



Stockholm Hyvelbänken 2

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2016-02-11

Stockholm Hyvelbänken 2 - 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 över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Hyvelbänken 2 genom Skålpundet Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 9 februari 2016 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från fastighetsägaren.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca + 2 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Jan West, Skålpundet Fastigheter AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Hyvelbänken 2		
Adress:	Bordsvägen 35-37; Karmstolsvägen 2-4		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Tomträtt		
Nuvarande tomträttshavare:	Skålpundet Fastigheter AB		
Markareal:	2 391 m ²		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnad:	2 st lamellhus med källare / suterräng och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.		
Byggnadsår:	1947		
Areor:	Bostäder	1 745 m ²	
	Lokaler	105 m ²	
	Totalt	1 850 m ²	
Lägenheter:	30 st		
Lokaler:	1 större hyreskontrakt		
Parkering:	16 utvändiga platser.		
Standard:	Modern		
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler, nedre del av bostäder		
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder		
Vind:	----		
Undergrund:	Berg.		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.		
Stomme:	Betong		
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme		

Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Lertegelpannor samt smärre delar med plåt
Fasad:	Putsad betongsockel, tilläggsisolerad puts i våningsplanen. Tegelomfattning vid entrépartier.
Balkonger:	Btg-platta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. 3-glas fönster av aluminium i del av bottenvåningen.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackade träpartier med glasade delar. Kodlås
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä. Lgh-dörrar av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Klinkerplattor eller ytbehandlad betong i källare Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Kolfilterfläktar i några. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna då boende haft möjlighet att göra tillval.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg till överkant dörrfoder, målad vägg däröver, målade tak eller undertak, badkar eller duschväggar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. VVC-handdukstork i vissa. Förberedelse tvättmaskin. Egeninstallerad TM i några. Sanitetsartiklar av något blandad ålder.
Tvättstuga:	Klinker på golv, kaklade väggar och målade tak. 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark av blandad ålder.

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme-undercentral huvudsakligen från ca 2000.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i vissa badrum utbytta. Radiator-ventiler av blandad ålder (de flesta från 1980-tal). Stamregleringsventiler i källare i huvudsak utbytta.
Ventilation:	Självdagsfrånluft. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kall- och varm-vatteninstallationer av koppar / plast. Installationer av blandad ålder (ca 1980, ca 2002 och ca 2012). Bottenavloppen blandat bytta och obytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral från byggnadsåret. Övriga elinstallationer såsom fastighetscentraler, huvudledningar, el i gemensamma utrymmen samt i lägenheter utbytta.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmatta, planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer, på parkeringar etc. Uteplatser till suterränglägenheter.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1947. Ytter-taken har lagts ut, fasader och balkonger renoverats, VA-stambyten och utbyte elinstallationer har utförts. Därutöver har några lägenheter utökats genom att suterrängdelar har skapats. Underhålls-behov finns främst avseende vissa äldre radiator-ventilerna och fönster i ommålningsbehov om några år. Byggnaderna är i genomgående gott skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK är godkänd för båda byggnaderna. Godkännandet löper till maj 2017. OVK-besiktning ej slutförd för de nyskapade lägenhetsdelarna.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar pågår.

Skyddsrum:

I fastigheten finns 2 skyddsrum i funktion. Dessa har besiktigats under 2013. Protokoll har redovisats.

Asbest:

Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanen, men sannolikt inte någon annanstans.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong i huvudsak direkt mot berg.

På tomten noterades inga märkbara sättningar och under källarplattorna fanns inga antydningar till att underliggande fyllning hade komprimerats. Inget åtgärdsbehov.

Bortsett en punkt i en källarytterväggsdel i anslutning till en installationsgenomföring kunde ingen fukt noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Utvändig mark lutar förhållandevis kraftigt mot byggnaderna på två sidor. Detta innebär utökad fuktbelastning. Det är dock mycket svårt att bedöma om när eller ens om en omdränering av källarytterväggarna kommer att behöva utföras. Det finns ingen dokumentation om att dräneringsarbeten har utförts.

Utvändig mark i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och mycket begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning i normal omfattning finns också i icke bärande väggar i lägenheter. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel. Puts i våningsplanen. Putsen är bedömningsvis senast renoverad och tilläggsisolerad i slutet 1980-tal och i normalt skick.

I putsen finns smärre sprickbildning speciellt i hushörn och längs tilläggsisoleringens nederkant. Det bedöms att kommande fasadåtgärd oaktat detta är minst 10 år avlägsen.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med lertegelpannor. Yttertaket är omlagt. Oklart när, men en okulär bedömning skulle kunna vara andra halvan av 1980-tal. Yttertaken bedöms vara i tillfredsställande skick. Några skadade takpannor noterades. Plåtdetaljer på tak, liksom takstegar och takrasskydd etc likaledes i tillfredsställande skick.

