

Stockholm Rovfågeln 1 & Kungsörnen 1

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 9 mars 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truoberg

Stockholm Rovfågeln 1, Kungsörnen 1 - 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 över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Rovfågeln genom Berg Fastighetsjuridik

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 27 februari 2009 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 information från boende, fastighetsvärd och genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastigheternas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Förskolan var inte tillgänglig. Vid besiktningstillfället var det mulet / lätt snöfall och ca 0 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Emma Gleisner, boende
- Lotta Elgquist, boende
- Magnus Briese, boende
- Nurettin Bediz, boende
- Rickard Andersson, Familjebostäder (del av tid)
- Fredrik Hansson, Berg Fastighetsjuridik
- Hillar Truoberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Stockholm Rovfågeln 1, Kungsörnen 1
Adress:	Hertigvägen 2-18, Blommensbergsvägen 180-190
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder
Ägandeform:	Tomträtt
Areal:	7 896 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	4 st lamellhus med källare och 3 våningar samt 1 punkthus med källare och 5 våningar samt vind med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1948
Areor:	Bostäder 5 934 m ² Lokaler 499 m ² Totalt 6 433 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, vissa lokaler
Bottenvåning:	Bostadsentréer, vissa lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Lgh-förråd, hissmaskinrum etc i punkthuset
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg
Stomme:	Betong och tegel
Ytterväggar:	Tegel
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på balkar.
Yttertak:	Betongtaktegel.

Fasad:	Putsad betongsockel, fasadtegel
Balkonger:	Betongplatta, metallräcken, plåtskärmar.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar
Trapphus:	Naturstens- och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Räcke av smide.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp eller äldre dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	I huvudsak linoleumgolv i alla rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar utbytta vid stambytet.
Tvättstuga etc:	3 TM, 1 TT, 2 manglar, 1 centrifug, 1 tvättbänk. Separat torkrum med kondensavluftare. Ytbehandlad betong på golv, målade väggar och tak. WC / dusch i anslutning till tvättstugan.
Värmeproduktion:	Undercentral med värmeväxlarenheter från 2002. Övrig utrustning från ungefär samma tid. Betjäna- idag även grannfastigheter.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Badrumsradiatorer och enstaka radiatorer i allmänna utrymmen utbytta.

	Radiatorventiler i all huvudsak av termostattyp, sannolikt installerade samtidigt med nya värmeväxlaren.
	Stamregleringsventiler i huvudsak av modern typ. Några äldre enheter kvarstår.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft i form av väggventiler i anslutning till fönster. Generellt bedömt bristfällig funktion på frånluften. Daghem: Till- och frånluftsventilation med värmeväxling. Aggregat installerat 2007.
Elinstallationer:	Serviser, serviscentraler, fastighetscentraler samt stigare liksom huvuddelen av övriga elinstallationer från byggnadsåret. Lägenheternas installationer är huvudsakligen utbytta.
Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 255 kg. Hissmaskin utbytt 2005. Hissen är ej säkerhetsanpassad till kommande krav.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus till behållare i anslutning till respektive trapphus. Separata grovsoprum.
Tomt / mark:	Naturmark, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong till entréer mm. Lekplats, sittgrupp mm. Utvändig mark var snötäckt vid besiktningstillfället.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1948. Stambyte har utförts för något år sedan. Yttertak och balkonger etc renoverade. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system. Bostädernas giltighetstid löper till 2015.
Energideklaration:	Utförd.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns 4 skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Fuktgenomslag finns på ett flertal platser.

Marken lutar påtagligt mot de flesta huskropparna. Detta innebär utökad risk för framtida fuktproblem. Omdränering runt husen samt applicering av ny fuktisolering rekommenderas inom något år.

Marken var i all huvudsak snötäckt vid besiktningstillfället.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong / tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Sprickbildning i begränsad och fullt normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av lättbetongplank med viss sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel / putsad sockel i normalt skick.

Tegelfasader från byggnadsåret i normalt skick. Viss komplettering av en del tegelfogning bedöms behöva utföras om 6-7 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtaktegel i gott skick. Plåtdetaljer på tak i gott skick.

