

2011-08-08



Brf Kapten Simon Urväder, Urvädesgränd 6 B- 8.

Utlåtande av syn/underhåll fasad, tak och gård.

Underhållssyn och kostnadsuppskattning Brf Kapten Simon Urväder. Fasad, tak och gård.

Status fasad mot gatan port nr 6 B. Bild nr 1 och 5.

Fasaden kommer att inom en snar framtid 2012 vara i behov av en renovering. Upptill vid taklist förekommer en del putssläpp som bör åtgärdas omg så att det inte sker någon olycka för gående eller annat som passerar på gatan. På fasaden förekommer en del andra skador. Stuprör bör ses över då det på vissa delar förekommer frostsprängningar. Utsmyckningar lister på fasaden bedöms vara relativt gott skick men prisbilden kan förändras om så inte är fallet.

Uppskattning kostnad för renovering fasad ca 250 kvm:
200 000 kr

Status fasad mot gata port nr 8. Bild nr 2.

Fasaden kommer att inom en snar framtid 2012 vara i behov av en renovering. Upptill vid taklist förekommer en del putssläpp som bör åtgärdas omg så att det inte sker någon olycka för gående eller annat som passerar på gatan. Stuprör bör ses över då det på vissa delar förekommer frostsprängningar. Utsmyckningar lister på fasaden bedöms vara relativt gott skick men prisbilden kan förändras om så inte är fallet.

Uppskattning kostnad för renovering fasad ca 290 kvm:
232 000 kr

Status fasad gårdssida port nr 6 B. Bild nr 5.

Fasaden är tilläggsisolerad troligt 1990 tal. Det förekommer ett antal skador på fasaden nertill mot marken som bör åtgärdas snarast för att inte skadorna ska bli värre. Fasad är i mycket god kondition och kommer klara sig 10-15 år till om inget annat påverkar så som mekanisk åverkan eller läckage. Den yttre färgen kan

upplevas något sliten och flammig, men att utföra någon renovering nu är inte nödvändig.

Uppskattning kostnad för renovering fasad ca 600 kvm:

450 000 kr

Status fasad gårdssida port nr 8.

Fasaden är tilläggsisolerad troligt 1990 tal. Det förekommer ett antal skador på fasaden nertill mot marken som bör åtgärdas snarast för att inte skadorna ska bli värre. Fasad är i mycket god kondition och kommer klara sig 10-15 år till. Den yttre färgen kan upplevas något sliten och flammig, men att utföra någon renovering nu är inte nödvändig.

Uppskattning kostnad för renovering ca 250 kvm:

180 000 kr

Status fasad gårdssida vid lekplats port nr 8. Bild nr 6.

Ytputsens släpper på ett antal ställen, den delen bör ni ha under uppsikt/bevakning pga att lekplatsen och dagisverksamhet. Renovering bör utföras inom en snar framtid så att skadorna inte förvärras.

Uppskattning kostnad för renovering fasad ca 248 kvm:

150 000 kr

Status samtliga plåttak nr 6 B – 8 och gårdstak. Bild nr 4.

Samtliga tak ser ut att vara i god kondition inga rosangrepp kan ses av de fotografier som tagits. Färgen flagnar på samtliga tak och bör underhållas snarast. Plåttaken är av enkelfals och underhåll är då särskilt viktigt så att läckage inte förekommer.

Uppskattning kostnad för målning plåttak ca 700 kvm:

175 000 kr

Status innergårdar markytor port nr 6 B – 8.

Gården ser inte ut att ha några skador som omgående är i behov av renovering. Lekplatsen vid port nr 8 kunde skador för omgående reparation. Är brf medvetna om problem på innergårdar som innebär att fukt och mögel uppstår i bjälklag eller husgrund bör det utredas. Att fastslå pris ett ca pris på innergårdarna går bara att uppskatta beroende på att utförandet och materialet skiljer sig.

Uppskattning kostnad markytor ca 300 kvm:

2000-10 000 kr kvm.

Status fönster mot gata 6 B- 8.

Rekommendation enligt branschen bör fönster/ fönsterdörrar renoveras vart 10 år, vädersträcken, föroreningar och UV strålarna från solen påverkar ytskiktet olika. Inget akut behov av renovering men samliga fönster bör renoveras i samband med fasadrenoveringen då ytskiktet har mattas av ordentligt. Ytskiktet är i dagsläget förhållandevis intakt och flagnar på enstaka ställen. Av bedömningen från gatan och fotografier kunde inte röta i karmar och bågar ses. Att renovera fönstren är praktisk och kostnadseffektivt i samband med fasadrenoveringen då ett behov finns i snar framtid.

Uppskattning kostnader målning fönster:

Ca 150 000 kr

Status fönster/fönsterdörrar innergårdar.

Samtliga fönster är i god kondition och enligt vår bedömning renoverats i slutet av 2000 talet. Renovering av fönster/fönsterdörrar innergård ligger i slutet av 2020.

Uppskattning kostnader målning fönster/fönsterdörrar:

Ca 180 000 kr

Protokollet/synen som Sbc utfört är en indikation på vad vi anser vara ett troligt underhållsplan för Brf. Föreningen varken binder sig eller måste utföra dessa åtgärder under rekommenderade tider och underhåll från Sbc. Likaså är detta protokoll en bedömning som inte är bindande eller kan ställa Sbc till svars.

Sbc BostadsrättsCenter AB

Med vänlig hälsning

Tommy Fronda

Bild nr 1



Lös puts under takfotslist under takplåten.

Bild nr 2



Lös puts takfotslist sitter under takplåt.

Bild nr 3



Frostsprängt stuprör.

Bild nr 4.



Färgsläpp från takplåten.

Bild nr 5



Delar av sockelputsens släpper.

Bild nr 6



Ytskiktet släpper från väggen.