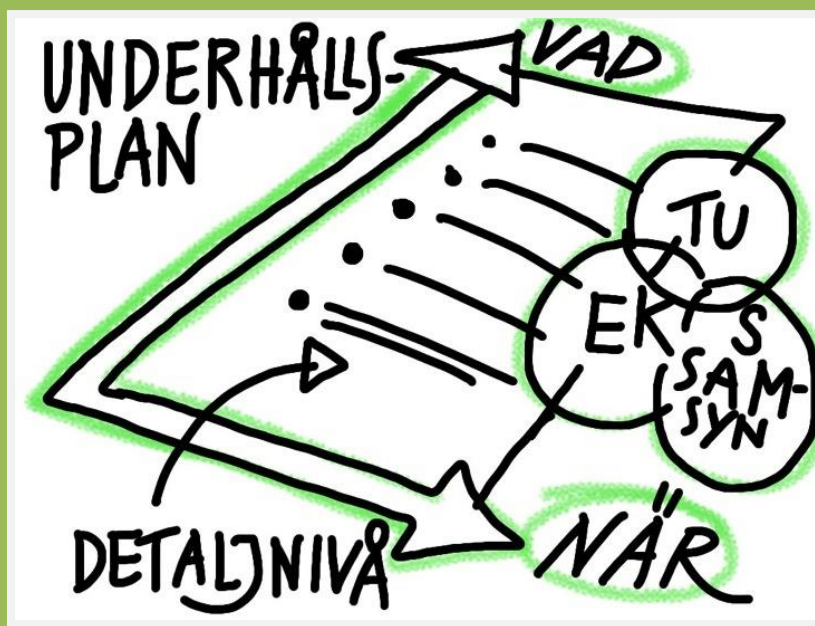


FASTIGHETSGENOMGÅNG

UTFÖRD AV STORHOLMEN FÖRVALTNING FÖR DEMONSTRATIONEN 5



2021-02-03

I. Sammanfattning av fastighetsgenombång för BRF Demonstrationen 5

Kostnadsuppskattning för upphandling och projektledning

För att en upphandling ska vara framgångsrik krävs ett upphandlingsunderlag som skrivs enligt regelverket ABT-06. Detta görs i akt och mening att skydda föreningen vid framtida brister i utfört arbete och ger garantier på utförda arbeten. Offerterna som tas in sammanställs av Storholmen och analyseras varefter en rekommendation lämnas till styrelsen.

Vad gäller projektledning agerar vi som ”spindeln i nätet” mellan er i styrelsen och anlitad entreprenör(er). Vi håller i byggmöten och samordnar arbetet med leverantören så att tidsramar hålls och vi bevakar föreningens intressen löpande under projektets gång.

Bedömd kostnad för projektet och ROI

Kostnaderna uppskattas utifrån statistik och erfarenhet. Kostnaden för genomförande påverkas av konjunkturen och den lokala konkurrenssituationen. Kostnadsuppskattningen för projektet är därför angiven som ett intervall.

Har ni råd? Återkom till oss för en likviditetsprognos

Likviditeten är utan konkurrens den viktigaste ekonomiska storheten att följa och ha koll på i föreningen. Som ni vet så är resultatet mer av en pappersprodukt medan likviditeten i sanning berättar om föreningens ekonomiska status och om föreningens möjligheter till underhåll och investeringar. Därför är det givetvis viktigt att ha en likviditetsprognos.

Likviditetsprognosen ger en bild av hur föreningens likvida situation utvecklas under en 10-årsperiod. Den ska självklart ta hänsyn till kommande krav på underhåll och underhållsplanens framtida krav. Likviditetsprognosen ger också en indikation på hur avgifterna/hyrorna bör utvecklas under perioden, givet en antagen driftkostnads- och ränteförändring.

Om ni inte har en likviditetsprognos upprättad så erbjuder vi er att färdigställa en. Den fasta kostnaden för den 10-åriga prognosen är SEK 10 000 + moms.

