

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Dalen 9



Täppgränd 2-48

Enskededalen

Stockholm 2007-10-31
LW 67 661

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Dalen 9, Täppgränd 2-48 i Enskededalen

Uppdrag

Av Newsec Investment har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas för att fastställa byggnadernas tekniska skick inför en eventuell försäljning till en bostadsrättsföreningen. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två huskroppar i mellan 3-5 våningsplan samt en huskropp uppförda i 3 våningsplan. I anslutning till byggnaden uppförd i 3 plan finns en tvättstuga. I ena byggnaden finns ett dagis med lekplats utanför. Mellan byggnaderna och huvudgatan ligger ett parkeringsdäck med underliggande garage.

Antal lägenheter är ca 94 st och bostadsytan är ca. 8 732 och lokalytan är ca. 540 m² fördelat på 2 lokaler.

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1982

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga större ombyggnader är utförts

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Ny undercentral monterades 2005
2. Tvättstugan är renoverad med nya ytskikt och maskinell utrustning 2006

Grundläggning: (bedömd)

Platsgjuten betongplatta med kantförstärkning och underliggande värmeisolering.

Källarytterväggar: (bedömda)

Byggnaderna saknas källare, kulvertar för rör finns under en del av byggnaderna. Kulvertarna är utförda i betong

Stomme (bedömd):

Sandwichelement med betong.

Bjälklag (bedömda):

Mellanbjälklag:	Betong, element
Vindsbjälklag:	Betong, element

Gård, gårdsutrustning:

Lekplats samt bänkar

Balkonger:

Balkongplattor betong

Fasader:	Betongelementens yta.
Fönster:	2+1 - glas kopplade med isolerglas. Karmar och bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med beläggning av trapetskorrugerad stålplåt
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning sten, väggar målade, tak målat.
Hiss:	Det finns totalt 6 stycken linhissar för 500 kg eller 6 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i markplan i en separat byggnad, i byggnaden finns även en samlingslokal.
Tvättutrustning:	4 st normala tvättmaskiner, en stor tvättmaskin, 2 st torktumlare, 2 st manglar och 3 st torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i markplan och i källare.
Sophantering:	Sopnedkast i trappuppgångarna, fastigheten är ansluten till sopsug.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk till och frånluftsventilation byggnaderna uppförda i 3-5 plan och mekanisk frånluftsventilation i byggnaderna uppförda i 3 plan (de med etagelägenheter). OVK (<u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) för byggnaderna uppförda i 3-5 plan är utförd 2004-12-08. Anläggningarna godkändes fram till 2007-12-08. OVK för byggnaderna uppförda i 3 plan är ej utförd varför anläggningarna inte är godkända.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/frys och diskmaskin (ej i alla lägenheter). Ventilation, frånluft via köksfläkten.
Bad/duschrum.	G	Plastmatta
	V	Målad väv, kakel i duschutrymme/över badkaret.
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2007-10-16, kl 13,00.
Vädret var halvklart. Temperaturen ca 12°C.

Vid besiktningen medverkade fastighetsskötaren Per Lundgren.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:
Port nummer: 8 4tr Malmhester

Bostaden var vid besiktningen möblerad

Följande lokaler besiktigades: Garaget

Lokalerna var inredda/i drift.

