Stockholm Rönnskär 1, Heligholm 1 & Hoburg 2

Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 14 september 2010

Projektledarhuset AB

Hillar Truuberg

Stockholm Rönnskär 1, Heligholm 1 & Hoburg 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Fyrhöjden genom Bjurfors & Thörner AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 7 september 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende, fastighetsägare och fastighetsskötare.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokalerna besöktes. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:
- Susanne Andersen, boende
- Kent Klevinge, fastighetsskötare
- Sebastian Hesselroth, M2 Gruppen AB, säljarombud
- Rikard Johansson, Bjurfors & Thörner AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Stockholm Rönnskär 1, Heligholm 1 & Hoburg 2	
Adress:	Fyrskeppsvägen 71-89; 94-140	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	Hyresbostäder i Stockholm AB	
Areal:	ca 30 000 m^2	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Huskroppar med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1949	
Areor:	Bostäder	12 082 m^2
	Lokaler	1 899 m^2
	Totalt	13 981 m^2
Standard:	Modern	
Källare / Suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, smärre lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	I huvudsak berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	

Yttertak:	Betongtakpannor. Plåtbeklädda skärmtak vid entréer.
Fasad:	Putsad sockel, putsade väggar. Träpanel i burspråkspartier.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. 3-glas fönster mot tunnelbanan med utvändig aluminiumbåge. Vissa badrumfönster 3-glas aluminium.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak eller akustikplattor i vissa tak. Handledare av trä. Smidesräcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller s k säkerhetsdörrar
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett eller linoleum i vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från ombyggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar i all huvudsak från ombyggnadsåret. Fönster i badrum. Avvikelser kan förekomma.
Tvättstuga etc:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme.

Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av modern typ. Stamregleringsventiler i huvudsak från ombyggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Självdrag. Tilluft i form av springventiler i fönster.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheter utbytta 1995.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt sophus för grovsopor.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong till entréer mm.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1949. Ca 1995 utfördes VA-stambyte, renovering av badrum och delar av lägenheterna i övrigt. Balkonger och yttertak är likaledes renoverade ungefär 1995. Underhållsbehov finns främst avseende vissa fönster och fastighetens elinstallationer samt på några års sikt de putsade fasaderna. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	Godkänd enligt uppgift.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum. Skyddsrumsbesiktningar har enligt uppgift utförts.
Asbest:	Det finns asbest i rörisoleringar.
Radon:	Radonmätningar har enligt uppgift utförts utan att förhöjda värden noterats.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg eller till viss del friktionsmark.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning med utvändig orsak noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. I någon av källarna har fuktinträngning förekommit i samband med stopp i bottenavlopp.

Utvändig mark i normalt skick. Vissa asfaltbetongytor i behov av toppkompletteringar om några år.

Flertalet utvändiga smidesräcken i behov av rostskyddsbehandling inom något år. Parallellt utförs renoveringsarbeten på vissa betongtrappor.

I övrigt enbart normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt också av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel. Putsade ytterväggar. Fasadputsen har en hel del sprickbildning som i omfattning varierar mellan huskropparna. En mera generell fasadåtgärd bestående av partiell putsnedknackning, erforderlig omputsning och avfärgning rekommenderas om ca 7-8 år.

Träpanelfasader i burspråk på byggnadsgavlarna i behov av ommålning inom några år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor, sannolikt senast omlagda mitten av 1990-tal i tillfredsställande skick. Återstående teknisk livslängd till nästa åtgärd mer än 10 år. Plåtdetaljer på tak i gott skick. Takstegar och takrasskydd mm i gott skick. Takfot målas om i samband med fasadrenovering.

Vissa murade skorstenar i behov av omfogning och tegelreparation inom något år.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong i tillfredsställande skick. Aluminiumräcken och plåtskärmar i gott skick. Minst 10 år till kommande åtgärd.

5.1f Fönster

I huvudsak 2-glas inåtgående träfönster med kopplade bågar. Flertalet av fönstren har nyligen ommålats, men det bedöms återstå knappt 150 bågar som är i behov av omedelbar renovering.

3-glas fönster mot tunnelbanan i gott skick. Inget åtgärdsbehov

Badrumsfönster i huvudsak av aluminium utan åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:
Naturstensgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal omfattning. Handledare / räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:
Lackat trä med glas i blandat skick. Omlackning bedöms bli aktuell om ca 5-6 år.

Tvättstuga etc:
Fastighetstvättstuga saknas. Enligt uppgift kommer säljaren tillse att 1 tvättstuga anordnas i respektive huskropps källarplan.

Källare i övrigt:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter i generellt normalt skick.

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 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Ingen av lokalerna besöktes.

Generellt gäller att alla hyreslokaler har eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Fjärrvärmeundercentral med utrustning från 1994, 1999 och 2004 i gott skick. Mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Radiator- och stamreglerings-ventiler från 1990-tal i gott skick.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip alla installationer utbytta ca 1995. Bottenavlopp i huvudsak ej utbytta.
En stamrensning bedöms bli aktuell inom något år.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbytta 1995 i omfattning lika avloppen. Källarstråk för varmvatten är från byggnadsåret och bedöms behöva bytas ut inom några år.

5.2d Ventilation

Frånluft: Självdrag. Besökta badrum och kök hade generellt ganska bristfällig frånluftsfunktion vid besiktningstillfället.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK finns enligt uppgift för samtliga system. Löptid för godkännandet har inte redovisats.

5.3 El-anläggning

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten är från byggnadsåret och i behov av utbyte. Installationer inom lägenheterna är utbytta 1995.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2010)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / tomt

Partiell toppkomplettering av asfaltbetong, ca 2015	bedömt 600 kkr
Renovering smidesräcken till källartrappor, ca 2011	ca 300 kkr

6.1c Fasad

Renovering fasadputs, ca 2018	ca 13 000 kkr
Ommålning träpanelfasader, ca 2011	ca 800 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Ommålning takfot och utbyte stuprör (ingår fasad ovan)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering ca 150 bågar, ca 2011	ca 350 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Anordnande av tvättstugor (kostnad ingår i köpeskilling)	
Omlackning av entrépartier, ca 2016	ca 200 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2011	ca 350 kkr
Utbyte källarstråk vv, ca 2016	ca 1 200 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2014	ca 400 kkr

6.3 El-anläggning

Utbyte alla ursprungliga elinstallationer, ca 2011 / 2012	ca 6 800 kkr

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1949 i normalt skick för byggnadsåret. Underhållsbehov finns främst avseende ett flertal gamla elinstallationer, vissa orenoverade fönster samt på sikt den putsade fasaden. 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 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	8 600 000:-
Mellan 3 och 10 år:	15 400 000:-
Totalt:	24 000 000:-