Fastighetsgenomgång Demonstrationen 5

Syfte med genomgången är att ge styrelsen stöd i arbetet med underhållsplanen. Genomgången samlar in känd information om de olika byggnadsdelarnas skick och vilka åtgärder som tidigare utförts. Detta kompletteras med en okulär besiktning av fastigheterna (eller delar av dessa om de består av flera byggnader i likartat utförande och skick).

Fastighetsgenomgången utförd 2021-02-03

Medverkande: Myra Beckman, föreningen, Fredrik Axelson, Storholmen Förvaltning

Allmän information

Brf namn	Brf Demonstrationen 5
Adress	Strindbergsgatan 54, De Geersgatan 4
Organisationsnummer	769638-2337
Fastighetsbeteckning/ar	Demonstrationen 5
Byggår	1932
Grundläggning, stomme etc	Betong
Antal huskroppar	1
Antal våningar	7
Antal lägenheter	49
Antal lokaler	4
Lägenhetsyta	2435 m²
Lokalyta	223 m²
Kulturklassad fastighet	Grönklassat

1 - Ute – mark

	Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
1.1	Gård, allmänt	
	Gård på baksidan av huset.	
1.2	Planteringar, grönytor	
	Planteringar, buskar och träd.	
1.4	Trappor, räcken	
	Trappor med räcken finns till lokalhyresgäster i källarplan.	
1.5	Parkeringsplatser utomhus, andra hårdgjorda ytor	
	5 parkeringsplatser på baksidan.	
1.6	Brunnar, dränering	
	Brunnar och stuprör anslutna till fastighetens avlopp.	
1.7	Belysning	
	Portbelysning,	
1.8	Övrigt	

2 – Tak

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
2.1 Generell beskrivning, typ av tak, ålder	
Skiffertak. Samma plåtslagare som skottar taket gör besiktning efter vintern.	<i>Spår efter läckage finns i taket, på takbjälkar på vinden, kan vara gammalt och åtgärdat.</i>
2.2 Takdetaljer, fläkthuvor o.l.	
Fläkthuv, avloppsventilation.	<i>Visst målningsbehov på fläkthuv och troligen andra takdetaljer.</i>
2.3 Takfönster / luckor	
Takfönster och luckor. Några takfönster i tvättstugan utbytta till nya.	<i>Ett äldre takfönster i lilla tvättstugan läcker, rekommenderar översyn av det fönstret och åtgärd. Rekommenderar byte av de gamla takfönstren i närtid, kan samköras med eventuellt takarbete efter besiktning. Gamla fönster finns även i uthyrd lokal på vind, hyresgäst Telia.</i>
2.5 Avvattning, hängrännor, stuprör	
Stuprör.	
2.6 Snörasskydd, värmekablar	
Snörasskydd och värmekablar finns.	
2.7 Taksäkerhetsutrustning	
Takbryggor och vajer finns.	
2.8 Övrigt	

3 - Fasader och grund

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
3.1 Fasader, typ och ålder	
Slätputsad fasad, naturstensockel. Fasad renoverad 2005.	
3.2 Grund, stomme, dränering	
Betong	
3.3 Fönster	
Tvåglas träfönster, renovering av yttre och inre fönster 2013-2014.	
3.4 Balkonger	
Betongplatta, korrigerad frontplåt med metallräcken. Renoverade 2016.	
3.5 Markiser, skyltar, skärmtak o.l.	

Markiser förekommer. Skärmtak ovanför trappor nertill lokalhyresgäster.

3.6 Övrigt

4 - Entréer, trapphus

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
-----------------------------	--------------------------------

4.1 Entrédörrar, portar

Entrédörr av aluminium och glasrutor samt stor glasruta ovan port. Baksidan har en spröjsad Ekdörr.

4.2 Tillträdeskontroll, lås, passersystem, porttelefon

Nyckel, portkod modell Axema.

4.3 Skyltning, boenderegister

Namnremsor i porttavla entré.

4.4 Brevlådor, brevinkast

Brevinkast i dörr.

4.5 Väggar, tak

Målade väggar och tak.

4.6 Golv, trappsteg

Golv och trappor av marmor, slipat 2015, handledare i trapp av trä.