Uppgifter lämnade under besiktningen av Per Lundgren

- Det förekommer stopp i sopsugen men dessa beror på att för stora sopor kastas i sopinkasten.
- Det finns ett antal punkterade isolerglaskassetter, dessa byts efterhand ut mot nya.
- Det blir ofta stopp i köksavloppen, troligen beroende på att avloppsröret endast är 50 mm i diameter och har långa horisontella dragningar.
- Hissarna fungerar utan större driftstörningar.
- Fuktskador som uppkommer i badrummen är till största del beroende av att klämringen i golvbrunnen lossar och fukt kommer in mellan plastmattan och betongen.
- Plåttakens nitar släpper efterhand, när nitar släppt nitas plåttaken om. Arbetena utförs som löpande underhåll.
- Den mekanisk till- och frånluftsventilationen är svår att justera men fungerar bra då den är justerad.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggsdel: Fönsternas ytterbågar, karmar och isolerglaskassetter
 Brist, fel/skada: Karmar och bågar har varierande behov av målningsunderhåll. Enligt uppgift punkteras ett antal isolerglasrutor med jämna mellanrum varpå kassetterna måste bytas ut.
 Bedömd åtgärd: För att uppnå en jämn standard bör samtliga fönsterbågar och karmar underhållas. De fönsterbågar som är mest utsatta bör demonteras och renoveras på verkstad, ca 10% av totala antalet. Isolerglaskassetterna kommer efterhand att behöva bytas ut då punkteringar uppkommer, vi bedömer att samtliga behöver vara bytta inom 10 år och redovisar totala kostnaden nedan i tidsintervallet inom 5 år.
 Omfattning: Alla fönster och balkongdörrar
 Mängd: Ca 1 100 luft.
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 3 500 000 kr

2. Byggsdel: Avloppssystemet
 Brist, fel/skada: Avloppssystemet är troligen klen dimensionerat med 50 mm rör från köken och handfaten. När långa horisontella dragningar utförs slammar rören lätt igen varpå stopp uppkommer. Yt- och tätskikt i badrummen är till största del från byggnadsåret och kommer på sikt att behöva renoveras. Detta skall, enligt vår bedömning, den enskilde lägenhetsinnehavaren bekosta. I samband med renoveringen kommer man troligen att vara tvungen att byta golvbrunnen, något som föreningen bör bekosta.
 Bedömd åtgärd: För att minska risken för stopp i avloppet bör avloppssystemet spolats med ca 3 års intervall, denna kostnad bör rymmas inom de normala underhållskostnaderna, vi har tagit med kostnaden för att göra den första spolningen eftersom den oftast är dyrare och mera omfattande. Golvbrunnarna kommer troligen att behöva bytas för att uppfylla dagens krav på fuktsäkert utförande i badrum. Utbytet sker i samband med att renoveringar av badrummen utförs. Kostnaden för utbyte av golvbrunnar tas upp som en klumpsumma inom 5 år och bedöms utföras till fullo inom 10 år.
 Omfattning: Hela avloppssystemet och alla golvbrunnar i lägenheterna
 Aktualitet: Snarast och inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr och ca 900 000 kr

3. Bygghet: Hissarna
 Brist, fel/skada: Hissarna fungerar utan större driftstörningar. Hissarna är inte anpassade till dagens krav på säkerhet och tillgänglighet. Hissarna är besiktigade till maj -08.
 Bedömd åtgärd: Hissarna måste anpassas till dagens ställda krav på säkerhet och tillgänglighet med innerdörr, nödtelefon och tillgänglighetsfunktioner.
 Mängd: Totalt 6 hissar
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

4. Bygghet: Ventilationen i byggnaderna
 Brist, fel/skada: OVK i de låga byggnaderna är inte utförd och OVK skall utföras senast 2007-12-08 i de höga byggnaderna.
 Bedömd åtgärd: OVK måste utföras för att veta att ventilationen uppfyller ställda krav. Troligen måste ventilationskanalerna rensas i samband med OVK.
 Mängd: Alla 3 byggnadernas ventilationsanläggningar.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

