TEKNISK UTREDNING

Stockholm Blomsterstycket 3



Skärmarbrinksvägen 10-12

Johanneshov

Compocit på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
Compocit i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

COMPOCIT

Stockholm 2025-05-18
LW 25 342

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Blomsterstycket 3

Uppdrag

Av Brf Blomsterstycket 3 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, köksinickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-03-19 med start klockan 9.30.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca °C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.
Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 10 lägenhet 1002 och 1204
Uppgång 12 lägenhet 1103, 1301 och 1305.

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med källare under del av byggnaden, bottenplan i suterräng delvis med lägenheter och tre våningsplan med lägenheter. Vinden är en oinredd krypvind.
I byggnaden finns två trapphus som går från bottenplan till översta våningsplanet. Det finns även en källartrappa i ena trapphuset. På bottenplan ligger el-central, undercentral samt tvättstugan.

Byggnaden:

Huset uppfördes år:	1942
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Fönster bytta till nya 2021 2. Fasader och balkonger renoverade 2021 3. Vatten och avlopp bytta 2021, då renoverades även alla lägenheter. 4. Uppvärmningssystemet från 2021. 5. Entréportar och lägenhetsdörrar bytta 2021. 6. Trapphus renoverade 2021 7. Tvättstugan renoverad 2021 8. Vinden tilläggsisolerad, troligen 2021. 9. Solceller monterade på taket 2021 10. Taket renoverat ca 2000.
Antal lägenheter:	Totalt 38 stycken
Grundläggning:	Murar till fast mark.
Källarytterväggar:	Betong
Stomme:	Lättbetong och betong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Sadeltak belagt med betongpannor. På taket finns solceller på båda takfallen.
Fasader:	Slätputsade fasader
Fönster:	Fönster är 2+1 fönster med isolerglas. Fönsterbågar och karmar är utvändigt i plåt.

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Balkonger:	Balkongplattor i betong med räcken i lättmetall.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en bergvärmepump med tillskott med en elpanna. Det finns även ackumulatortank och varmvattenberedare. Anläggningen är från 2021 och 2022. Totalt finns 6 energibrunnar om 260 meter vardera.
Vattenrör:	Vattenrör är från 2021. Inkommande vattenservise tycks vara från byggnadsåret.
Avloppsrör:	Avloppsrör är från 2021.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är från 2021
Ventilation:	Mekanisk frånluft med tilluft vid fönster. Det finns två mekaniska fläktar placerade på vinden.
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2027-06-17
Tvättstuga:	Tvättstuga med kakel på väggarna och klinker på golvet.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Maskiner från ca 2019.
Sophantering:	En avfallsstation i tomtgräns
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2033-10-20. Specifik energianvändningen är 53 kWh/m^2 och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. Byggnaden är emellertid renoverad och då bör mesta delen av asbesten vara sanerad. Möjligen kan mindre mängder finnas i ventilationskanaler och gammal rörisolering.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder och konstruktion. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Det har redovisats 14 mätningar utförda 2023. Alla mätningarna var under gällande gränsvärde.

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G – golv, V – väggar, T – tak, Ö – övrigt)

Hall	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch, WC och tvättställ.

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Kommande underhåll under år 1-10.

Enligt min bedömning finns det inga större underhållsåtgärder som behöver utföras under kommande 10 åren. Normala mindre underhåll samt löpande mindre underhållsåtgärder bedöms rymmas inom avsättning för löpnande underhåll och fastighetsskötsel.

Sammanställning underhållskostnader mellan år 11 och år 50

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är bräder med underlagspapp samt belagt med betongpannor. Plåtbeslagningen är galvaniserad målad plåt där färgen flagar av men galvaniseringen finns kvar som skyddar plåten. Taket är renoverat ca 2000 och teknisk livslängd bedöms vara 60 år förutsatt att det underhålls. Min bedömning är att målningsunderhåll av plåtar kommer att behöva utföras om 15 år. Då ses även taket över. Därefter år 2060 renoveras taket i sin helhet.

Kostnad:	100 000 kr för målning
	800 000 kr för renovering
År:	2040 målning
	2060 renovering

Fasader

Fasaderna är putsade, troligen år 2021. Normal teknisk livslängd på en slätputsad fasad är 40 år. Renovering av fasaderna bör kalkyleras med år 2060. Putsen lagas då lokalt och fasaderna måls om.

