PROJEKTLEDAR HUSET

Stockholm Sjöråen 24

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till bostadsrättsföreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2012-10-16 (rev)

Stockholm Sjöråen 24 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Sjöråen 24 genom Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltnings AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 juni 2012 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.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, 3 hyreslokaler, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i garaget. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 16 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från nuvarande fastighetsägare, ritningsstudier samt information från prospekt upprättat av Öhlin & Fellinger. Vid det första platsbesöket pågick entreprenadarbeten. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:
- Jack Gustafsson, Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltnings AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Ett ombesök utfördes 16 oktober 2012. Vid denna tidpunkt var entreprenadarbetena i all huvudsak färdigställda. Vid ombesöket närvarade samma personer som vid det första besöket.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sjöråen 24	
Adress:	Rådmansgatan 46 / Döbelnsgatan 39	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltnings Ab	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	593 m^2	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare (2 plan), bottenvåning, 5 våningar samt vindsplan med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1956	
Areor: (enligt uppmätning)	Bostäder Lokaler (exkl garage) Totalt	2 163 m^2 769 m^2 2 932 m^2
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, lokaler, garage, soprum	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind / översta plan:	Bostäder, fläktrum	
Undergrund:	Rullstensås	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till fast mark.	
Stomme:	Armerad betong.	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Betong	

Yttertak:	Falsad plåt.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt, överbetong, plattor. Nya terrassbjälklag till vindslägenheter under utförande.
Fasader:	Stenfasad på bottenvåning på gatusida, putsad fasad med smärre aluminiumplåtinslag i övrigt. Putsad fasad på gårdssida.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar (isolerglas i ytterbåge). I huvudsak aluminiumfönster i lokaler.
Trapphus / korridorer:	Naturstens- och textilmattegolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Aluminium och glas.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av aluminium. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp. Lokalentréer av aluminium.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Kalksten eller linoleum i hallar Parkett eller trägolv eller linoleum i de flesta övriga rum Linoleum eller parkettgolv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder (i huvudsak nytt). Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv (i de flesta), plastmatta i några, kakel på vägg, målade tak eller undertak. Dusch-väggar i de flesta, wc-stol, tvättställ.

	Golvvärme i de flesta. Vattenradiator eller elhanddukstork. Variationer i utförande och ålder förekommer. Vissa är under genomförande.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel. På plan 7 och 8 finns gemensamma tvättstugor med 1 TM, 1 TT i vardera.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1977.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av blandad ålder. Värmestammar likaledes av blandad ålder. Installationer i de nedre våningsplanen är i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler också av blandade åldrar. Nyutbytta i de övre våningsplanen. Vissa stamregleringsventiler utbytta, huvuddelen från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk till- och frånluft eller mekanisk frånluft. De lgh som har mekanisk frånluft har spaltventiler i fönster eller väggventiler bakom radiatorer för tilluft. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast, varmvatten av koppar eller plast, kallvatten av koppar och plast samt till mindre del av galvaniserat stål. Installationer i de nedre våningsplanen är till viss del från byggnadsåret. Installationer från plan 5 (= vån 3) och uppåt är genomgående utbytta. Installationer som betjänar lokaler i huvudsak utbytta vid varierande tidpunkter.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral från byggnadsåret. Vissa huvudledningar likaledes från byggnadsåret. Installationer som betjänar lokaler samt lägenheter från plan 5 och uppåt är nyutbytta. Installationer i lgh i plan 4 & 5 bedöms i huvudsak vara utbytta för ca 20 år sedan.
Hiss:	2 linhissar, för 3 personer, 210 kg respektive 8 personer, 630 kg. Hissmaskiner, styr- och regler-utrustning mm är nyutbytta. 1 bilhiss av hydraultyp för 2 000 kg.

Sprinkler:	Sprinkler finns installerat i flertalet utrymmen. Utrustning i sprinklercentral från 2005.
Sophantering:	Sopnedkast till sopsäcksväxlare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor uppepå terrassbjälklag.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1956. Byggnaden har renoverats, byggts om och anpassats löpande. Entreprenadarbeten med att nyskapa bostadslägenheter är slutförda. Byggnaden kan anses vara i ett mycket gott skick.
OVK-status:	I fastigheten finns flera ventilationssystem. Ombesiktning av OVK för vissa kommer att behöva utföras i samband med entreprenadernas genomförande. Lokalerna har eget OVK-ansvar för verksamhetsanpassade installationer.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med låga registrerade värden har utförts.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar.
PCB:	PCB-inventering har utförts. Inga förekomster har noterats.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

En omfattande entreprenad är färdigställd. Entreprenad-, myndighets- / sakkunnigbesiktningar av entreprenaden har genomförts.