5. Bygghet: Garagebjälklaget
 Brist, fel/skada: Det förekommer läckage och sprickbildningar i garages bjälklag. Vatten kommer ner i underliggande garage där det till viss del avleds med hjälp av provisoriskt monterade plåtar i taket.
 Bedömd åtgärd: Fukten som kommer i sprickorna påverkar armeringen i betongplattan och på sikt hållfastheten på bjälklaget. Vi kunde inte se någon fri armering vilken rostskadats men kan inte utesluta att det finns skadad armering i betongplattan. Som minsta åtgärd måste ett nytt yt- och tätskikt utföras på betongen. Troligen kommer rörelsefogar att behöva anordnas där sprickorna finns i dag.
 Mängd: Ca 1 100 kvm
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2 och 4	Ca 350 000 kr
Inom 3 år	5	Ca 1 200 000 kr
Inom 5 år	1, 2 och 3	Ca 4 800 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 6 350 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

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

1. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
2. Om någon av lägenheterna kvarstår som hyresrättslägenhet bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll. Arbeten som enligt uppgift kommer att behöva utföras i de flesta lägenheter inom 3 år är, målning och tapetsering av väggar / tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt, renovering våtrum samt utbyte av vitvaror. Vi bedömer totala kostnaden till ca 150 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet, och hur stor den är, kvarstår som hyreslägenhet.
3. Yttertaken är plåttak vilka är skarvade med nitar. Enligt uppgift har ett antal nitar släppt vilket medför att de måste nitas om. Vi bedömer att detta skall rymmas under normala underhållskostnader.

4. Några av entréportarna är slitna och vi noterade enstaka skadade balkongplattor. Kostnaden för att åtgärda dessa skador bör enligt vår bedömning rymmas inom normala underhållskostnader och är därför inte upptagna i ovanstående kostnadsuppskattningar.
5. Det finns sprickor i byggnadens ytterväggselement. Sprickorna är koncentrerade till över/under fönsteröppningar. Vi bedömer att dessa sprickor inte äventyrar byggnadernas bestånd. Om sprickorna ökar bör de tätas med mjukfog för att hindra att vatten tränger in i sprickorna.
6. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 FD-utdrag

FOTOBILAGA



Yttertaken



Färg flagar på delar yttertaken

DENSIA

Stockholm Dalen 9

Fotografier sid 2(6)



Färg flagar på delar av taken



Skada efter brand, skall åtgärdas.