Kostnad:	1 000 000 kr
År:	2060

Fönster

Fönster är från 2021 och är 2+1 glas isolerglas med karmar och bågar utvändigt i plåt. Utförandet ger en mer är 50 årig livslängd förutsatt att normal rengöring, polering, smörjning och justeringar utförs. Arbetena bör rymmas inom normala underhållskostnader.

Entrédörrar

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Dörrarna är från 2021 och är i gott skick. De är dock i trä vilket alltid kräver ett återkommande underhåll. Min bedömning är att man med 20 års intervall gör ett mer omfattande underhållsarbete.

Kostnad: 40 000 kr per gång.
År: 2045 och 2065

Balkonger

Balkongerna är renoverade 2021 då även nya räcken och skärmar monterades. Normal teknisk livslängd är mer än 50 år varför min bedömning är att inga större underhåll behöver utföras inom kommande 50 år.

Trapphusen och allmänna utrymmen i källaren

Trapphusen är nyrenoverade och i mycket gott skick. Trapphus slits emellertid, särskilt då det är så pass små och därmed många lägenheter per trapphus. Man bör kalkylera med att trapphusen och allmänna ytor i källaren målas med 20 års intervall.

Kostnad: 250 000 kr
År: 2045 och 2065

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är renoverat 2021 och maskinella utrustningen från 2020. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 25 år och maskinerna byts med 20 års intervall.
Nya maskiner bedöms kosta 100 000 kr och renovering ytskikt 200 000 kr.

Kostnad: Nya maskiner 100 000 kr och renovera ytskikten 200 000 kr
År: Nya maskiner år 2041 och 2061
Renovera ytskikten 2046 och 2071

Uppvärmningssystemet

Uppvärmningssystemet med värmepump, elpanna, ackumulatortank är från 2021
Värmepumpen med kringutrustning bedöms ha en 25 årig teknisk livslängd. Troligen kommer kompressorn att behöva bytas ut men det ryms inom normala underhållskostnader. Efter 25 års drift byts anläggningen mot en ny.
Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2046 och 2071

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta 2022 då byggnaden totalrenoverades. I dag bedömer man att vatten- och avloppsrör har en minst 50 årig livslängd. Min bedömning är att de inte behöver bytas inom 50 år.

Elektriska installationer

Elektriska installationer är utbytta 2022. Moderna elektriska installationer har en mycket lång livslängd så min bedömning är att de inte behöver bytas inom kommande 50 år.

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rummas inom mindre underhållskostnader. Frånluftsfläktarna på vinden är från 2021 och bedöms ha en teknisk livslängd på 25 år. Därefter byts fläktarna mot nya. Man kan dock överväga att återvinna frånluftens värme genom att montera en värmepump som värmer tappvarmvattnet. Åtgärdens kostnad kommer att täckas av lägre driftskostnader.

Kostnad: 80 000 kr för två nya fläktar med styrning.
År: 2046 och 2071

Utemiljö/dränering

Byggnadens källare är delvis inredd som bostäder varför en väl fungerande dränering och värmeisolering av grundmuren måste finnas. Vid besiktningen noteras att det ser ut som att dränering och isolering av grundmuren utförts. En normal teknisk livslängd är 20 år för en dränering och isolering, därefter görs den om.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2041 och 2061

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Sammanställning underhållskostnader kommande 50 år.

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2075
Tak											100		800	
Fasader													1 000	
Fönster														
Entrédörr												40		40
Balkonger														
Trapphusen												250		250
Tvättstuga											100	200	100	200
Uppvärmningssystem												300		300
Vatten och avlopp														
Elektriska installationer														
Ventilation												80		80
Mark och dränering											400		400	
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**600**	**870**	**2 300**	**870**
											Summa inom kommande 50 år			**4 640**

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. I några lägenheter noterades sprickor i väggarna. I de områdena noterades även viss bom på den putsade ytan. Min bedömning är att det inte påverkar byggnadens bestånd men att sprickorna kommer att återkomma efter det att man målat över dom. Man kan då sätta en tunn glasfiberväv på väggen vilken minska risken för sprickbildning.

2. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

COMPOCIT

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Assently: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9



Yttertaket med solceller



Plåtbeslagning flagar/bleks



Tilläggsisolerad vind



Ett av ventilationsaggregaten på vinden



Renoverade balkonger



Nya entréportar

Assembly: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9



Bergvärme och ackumulatortank



Tvättstugan



Nya elektriska installationer



Avfallshantering

Assembly: 1cbf746536a15c9a2809a8910980d9630a30800189ca635fc5192b2ca401fbd2384c8dfe8a2269985ba4d9f3ff406bdc4e1bc52821e7be611c7907540fe3e2c9