



Stockholm Småstaden 1 & Dalgärdet 1

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2011-12-08

Stockholm Småstaden 1 & Dalgärdet 1 - Besiktning utlåtande

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 Flädergården genom Bjurfors & Thörner AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 november 2011 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 fastigheterna har också erhållits genom information från boende och fastighetsvärd samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 0 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Enikö Suemegvari, boende
- Håkan Slotte, boende
- Krister Nordin, AB Familjebostäder (del av tid)
- Alina, AB Familjebostäder (del av tid)
- Rebecka Flink, Bjurfors & Thörner AB
- Jan-Eric Ekbohm, Bjurfors & Thörner AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Stockholm Småstaden 1 & Dalgärdet 1	
Adress:	Flädervägen 6 A-B och 7, Häggvägen 5, Tistelvägen 1 A-B	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Ägandeform:	Tomträtt	
Markareal:	1 076 + 1 149 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 2 våningar samt delvis inredd vind med övervägande bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1944 och 1946	
Areor:	Bostäder	1 322 m ²
	Lokaler	98 m ²
	Totalt	1 420 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd	
Undergrund:	I huvudsak lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong	
Stomme:	Sannolikt betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtakpannor.	

Fasad:	Betongsockel, puts. Träpanelväggar på takkupor.
Fönster:	3-glas (2+1) trä- / aluminiumfönster. 2-glas träfönster i källarplan.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Smidesräcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Varierande golvmaterial i övriga rum Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak av äldre typ. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från 2009 / 2010.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Klinkergolv, kaklad vägg, målade tak. Målade golv, väggar och tak i mangelrummet. Maskinpark i huvudsak från 2003.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 2009.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer med moderna termostatventiler. Stamregleringsventiler utbytta ca 2009.
VA-installationer:	Avlopp av plast och gjutjärn, vatteninstallationer av koppar. Installationerna utbytta 2009. Bottenavlopp partiellt utbytta. Tryckstegringspump.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft. Tilluft i form av väggventiler under fönster. Något bristfällig funktion i flera besökta badrum och kök.

Elinstallationer:	2 separata serviser. Elserviser och serviscentraler från byggnadsåret. Fastighetscentraler och huvudledningar likaså från ca 1960-tal. Viss fastighetsel utbytt senare. Installationer inom lägenheter omtrådad. 1-fas el i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Trädgårdstomter med gräsmatta, planteringar, häckar, staket mm. Hårdgjorda grusade eller plattsatta ytor till entréer.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1944-1946. Yttertak utbytta, fasader renoverade, fönster utbytta samt VA-stambytta mm. Byggnaderna är i generellt gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK finns enligt erhållen uppgift.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Kan finnas i värmerörsisoleringar i källarplanet.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong som är pålade.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning noterades. Utvändigt finns marksättningar på en del platser. Dock inte av sådan omfattning att det påfordrar åtgärd.

Finplanering i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt sannolikt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt med stomme av murad slaggsten. Normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad sockel i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad i generellt gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

Träpanelsfasad på några takkupor i nära förestående behov av ommålning / viss renovering.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Yttertaget bedöms ha lagts om för ca 12-15 år sedan och i gott skick. Plåtdetaljer på taket bedöms behöva målas om ca 5-6 år. Vindskivor av trä ommålas / renoveras parallellt med träpanelsfasader ovan.

Takavvattningssystem i bedömt gott skick.

5.1e Fönster

3-glas (2+1) fönster på kopplade bågar i gott skick. Fönstren har utvändig aluminiumbåge och är utbytta 2010.

Vissa badrumsfönsters insida i slitet skick.

Källarfönster med utvändig träbåge. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll bedöms behöva göras om ca 7-8 år.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackat trä med glas i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar:

Källarytterdörrar av trä. Något bristfälligt inbrottsmotstånd.

Tvättstuga etc:

Maskinpark i bedömt gott skick. Ytskikt likaledes i gott skick. Maskinparken är i huvudsak från ca 2003. Normal livslängd för maskiner är ca 15 år. Ca 6-7 år till bedömt utbytesbehov.

Installationsutrymmen:

Byggmässigt i normalt skick.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Vind:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

Ytskikt, inredning och utrustning i normalt skick. Badrummen är nyrenoverade och i gott skick. Lägenheternas elinstallationer är likaledes nybytta och i gott skick. I ett av de besökta badrummen fanns en vattenskada i taket.

I besökta lägenheter noterades genomgående bristfällig luftomsättning.

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 3 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Utrustning i värmeundercentral från 2009. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Vissa radiatorer utbytta. Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta för ett par år sedan. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Huvuddelen av installationerna från 2009 och i gott skick. Om knappt 10 år rekommenderas en spolning av avloppen. Bottenavloppen i ena huskroppen är av äldre typ, men bedöms ha förhållandevis lång återstående teknisk livslängd.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer till lägenheterna utbytta 2009 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdagsfrånluft genomgående bristfällig funktion i besökta lägenheter. Detta kan sannolikt bero på påtaglig nedsmutsning i ventilationskanalerna.

Tilluft: Vägghventiler under fönster.

Godkänd OVK finns enligt uppgift. Protokoll har dock inte redovisats.

5.3 El-anläggning

Inkommande servisledningar från byggnadsåret. Centraler etc i huvudsak utbytta ca 1960-tal. Huvudledningar till lägenheter också från ca 1960-tal. Ca 10 år till bedömt utbyte. Installationer inne i lägenheterna nyligen utbytta och i gott skick.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2011)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träpanel på takkupssidor, ca 2012 ca 40 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Målning / renovering vindskivor av trä, ca 2012 ingår fasad ovan
Målning plåtdetaljer yttertak, ca 2017 ca 80 kkr

6.1e Fönster

Ommålning källarfönster, ca 2018 ca 30 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2018 ca 140 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stamrensning, ca 2020 ca 60 kkr

6.2d Ventilation

Rengöring ventilationskanaler, ca 2012 ca 80 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetselinstallationer, ca 2020 ca 950 kkr

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1944 och 1946, ganska omfattande underhållna och renoverade under den senaste tiden i generellt gott skick. Ovan angivna åtgärder 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 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	120 000:-
Mellan 3 och 10 år:	1 260 000:-
Totalt:	1 380 000:-

Utöver ovanstående kommer smärre reparations- / utbytesåtgärder utöver sådant som omfattas av normala fastighetsskötsel behöva utföras. Det är rimligt att avsätta 60 000:- per år till detta.