Takstegar och takrasskydd mm i gott skick. Takavvattning i tillfredsställande skick. Ett stuprör behöver justeras omgående. I övrigt inget åtgärdsbehov på många år.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong senast omgjutna ca 1985. Begynnande fuktgenomslag finns på några plattor. Generellt ca 6-7 år till nästa renoveringstidpunkt.

5.1f Fönster

2-glas träfönster i normalt skick. Många fönster på Hertigvägen är i omedelbart behov av renovering och ommålning. Fönster på syd- och västfasader är i sämst skick. Fönstren på Blommenbergsvägen är genomgående i bättre skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 5 år och därefter med ca 10 års intervall.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaik- och naturstengolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i begränsad och normal omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackat trä med glas i delvis slitet skick.

Tvättstuga etc:

Ytskikt i slitet skick. Befintlig maskinpark i gott skick. Maskinparken är påtagligt underdimensionerad för lägenhetsantalet och kompletteras i samband med ytskiktsrenoveringen.

Källare i övrigt:

Normalt till lite slitet skick. Något bristfällig belysning. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Källarförråd:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Besökta lägenheter kan anses ha likvärdig ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

Många lägenheter har enligt uppgift bristande ljudisolering till trapphus och angränsande lägenhet.

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

Besöktes ej eller var inte tillgängliga. Ansvar för inre underhåll åligger respektive lokalhyresgäst.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Fjärrvärme med utrustning i undercentral från 2003 med lång återstående teknisk livslängd. Fjärrvärmeundercentralen betjänar idag även grannfastigheter.

5.2b Värmedistribution

I huvudsak installation från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak utbytta ca 2003 i gott skick.

Några stamregleringsventiler av ursprungstyp med rekommenderat utbytesbehov inom nära framtid. Flertalet enheter är utbytta.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I huvudsak alla installationer från 2005 och i gott skick. Stamrensning rekommenderas om ca 8 år och därefter med ca 10 års intervall. I värmeundercentralen finns några äldre vertikala avloppsstammar.

Bottenavlopp från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer i koppar från 2005 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Frånluft: Självdrag med bedömt bristfällig funktion.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK giltig till 2015 finns.

Daghem:

Mekanisk till- och frånluft med fläkt från 2007 i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.3 El-anläggning / Hiss

De flesta elinstallationer i fastigheten är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom nära framtid. Parallellt rekommenderas utbyte elserviser inklusive uppgradering, utbyte fastighetscentraler, utbyte huvuddel av elinstallationer i gemensamma och allmänna utrymmen samt stigare till lägenheterna.

Lägenheterna är omtrådade och berörs inte av arbetena annat än att en ny lgh-central installeras i samband med utbytet av huvudledning till respektive lägenhet.

Personhiss på Blommenbergsvägen 180 i gott skick. Hissen är inte anpassad till kommande säkerhetskrav och måste åtgärdas senast 2011.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2009)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering / fuktisolering av källarytterväggar, ca 2010 ca 1 800 kkr

6.1c Fasad

Partiell komplettering av tegelfogar, ca 2016 bedömt 500 kkr

6.1e Balkonger

Renovering balkonger, ca 2016 ca 3 500 kkr

6.1f Fönster / fönsterörrar

Ommålning / renovering Hertigvägen, ca 2009 ca 1 400 kkr

Ommålning Blommensbergsvägen, ca 2015 ca 700 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Kompl maskinpark och ytskiktsrenov tvättstuga, ca 2009 ca 300 kkr

Underhåll entrépartier, ca 2010 ca 200 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution och produktion

Utbyte några stamregleringsventiler, ca 2009 bedömt 50 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamspolning, ca 2017 200 kkr

Utbyte avlopp i undercentral samt bottenavlopp, ca 2009 ca 2 800 kkr

6.3 Elanläggning / Hissar

Utbyte stor del av elinstallationerna, ca 2009 ca 3 200 kkr

Säkerhetsanpassning hiss, 2011 125 kkr

Sammanfattning:

Byggnader ursprungligen uppförda 1948, partiellt underhållna under livslängden. Tekniska brister finns framförallt avseende uttjänta bottenavlopp, fuktisolering i källarytterväggar, fönstren på Hertigvägen, underdimensionerad tvättstuga samt gamla elinstallationer. 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 3-4 000:- / lägenhet.

