

Kv. Stapelbädden 7, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 21 februari 2008
ProjektledarHuset AB
Hillar Truuberg

Stapelbädden 7, Stockholm - Besiktningens utlåtande

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

Berg Fastighetsjuridik

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 14 februari 2008 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 5 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen, driftsutrymmen samt i garaget och fastighetens uthyrningslokal. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 4 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt från ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Staffan Otterhall, boende
- Johnny Dufwa, boende
- Jan Skoog, boende
- Ulf Bergdahl, Berg Fastighetsjuridik

- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

| | |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Stapelbädden 7 |
| Adresser: | Gröndalsvägen 186-212 Ekensbergsvägen 21-23 |
| Kommun: | Stockholm |
| Nuvarande ägare: | AB Stockholmshem |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Areal: | 15 597 m ² |
| Vatten / avlopp: | Anslutet till kommunens nät |
| Byggnader: | Huskroppar delvis sammanbyggda i källar- och bottenplan, med 4-5 våningar och vind samt två eller tre källar- / suterrängplan. |
| Byggnadsår: | 1982 |
| Areor: | Bostäder 10 699 m ² Lokaler 8 832 m ² Totalt 19 531 m ² |
| Lägenheter: | 136 st, 1-6 rok |
| Lokaler: | Gröndals Dagcenter |
| Garage: | ca 200 platser |
| Standard: | Modern |
| Källare / suterräng: | Förråd, driftsutrymmen, garage |
| Entréplan: | Bostadsentréer, bostäder, lokaler, tvättstuga |
| Övr våningsplan: | Bostäder |

| | |
|------------------|--|
| Vind: | Fläktrum, hissmaskinrum, övre del av lägenheter |
| Undergrund: | Berg |
| Grundläggning: | Källare, grundmurar av betong mot berg |
| Mark, tomt: | Plattsatta ytor, planteringar / träd, gräsmatta, naturmark, lekplatser mm. Terrassbjälklag över garagen. Uteplatser till marklägenheter. |
| Stomme: | Bärande väggar och pelare av armerad betong. |
| Bjälklag: | Armerad betong. |
| Yttertak: | Asfaltpapp |
| Fasad: | Putsad sockel. Fasadtegel. |
| Balkonger: | Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken. Plåtskärmar. |
| Terrassbjälklag: | Terrassbjälklag av konstruktionsbetong, fuktisolering, värmeisolering, överbetong samt varierande ytskikt. |
| Fönster: | 3-glasfönster med bågar av trä, utvändigt aluminiumbeklädda. |
| Entréer: | Mosaikbetonggolv, målade putsade väggar, träullsplattor i tak. |
| Trapphus: | Betongmosaik på golv. Målade väggar, målade tak. Smideshandledare. Klinkergolv på några vilplan. |
| Entrépartier: | Partier av stål med glasinslag. Kodlås. |
| Övriga dörrar: | Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp Gemensamhetsutrymmesdörrar av stål. |
| Inv. väggar: | Målade |
| Inv. tak: | Målade |
| Golv: | Parkett i vardagsrum Linoleum i övriga rum och kök Ytbehandlad betong i källare |

| | |
|--------------------|---|
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, kyl- och frys, DM i vissa. Snickerier från resp byggnadsår. Vitvaror / utrustning av blandad ålder. |
| Badrum / dusch: | Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret. VVC-handdukstork. TM i många. |
| Tvättstugor: | 12 TM (varav 2 stora), 5 TT, 4 TS, 4 Manglar, tvättbänkar. Plastmatta på golv, målade väggar och målade tak. Genomgående bedömt god ventilation. |
| Sophantering: | Sopnedkast i trapphusen anslutna till sopsug. Separat grovsopbyggnad. |
| Värmeproduktion: | Anslutet till fjärrvärme. Egen fjärrvärmeundercentral saknas. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer. 2-rörssystem |
| VA-installationer: | Avlopp i gjutjärn. Tappvattenanläggning av koppar. Tappvarmvattnet har cirkulations slinga. |
| Ventilation: | Lägenheter: Mekanisk frånluft. Tilluft i form av springventiler i fönster. Garage och lokaler: Mekanisk från- och tilluft. Värmeväxling finns på samtliga system. |
| Elinstallationer: | Samtliga installationer är från resp nybyggnadsår och i gott skick. |
| Hissar: | 10 st linhissar, 2 st hydraulhissar, 8 personer, 630 kg. Besiktigade och godkända. |
| OVK-status: | Godkänd OVK finns för alla bostäder. Godkännandena löper till augusti 2010. |
| Energideklaration: | Från och med årsskiftet 2008 / 2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket. |

Skyddsrum: Inom fastigheten finns skyddsrum. Särskild sakkunnighetsbesiktning av dessa bör utföras före ett eventuellt förvärv.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Källarytterväggar av betong. Inga fuktgenomslag från utsides belägna ytterväggar noterades.

Markanläggning uppe på terrassbjälklag över garage i genomgående gott skick. Hela anläggningen är nylagd i samband med utbyte av tätskikt på terrassbjälklaget.

Tätskikt mm över garage i gott skick. Tätskiktet är omlagt under 2007. Enligt uppgift finns fortfarande punktvis läckage i anslutning till några husfasader. Utförd entreprenad har återstående garantitid och det förutsätts att eventuella fel och brister åtgärdas inom ramen för garantin.

Utvändig betongtrappa med påtagliga fuktgenomslag och omfattande karbonatisering av betong. Omedelbart reparationsbehov.