En av hissarna

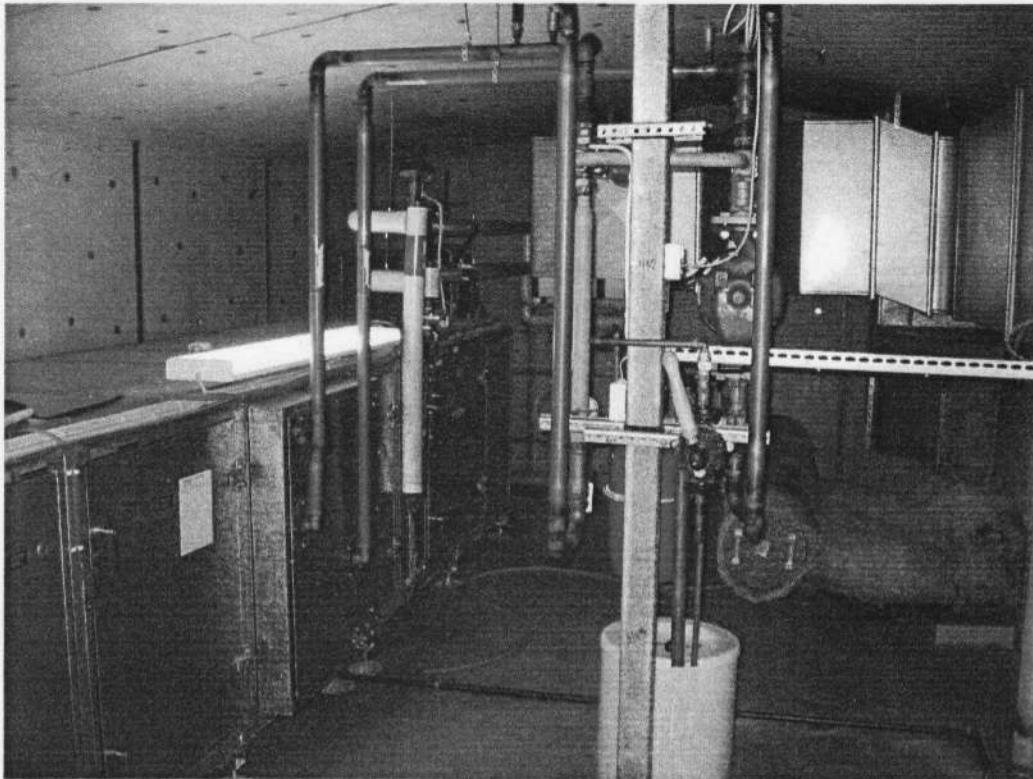


Skadad träfasad

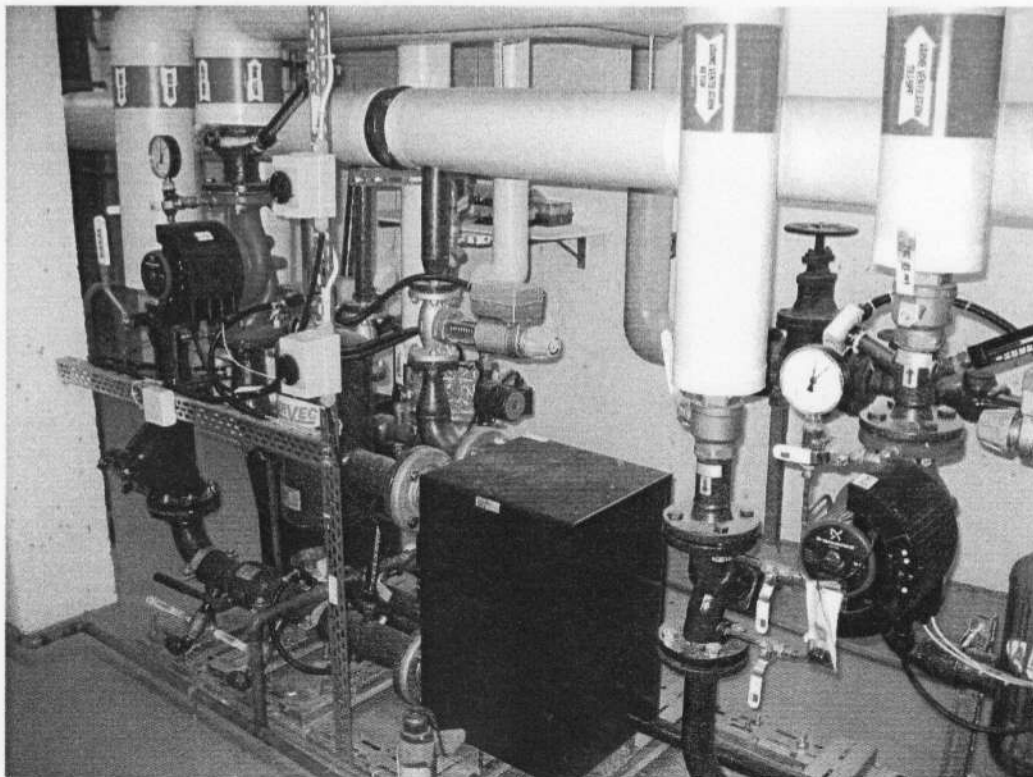
DENSIA

Stockholm Dalen 9

Fotografier sid 4(6)