4.7 Belysning

LEDplafonder i tak, armaturer i trapp med ljuskälla av kompaktlysrör.

4.9 Övrigt

5 – Hissar

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
-----------------------------	--------------------------------

5.1 Korgar

Äldre moderniserad linhiss från Graham Brothers. Inre dörr finns.

5.2 Maskineri

Linhiss.

5.3 Styrsystem

Ej tillträde till hissmaskinrum.

5.4 Nödtelefon, larmcentral

Larmfunktion finns, vidarekopplad till larmtjänst.

5.5 Serviceavtal, besiktningavtal

Serviceavtal: Trygga hiss. Besiktning: Kiwa.

5.6 Övrigt

6 - Förråd, källare, vind

Beskrivning / status

Åtgärd / rekommendation

6.1 Allmänt, lokaler, typ av förråd

Förråd i källare och på vind. Träförråd och regler med hönsnät.

6.2 Tillträde, dörrar, lås

Plåtdörrar.

Rektangulär låskista i dörr, troligen asbest i dörrarna, rekommenderar ett planerat byte.

6.3 El, belysning

LED belysning.

6.4 Brandskydd

Nej.

6.5 Övrigt

7 – Tvättstugor

Beskrivning / status

Åtgärd / rekommendation

7.1 Lokaler, allmänt

Två tvättstugor placerade på vind.

7.2 Ytskikt

Målat betonggolv, målade väggar och golv.
Målade 2019.

7.3 El, belysning

Ledbelysning.

7.4 Maskiner, typ, antal, ålder

3 st tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp, en mangel. Torkvind finns. Maskiner från Electrolux och Cylinda.

7.5 Bokningssystem

Bokningstavlur med låscylinder.

7.6 Övrigt

Luddlåda finns.

9 - Vatten, avlopp, värme/kyla

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
9.1 Tappvatten, vattenledningar, tryckstegringspumpar, stamventiler	
Kopparledningar, kulventiler på kall och varmvatten och injusteringsventil på VVC.	
9.2 Avloppsstammar och avloppsledningar	
Blandat plast och gjutjärn. Oftast plast på liggande och gjutjärn på stående. Stamspolat 2020.	<i>Info från styrelsen att utgående avlopp läckt där det går ut i vägg till kommunalt avlopp. Rekommenderar filmning för att se om läckan beror på hål i avloppsrör eller att vattnet rinner utanför rör. Därefter ta beslut för åtgärd, är röret skadat kan relining vara en bra metod eftersom det går igenom en vägg. /Från möte 210301, hål i rör skapar lukt i utrymmet, relining beställd.</i>
9.3 Pumpgröpar, pumpar	
Pumpgrop i nedre källarvåning, förrådsgång.	
9.4 Uppvärmningssystem allmänt, undercentraler	
Undercentral placerad i källare. Bergvärme med fjärrvärme som spets. Bergvärme från 2018, Gerox. Fjärrvärmeväxlare från 2002.	
9.5 VVX, varmvattenberedare, expansionskärl	
LPM VVX, 2002. Pneumatex expansionskärl 200L. Köldbärande expansionskärl, 150L.	
9.6 Styr- och reglersystem undercentral	
Troligen Indoor, Gerox online.	
9.7 Värmesystem, ledningar, stamventiler, injusteringsventiler	
Kopparledningar, äldre avstängningar förekommer.	<i>Rekommenderar att byta ut äldre avstängningsventiler samt injustera systemet för att säkerställa funktion och hålla nere förbrukning. /Från möte 210301, byte och injustering beställd.</i>
9.8 Radiatorer, radiatorventiler och termostater	
Sektionsradiatorer, äldre termostat och ventil.	<i>Rekommenderar att byta ut ventiler, termostater samt injustera systemet för att hålla nere förbrukningen. /Från möte 210301, byte och injustering beställd.</i>
9.12 Övrigt	
Fastigheten har tidigare gjort partiellt stambyte iom. renoveringar som skett i respektive lägenhet. Detta har skett mellan åren 1995-2004 av 20-25 lägenheter i samband med akuta skador. Resterande stammar partiellt bytta 2005.	<i>Viktigt är att informera vad och hur mycket som ska bytas till ägare samt att allt dokumenteras för att ha kontroll av över beståndet. Granskas filmerna efter stamspolningen?</i>