Markanläggning ”utanför” huskropparna i normalt skick. Vissa asfaltbetongytor i behov av toppkomplettering inom ca 6-7 år. I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i källargolv och -väggar, i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Tegelfasader i genomgående gott skick. Inget generellt åtgärdsbehov på många år. Vissa dilatationsfogar i behov av översyn / utbyte fog inom något år.

Putsade socklar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / altaner

Yttertak belagt med asfaltpapp i tillfredsställande skick med bedömd återstående teknisk livslängd av 8-10 år. Invändig takavvattning i gott skick med mer än 10 års teknisk livslängd.

Altanbjälklag bestående av konstruktionsbetong, tätskikt, isolering, överbetong samt ytskikt. Skärmtak över altanerna. Läckage har förekommit i anslutning till några altaner.

5.1e Balkonger

Balkonger i genomgående gott skick. Räcknen i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Det bedöms vara ca 10 år innan renoveringsarbeten med balkongplattorna blir aktuella.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glasfönster med utvändigt aluminiumbeklädning i genomgående gott skick. Utbyte av tätningslister bedöms bli aktuellt om 7-8 år.

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrepertier:

Entrepertor av stål med glas i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

Ytskikt i gott skick. Maskinparken är huvudsakligen ca 10 år gammal och har ungefär 5 år till bedömt utbyte.

Lägenhetsförråd:

Genomgående gott skick. Tillfredsställande belysning. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Generellt gott byggtkniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

I bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga allmänna utrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

I några besökta badrum noterades släpp i golvplastmattan i anslutning till golvbrunnar. Vissa badrum har renoverats under senare år huvudsakligen pga uppkomna vattenskador. Generell yt- och tätskiktsrenovering av övriga badrum bedöms bli aktuell inom några år.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 5 000,- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Garage:

Garagegolv och -väggar i normalt skick. I några garagetak finns fuktgenomslag. Det är dock oklart om läckagen fortgår. Tätskikt ovan garaget nyligen omlagt.

Gröndals Dagcenter:

Ytskikt i genomgående normalt till lite slitet skick. Installationer i all huvudsak från byggnadsåret. Våtgrupper i standard lika lägenheternas. Storköksutrustning som skall tas ur bruk. Ansvar för inre underhåll åligger fastighetsägaren enligt hyreskontraktet. Det bedöms att årlig avsättning för inre underhåll blir 60 000:-. Bedömningen är baserad utifrån att nuvarande storköksutrustning ej blir föremål för framtida byte.

Hyresgästlokal:

Klinkergolv i entré, linoleummattor i övrigt. Målade väggar, träullsplattor i tak. Ytskikt i normalt skick. Kök och wc:ar med inredning och utrustning från byggnadsåret.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Egen värmeproducerande enhet saknas. Ny komplett värmeundercentral inklusive erforderligt utrymme anordnas snarast.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer. Synpunkter avseende värmefunktionen framfördes från några boende. Injustering av värmesystemet utförs parallellt med installationen av den nya värmeundercentralen.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avlopp av gjutjärn i gott skick. Dålig avrinning påpekades i några besökta lägenheter. Stamspolning, som ett led i normalt fastighetsunderhåll, rekommenderas därför utföras snarast och därefter med 10-12 års intervall. Det bedöms att avloppssystemet har så lång återstående teknisk livslängd att det inte är nödvändigt att byta ut detsamma i samband med de badrumsrenoveringsåtgärder som rekommenderas ovan.

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder / bostadskomplement:

Mekanisk frånluft med fläktar på varje byggnads vind. Frånluften har värmeåtervinning via värmeväxlare. Tilluft via springventiler i fönster eller vädringsfönster.

Blandad funktion noterades i besökta utrymmen.

Befintliga fläktenheter är från byggnadsåret och med bedömt 5-10 års återstående teknisk livslängd.

Garage / Dagcentral:

Mekanisk till- och frånluft. Bedömt god funktion. Ca 10 års återstående teknisk livslängd på fläktar.

Godkänd OVK finns för alla system. Giltighetstid till augusti 2010.

5.3 El-anläggning

Alla elinstallationer är från 1982 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

10 st personhissar av lintyp och 2 av hydraultyp för 8 personer, 630 kg. Styrskåp och linor till hissarna utbytta 2006 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2008)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning / terrasser

Diverse asfaltbetongkompletering, ca 2014 ca 200 kkr
Reparation av betongtrappa, snarast ca 400 kkr

6.1c Fasad

Partiell omfogning rörelsefogar, ca 2012 ca 600 kkr

6.1d Tak

Omläggning papptak, ca 2016 1 000 kkr
Renovering altanbjälklag, ca 2016 800 kkr

6.1e Balkonger

Renovering balkongplattor, bedömt 2018 4 500 kkr

6.1f Fönster

Utbyte tätningslister, ca 2015 700 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2013 750 kkr

6.1h Lägenheter

Nya yt- och tätskikt mm i badrum, ca 2010 ca 12 000 kkr
(totalt 120 enheter har inräknats)

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion

Ny värmeundercentral inkl byggarbeten mm, ca 2008 700 kkr
(inkl injustering värmesystem)

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2008 300 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläktar, ca 2013 ca 600 kkr
Utbyte från- och tilluftsfläktar, ca 2017 ca 300 kkr
(garage och dagcentral)

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1982 i normalt skick för byggnadsåret. Alla ovan angivna åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.