Ventilationsanläggning



Undercentral

DENSIA AB

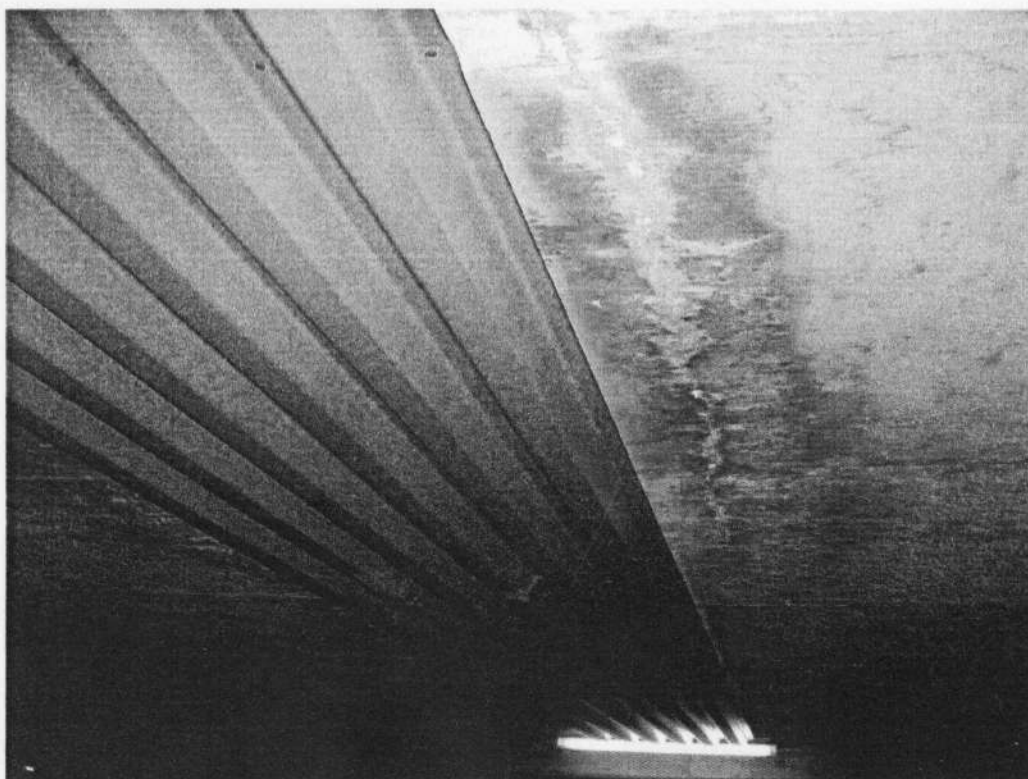
DENSIA

Stockholm Dalen 9

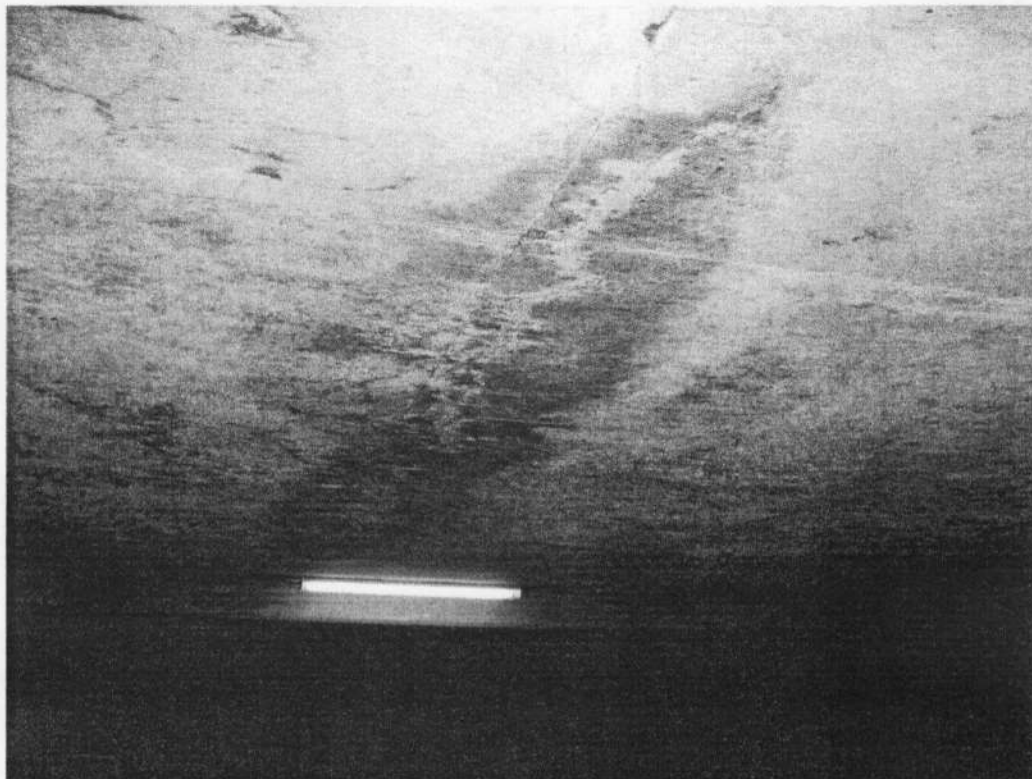
Fotografier sid 5(6)