Från tidpunkten för totalentreprenadens färdigställande kommer en 5-årig garantitid att löpa. Fel och brister hänförliga till entreprenaden som uppdagas under garantitiden skall åtgärdas av entreprenören i enlighet med regler och rekommendationer i Allmänna bestämmelser för entreprenader. För dolda fel gäller 10 års preskriptionstid.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Ingen fuktgenomslag noterades i källaren. Inga sättningar noterades under källarplattan.

Den underbyggda gårdens terrassbjälklag är enligt uppgift från byggnadsåret och borde i så fall vara tekniskt uttjänt. Ingen antydan till fuktproblem har dock noterats i underliggande lokal, vilket trots allt antyder att något rimligen har gjorts. För att kunna säkerställa status måste provtagning genomföras.

Lanternin på gården har renoverats.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lokaltak etc noterades. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader: Naturstenssockel och naturstensfasad på bottenvåningen i gott skick. Putsad fasad är nyåtgärdad och i gott skick. Aluminiumfasaddelar i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

Gårdsfasader: Putsad fasad i gott skick. Mer än 10 år till kommande åtgärd.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertak belagt med falsad plåt. Yttertaket är i sin helhet omlagt för drygt 15 år sedan. Det befintliga taket är i tillfredsställande skick, men har en del vidhäftningsbrott mellan plåt och färg. Vissa delar såsom kupor etc är nyproducerade. Ingen rost noterades i den galvaniserade plåten. Det bedöms att ommålning av befintligt tak kommer att behöva utföras om ca 6-8 år.

Takterrasser:
Nya takterrasser till vindslägenheter har utförts. Befintlig gemensam takterrass har ytskiktsrenoverats.

Takavvattningar i generellt tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger på gatusidor med plattor, räcken och skärmar i gott skick. Renoveringsåtgärder har utförts parallellt med nyligen utförda fasadåtgärder. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Franska fönster till vissa lägenheter är nya och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

3-glasfönster på kopplade trä- / aluminiumbågar. Fönstren är i flertalet våningsplan är monterade 1984 och bedöms vara i gott skick. På översta våningsplanet är helt nya fönster / fönsterdörrar monterade.

Skyltfönster till lokaler i huvudsak av aluminium i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov. Ett par lokalfönster med ytterbåge av lackat trä i gott skick. Omlackning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll bedöms behöva utföras om ca 7-8 år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré, korridorer och trapphus:
Genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti av aluminium i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

En gårdsdörr i behov av ommålning. Ny gårdsentré av aluminium har anordnats.

Tvättstugor:
Helt ny fastighetstvättstuga med 2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel är uppförd.

På plan 6, 7 och 8 finns tvättstugor med 1 TM och 1 TT anordnade 2009. Gott skick inget åtgärdsbehov.

Källare:
I normalt till lite slitet skick. Nya lägenhetsförråd har anordnats. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:
Normalt skick. Inget tekniskt erforderligt åtgärdsbehov.

Sophantering:
Med bedömt tillfredsställande funktion. Befintlig sopsäcksväxlare är ca 10 år gammal och har rimligtvis minst 10 års återstående teknisk livslängd. Borttransport av sopor sker via bilhissen. Inget åtgärdsbehov.

Vind:
Installationsutrymmen i normalt skick.

5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. På plan 4 har 14 nya studentlägenheter anordnats. Lägenheter på plan 5 kommer att bibehållas i nuvarande skick. Dessa är senast ytskikts- och inredningsmässigt renoverade för drygt 20 år sedan. Plan 6-8 har komplett byggts om 2009. På plan 9 har 8 nya lägenheter byggts.

Från strax under taket på plan 5 och uppåt har alla vatten-, avlopps- och värmeinstallationer bytts ut. Även vissa övriga VA-installationer har bytts. Vidare har alla ombyggda / nyskapade lägenheter nya elinstallationer.

