


Stockholm Mälarbröderna 6

Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 17 september 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Mälarbröderna 6 - Besiktning 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

Brf Mälarbröderna 6 genom Vattentornshuset AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 9 september 2010 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 6 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca 15 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsägaren samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Johan Belin, boende
- Anders Nordenskjöld, fastighetsägare
- Mats Öhlin, Öhlin & Fellingner
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Björn Olofsson, Vattentornshuset AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Mälarbröderna 6	
Adress:	Orvar Odds väg 2	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Anders Nordenskjöld m fl	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	708 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare, entréväning och 6 våningar samt partiellt inredd vind med övervägande bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1937	
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder Totalt	1 947 m ² 1 947 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd	
Entréväning:	Bostadsentréer, bostäder	
Övr våningsplan:	Lägenheter	
Vindsplan:	Del av lägenhet, förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel, konstruktionsbetong på balkar	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Rostfri plåt.	

Fasad:	Puts. Plåtfasad på vindsvåning.
Takaltaner:	Ramkonstruktion upplagd på plåt.
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, isolering, gjutasfalt.
Balkonger:	Betongplatta på stålbalksram, aluminiumräcken, plåtskärmar.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Lackat träparti med glasinslag. Kodlås.
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum. Parkett i de flesta övriga rum. Naturstensplattor i hallar. Linoleum i kök. Målad betong i källare Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, gas- eller elspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, snickerier utbytta på ”våta” sidan och från byggnadsåret i övrigt. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Klinkergolv, kakel på vägg, målade tak, badkar / dusch, wc-stol, tvättställ. TM / TT i vissa. VVC-handduktork. Avvikelser kan förekomma.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 mangel, 1 tvättbänk. Separat torkrum. Klinkergolv, kaklade väggar, målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenhet mm från 1993. Övriga installationer från ungefär samma tid.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Stamreglerings- och radiatorventiler utbytta.

Ventilation:	Fläktförstärkt självdragsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler.
Elinstallationer:	I princip alla elinstallationerna är nyligen utbytta. 3-fas installationer i lägenheterna.
Hiss:	1 linhiss med gammal maskin och gamla styr-enheter. Hissen är ej säkerhetsanpassad.
Sophantering:	Sopnedkast till sopkarusell.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entré. Smärre planteringar, lite gräsmatta. Stödmurar mm. Naturmark på del av tomten.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1937. Omfattande ombyggd 2000 och 2007 i genomgående gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för samtliga system.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall från radonmätningar har inte redovisats.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar. Ingen fuktdoft i källaren.

Fuktgenomslag sker genom terrassbjälklaget på gårdssidan. Reparation av tätskikt likväl som utbyte av gårdsbrunn rekommenderas inom nära framtid.

Finplanering på gatusida i normalt skick.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Puts i generellt tillfredsställande skick. Senaste omputsning utfördes enligt uppgift 2000. Inget åtgärdsbehov.

Puts på "terrassutbyggnaden" i behov av åtgärd inom nära framtid.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner

Yttertak belagt med rostfri plåt. Generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takaltan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong upplagt på stålbalkar. Balkongerna har renoverats 2000 och är i gott skick. Räckerna och skärmar likaledes i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

2-glas träfönster i behov av ommålning / renovering inom nära framtid. Vissa fönsterenheter som målats om under senare tid kan undantas från åtgärd.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i gott skick.

Tvättstuga:

1 TT med ca 5 års återstående teknisk livslängd. 1 uttjänt TM kommer att bytas ut snarast. Smärre fuktskadelagning i tak behövs.

Installationsutrymmen:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:
Ca 25 år gammal sopsäcksäckväxlare. När teknisk funktion upphör anordnas ett behållarsystem.

Övrigt källare:
Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är i generellt likartat 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 beroende på storlek.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Undercentral med utrustning installerad 1993 med drygt 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Stamreglerings- och radiatorventiler utbyta för något år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avlopp utbyta 2007 i gott skick. Stamspolning / -rensning bedöms behöva utföras om ca 7-8 år.

Tappkall- och tappvarmvatten i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft: Fläktförstärkt självdrag med bedömt tillfredställande funktion.

Tilluft: Vägventiler i ytterväggar eller springventiler i fönster.

Godkänd OVK-besiktning med giltighetstid till 2015 finns.

5.3 El-anläggning

Hela elinstallationen har bytts ut för något år sedan och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 personhiss för 3 personer, 250 kg. Styr- och reglersystem etc rekommenderas bytas ut inom nära framtid.



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

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Reparation tätskikt terrassbjälklag, ca 2011 ca 400 kkr

6.1c Fasad

Renovering terrassutbyggnadsputs, ca 2011
(ingår reparation terrassbjälklag ovan)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Renovering många fönster / fönsterdörrar, ca 2010 ca 350 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT, ca 2015 ca 30 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2c Avlopp / vatten

Stamrensning, ca 2017 ca 50 kkr

6.4 Hiss

Utbyte styrsystem samt säkerhetsanpassning, ca 2011 ca 250 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1937, utvändigt omfattande renoverad ca 2000 och stambytt mm 2007 i genomgående gott skick. Nära förestående underhållsbehov finns avseende många fönster samt terrassbjälklaget över tvättstuga mm. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	1 000 000:-
Mellan 3 och 10 år:	80 000:-
Totalt:	1 080 000:-