Skorstenar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räcken och skärmar. Balkongerna har sannolikt senast renoverats samtidigt med fasaderna och är i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Bostäder i våningsplanen samt trapphusen:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är ommålade för några år sedan, men i båg- och karmbottnar finns uttorkning och sprickbildning, speciellt på sydfasaden.

Inom några år rekommenderas därför fönstren (åtminstone de på sydfasaderna) ommålas och renoveras. Fönster på övriga fasader kan avvaktas ytterligare några år.

Bostäder i suterrängplanet:

Nya 3-glas aluminiumfönster i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lokaler:

Trädetaljer på skyltfönster till lokalen åtgärdas parallellt med träfönstren i samma väderstreck.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstensgolv i trapplopp och vilplan, målade väggar och tak. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare och räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade entrépartier i normalt skick. Utvändigt ytskiktsbehandling rekommenderas parallellt med fönstren i samma väderstreck.

Tvättstuga:

Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak. Gott skick på ytskikt. 2 TM, 1 TT, 1 TS (liten) och 1 mangel. 1 TT är snart 15 år och behöva bytas ut inom något år. Övrig maskinpark har statistiskt minst 10 år till kommande utbyte.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Dörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd i normalt skick. Inget underhållsbehov.

Installationsutrymmen:

I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av likartad ålder. Vitvaror i kök av lite blandad ålder.

Alla lägenheters badrum har renoverats. Arbetena har utförts ca 2002 i flertalet lägenheter på Bordsvägen och ca 2012 i lägenheterna på Karmstolsvägen. Parallellt med badrumsrenoveringarna har VA-stammarna bytts ut.

På Bordsvägen finns några lägenheter som helt byggts om / utökats. Dessa arbeten utfördes för några år sedan.

Alla lägenheters elinstallationer har omtrådat / bytts ut.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Fastighetens hyreslokal var inte tillgänglig vid besiktningstidpunkten.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationerna i fjärrvärmecentralen är i huvudsak från ca 2000 och har mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Enheter inom renoverade badrum har bytts ut. I lägenheterna finns radiatorventiler som bedöms vara ca 30 år gamla med rekommendation till utbyte inom något år. Stamregleringsventilerna bedöms genomgående vara utbytta. Inget åtgärdsbehov.

Värme- och varmvattenkulvert mellan huskropparna är sannolikt från byggnadsåret. Inget akut åtgärdsbehov, men om drygt 10-år är det rimligt att ett utbyte behövs utföras.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

I praktiken alla installationer är utbytta under de senaste åren. Mycket begränsade delar bedöms vara från ca 1980, men inte heller dessa uppvisade några tecken till påbörjade rostskador och har lång återstående teknisk livslängd.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationerna är likaledes utbytta och i gott skick.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdraagsfrånluft med varierande funktion.

Tilluft: Spaltventiler i fönstren.

OVK är godkänd till maj 2017. Det är sannolikt att frånluftskanalerna kommer behöva rengöras i anslutning till nästa OVK-besiktning om drygt ett år.

OVK-besiktningar är inte slutförda för de utökade lägenheterna på Bordsvägen.

Lokalen:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat. Ålder och skick okänd. Sannolikt eget underhålls- och utbytesansvar.

5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten såsom fastighetscentraler, huvudledningar, el i allmänna utrymmen samt el inom lägenheter är utbytt och i gott skick.

Inkommande servis av äldre typ med rekommendation till utbyte inom några år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2016)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning fönster sydfasader (ca 70 bågar), ca 2018	ca 140 kkr
Ommålning på övriga fasader, (ca 110 bågar), ca 2021	ca 200 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT, ca 2017	ca 40 kkr
Ytskiktsbehandling entrépartier, ca 2021	ingår 6.1f ovan

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2017	ca 120 kkr
----------------------------------	------------

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2017	ca 60 kkr
-------------------------------------	-----------

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2017	ca 60 kkr
OVK-besiktning, 2017	ca 25 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte elservis, ca 2022	ca 100 kkr
--------------------------	------------

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1947. Under senare år har VA-stambyten utförts, el-installationer bytts ut och alla badrum byggts om. Några lägenheter har utökats genom ombyggnad av tidigare garage. För ca 25-30 år sedan har yttertakets bytts ut, den putsade fasaden renoverats och tilläggsisolerats samt balkongerna byggts om. I övrigt har även åtgärder med värmesystem och tvättstuga utförts.

Underhållsbehov inom de närmaste åren är litet och begränsar sig till bygg- och installationsdelar som av naturliga skäl har i sammanhanget förhållandevis kort teknisk livslängd. Byggnaderna kan anses vara i gott skick.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 445 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 300 000:-
Totalt (avrundat):	ca 750 000:-

Om drygt 10 år är det statistiskt rimligt att underhållsåtgärder kommer att behöva utföras med fasader och yttertak.