Badrummen i lägenheterna på plan 4 och 5 är renoverade för drygt 20 år sedan. Vertikala avlopps- och vatteninstallationer är till viss del obytta. Yt- och tätskikten i badrummen bedöms ha ca 10 års återstående teknisk livslängd. Parallellt med badrumsrenoveringarna rekommenderas även återstående äldre vatten- och avlopp bytas ut.

Elinstallationer inom lägenheterna är genomgående utbytta eller under utbyte. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Lgh-dörrar på plan 4 har bytts ut till säkerhetsdörrar.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1i Lokaler

Samtliga uthyrningslokaler besöktes. Generellt gäller att lokalhyresgästerna enligt hyreskontrakten har eget inre underhållsansvar.

I samband med det partiella VA-stambytet om ca 10 år kan våtgrupper inom lokalerna behöva renoveras. Installationer som enbart berör lokalerna bedöms till stor del vara utbytta.

I lokalerna finns separata ventilationsanläggningar. Enligt uppgift åligger underhålls-, utbytes- och OVK-ansvar för dessa respektive lokalhyresgäst.

Garage: Ytskikt mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral av blandad ålder. Värmeväxlarna och expansionskärlet är gamla och i nära förestående behov av utbyte. Parallellt byts vissa ventiler och pumpar.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer som i huvudsak bytts ut. Värmestammar t o m plan 5 i huvudsak från byggnadsåret och däröver genomgående utbytta. Radiatorventiler för värme i all huvudsak utbytta. Stamregleringsventiler i källarplan av blandad ålder. Utbyte av äldre enheter rekommenderas inom nära framtid.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Delar av installationer från källare till plan 5 är från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas om ca 10 år. Övrig VA nyutbytt. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Lägenheter Plan 9:
FTX-system med kyla är installerad.

Lägenheter Plan 4-8:
Mekanisk frånluft med fläktenheter från 1995. Genomgång av ventilationssystemet har utförts. Tilluft via spaltventiler i förnster.

Lokaler:
Varierande ventilationssystem med separata aggregat. Eget underhålls- och OVK-ansvar.

Ny OVK för bostäderna har enligt uppgift utförts.

5.3 El-installationer / Hissar

Elservis gammal, elinstallationer till plan 1-5 delvis från byggnadsåret, delvis utbytt. Installationer till plan 6-9 nyutbytta eller under utbyte. Elinstallationer inom lägenheter på plan 4 är utbytta. Installationer på plan 5 bedöms vara från 1990-tal.

För elinstallationer inom lokaler har respektive lokalinnehavare eget underhållsansvar.

I gemensamma utrymmen inom källare finns vissa äldre elinstallationer. Dessa enheter byts lämpligen i samband med det partiella stambytet om ca 10 år.

Hissar:
1 linhiss för 3 personer, 210 kg och 1 linhiss för 8 personer, 630 kg. Hissarna är nyrenoverade.

Bilhissen, som är av hydraultyp, har enligt uppgift relativt nyutbytt maskin.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2012)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning plåttak ("äldre" delar), ca 2019	ca 150 kkr

6.1f Fönster

Omlackning 2 skyltfönsterbågar, ca 2019	ca 5 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2012	ca 300 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte vissa stamregleringsventiler, ca 2012	ca 50 kkr

6.3 Elinstallationer / Hissar

Utbyte elservis, ca 2014	ca 120 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1956, ombyggd och planförändrad vid flera tillfällen med entreprenadarbeten som är i avslutningsstadiet. Byggnaden kan anses vara i gott till mycket gott skick. Nära förestående underhållsbehov finns avseende utrustningen i fastighetens värmeundercentral och inkommande elservis. På ca eller drygt 10 års sikt kommer även vissa VA-installationer med tillhörande badrum behöva åtgärdas samt vissa ytterligare elinstallationer bytas ut. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 470 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 155 000:-
Totalt:	ca 625 000:-

Strax efter ovan angiven 10-årsperiod kommer arbeten med äldre VA-installationer, renoveringar av vissa badrum samt utbyte vissa elinstallationer behöva utföras.

För alla nyligen avslutade entreprenader kommer garantier och säkerheter överlämnas i enlighet med ABT 06.