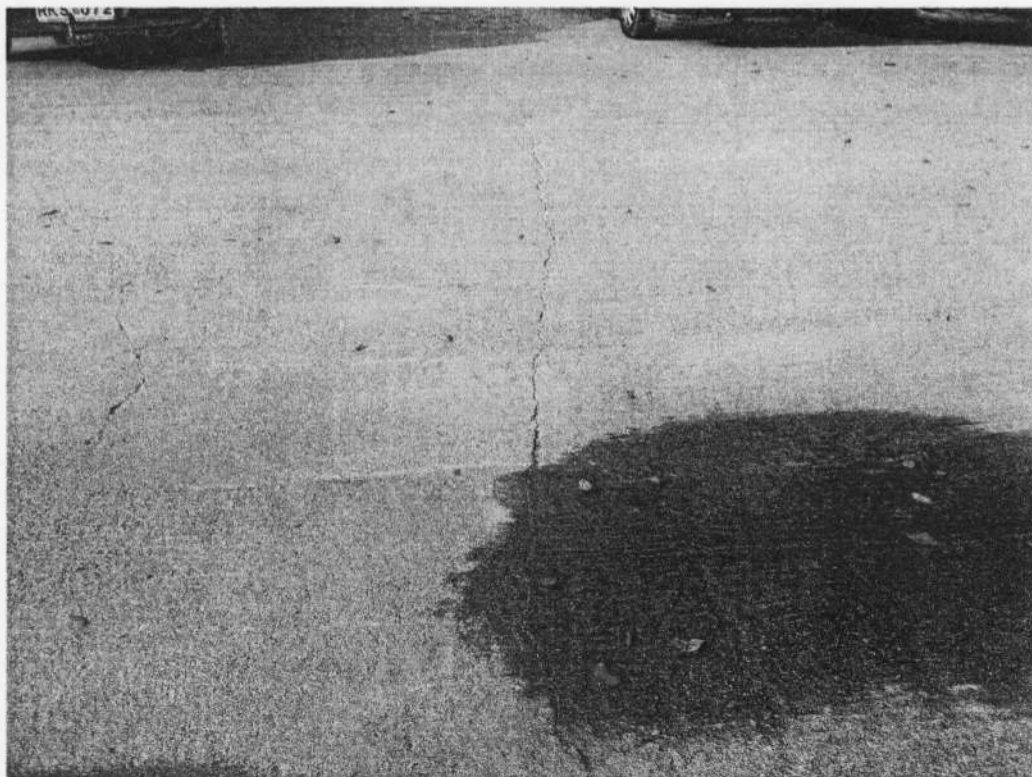
Tvättstuga



Garagebjälklag med läckage och sprickor



Mindre läckage i mellanbjälklaget



Ytskikt på övre parkering har sprickor