10 – Ventilation

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
10.1 Allmänt, typ av ventilation, fläktrum	
Mekanisk frånluft, placerad på vind. Installerad 2019.	
10.2 Värmeåtervinning	
nej	
10.2 OVK-besiktning (6 år)	
2015-09-02	Nästa OVK besiktning ska ske 2021.
10.3 Rengöring kanaler, filterbyte	
Rengöring av kanaler och injustering utfört 2019.	
10.4 Serviceavtal	
Ingen uppgift.	
10.5 Styr- och reglersystem, övervakning	
Tryckstyrd med frekvensomvandlare.	
10.6 Övrigt	

12 – Elanläggningar

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
12.1 Allmänt	
Ny matning och nya stigare 2020, Rödjares Elektriska AB.	
12.2 Huvudcentraler	
Finns i källarvåning.	
12.3 Stigare, ledningar	
Utbytta 2020, Rödjares Elektriska AB.	
12.4 Lägenhetscentraler	
Lägenheterna har egna elmätare.	
12.6 Övrigt	

13 - TV, bredband

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
13.1 Kabel-TV	

Comhem

13.2 Bredband

Comhem

13.4 Övrigt

14 – Brandskydd

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
14.1 Brandskyddsåtgärder allmänt / SBA	
Ingen uppgift.	
14.2 Besiktningar	
Ingen uppgift.	
14.3 Brandlarm och detektorer	
Nej.	
14.4 Rökluckor (skallkrav på årlig besiktning av behörig)	
Röklucka finns. Spår av läcka på väggar vid lucka, oklart om det är gamla eller nya spår. Kontrollmärke från 2016.	Rekommenderar att rökluckan kontrolleras av behörig och nytt kontrollmärke sätts dit. /Från möte 210301, kontroll av Dafo beställd 2021.
14.5 Brandcellsgränser, brandtätning, branddörrar	
Säkerhetsdörrar målade som trädörrar i trapphus.	
14.7 Rökkanaler, skorstenar	
Lägenhet 1702 har eldstad och separat rökgaskanal med fläkt på taket, ej original från 1932.	
14.8 Brandsläckare, brandredskap	
Nej.	
14.9 Övrigt	

15 – Avfallshantering

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
15.1 Allmänt, fraktioner, återvinning, källsortering	
Hushållsavfall i kärstation på baksidan.	
15.5 Matavfall	
Nej. Krav på matavfallssortering kommer till 2023.	
15.6 Övrigt	

16 – Energi

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
16.1 Energideklaration (måste förnyas var 10 år)	
Utförd 2020-12-31, Energiklass F.	<i>Kontrollerat energideklaration och stämt av mot liknande fastigheter. Fastigheten har en hög tappvarmvattenförbrukning, en trolig orsak till det kan vara att lokalhyresgäst med tvätterier förbrukar mycket vatten. Detta är verksamhetsförbrukning och borde inte räknas in i fastighetens förbrukning. Beroende på avtal kan även extraförbrukning debiteras.</i>
16.2 Belysning, styrning, energibesparande funktioner	
LED belysning	
16.3 Energiåtervinning	
Nej.	
16.4 Övrigt	

17 – Miljö

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
17.2 Asbest	
Finns i rörisolering, dörrar samt troligen vissa ventilationskanaler. Inte farligt så länge inget arbete görs på dessa.	
17.3 Radon (Bör utföras var 10e år, skallkrav att veta värdet.)	
Utförd 2009.	<i>Dags att göra en ny radonmätning.</i>
17.4 Övrigt	

18 - Uthyrda lokaler

Beskrivning / status	Åtgärd / rekommendation
18.1 Typ av lokaler, verksamhet	
4 st lokalhyresgäster i BV samt ett rum på vindsplan hyrs ut för telekommunikation.	
18.2 Övrigt	

19 - Övriga speciella lokaler

19.1 Skyddsrum

Gammalt ej aktivt skyddsrum.

