmvattencirkulation kan behöva bytas inom ca 3-5 år.
Utbyte av vattenservis bör inplaneras.

VENTILATION

Iakttagelser

Fastighetens ventilationssystem är mekanisk frånluft med tilluft genom fönsterventiler.

Samtliga fläktaggregat är utbytta 2002 och försetts med tryck- och temperaturstyrning.

Ventilationssystemen är OVK-besiktigade och godkända 2015.
Ny OVK-besiktning skall utföras 2021

Förslag till åtgärder

Inga direkta åtgärder föreslås.

ELINSTALLATIONER

Iakttagelser

Elinstallationerna i allmänna utrymmen är ursprunglig. Byte av armaturer har utförts vid renovering av tvättstugor, lokaler mm.

Belysning på förrådsvindar är i dålig kondition.

Förslag till åtgärder

Utbyte av belysning på förrådsvindar.

VINDSUTRYMME

Iakttagelser

Förrådsvindar i synbart bra skick.

Dålig belysning.

Vindar är försedda med brandlarm.

Förslag till åtgärder

Inga direkta åtgärder föreslås.

TAK, SKORSTENAR OCH PLÅTARBETEN

lakttagelser

Takbeläggning av takpannor av lertegel. Taken är omlagda 2012.

Yttertaken i bra skick.

I samband med takrenoveringen har samtliga plåtarbeten på tak bytts ut.

Takskyddsanordningar finns.

Undersida takfot är målat och i bra skick.

Förslag till åtgärder

Inga direkta åtgärder föreslås.

Morgongåva 2016-03-20



Urban Nilsson
Byggingenjör SBR



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6