

DENSIA

TEKNISK UTREDNING OCH UNDERHÅLLSPLAN

Solna Balladen 1



Ekensbergsvägen 97

Råsunda

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556610-0169
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Fax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Plusgiro 51 00 68-0. Bankgiro 5195-2208. Innehar F-skattsedel

Stockholm 2019-01-17
LW 80 725

T e k n i s k u t r e d n i n g o c h u n d e r h å l l s p l a n

avseende fastigheten Solna Balladen 1

Ekensbergsvägen 97 i Råsunda

Uppdrag

Av Brf Balladen har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

Utredningen skall användas för ekonomisk planering och underhållsplanering av fastigheten. Enskilda lägenheters lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 15 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och / eller enskilda lägenheters behov av renovering, finns angivna under noteringar och upplysningar.

DENSIA AB

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden.

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus uppfört i två källarplan (delvis i suterräng), ett entréplan samt sex/sju våningsplan med bostäder. I entréplanet finns en restaurang och i suterrängplan finns garage och förråd vilka till viss del ej är placerade under byggnaden.

Antal lägenheter 37 st, bostadsyta ca. 2 749 m² samt en lokalyta ca. 744 m²

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1956

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

Alla radiatorer för värme utbytta 2018.
Två nya tvättmaskiner monterade 2017.
Lokaler ombyggda till två lägenheter vilka sålts, 2017.
Gårdsbjälklaget, över garaget, har nytt tätskikt och ytskikt 2016.
Fasaderna renoverade med ny puts, 2015.
Alla fönster och balkongdörrar bytta 2015, dock ej källarfönster.
Balkongplattorna renoverade och nya räcken monterade 2015.
Yttertaket renoverat 2015.
En lokal ombyggd till lägenhet 2014.
Elektriska installationer i byggnaden är moderniserade 2013
En ny torktumlare monterad 2012.
Piskbalkongens tätskikt renoverat 2012.
Nya ventiler på radiatorstigare 2012.
Garageportarna nya i plåt, 2012
Hissen renoverad ca 2010
Vatten och avloppsstammar bytta ca 2006, i samband med det renoverades alla badrum.
Undercentralen bytt till ny ca 2001.

Grundläggning: Murar och eller plintar på berg

Källarytterväggar: Betong. Isolering av lättbetong i inredda utrymmen.

Stomme: Betong.
Ytterväggarna är utvändigt isolerade med lättbetong innanför putsen.
Lättväggar av ytongplank.

Bjälklag:	Bjälklag över källare: Betong, elastizell, golvbeläggning. Mellanbjälklag: Betong, elastizell, golvbeläggning. Vindsbjälklag: Betong, isolering.
Gård, gårdsutrustning:	Gräsytor, gång- och körytor och planteringar.
Balkonger:	Balkongplattor av betong Räcken av aluminium
Fasader:	Putsade
Fönster:	2+1 - glas kopplade med karmar och bågar av aluminium.
Yttertak:	Inåtlutande tak med takbeläggning av tätskiktsmembran / tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av marmor, väggar målade, tak målat.
Hiss:	En linhiss för 240 kg / 3 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källarplan.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och en mangel. Allt är placerat i samma rum.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och under gården.
Sophantering:	Sopkär! utanför nedre garageplanet.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna, tilluft via underluft fönster. Restaurang, mekanisk med förvärmad tilluft och mekanisk frånluft. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för bostäder är utförd och godkänd till 2025. OVK för restaurangen är utförd och godkänd till 2022.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2018-11-29
Vädret var mulet och temperaturen ca 11 °C.

Vid besiktningen medverkade Maud Gardelius och Lennart Tjällgren.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besiktigades.

Lägenhet nummer 0901, 1101, 1505, 1605 och 1701.

Bostäderna och lokalen var vid besiktningen möblerade / i drift

Upplysningar lämnade under besiktningen

- Restaurangen är ansvarig för installation och skötsel av, ventilation, fettavskiljare och avfallshantering.
- OVK för bostäder är nyligen utförd och nu godkänd.

• Noterade brister

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

- | | | |
|----|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Bygghet: | Garagets ventilation |
| | Noteringar: | I garaget finns en ventilationsanläggning som inte nyttjas. Enligt Boverkets regler ska ett flerbilsgarage ventileras med 1,55 m ³ /s luftflöde. Det medför dock att energiförlusterna kommer att öka eftersom uppvärmd luft i garaget ventileras ut.
Miljön kommer dock bli bättre i garaget, dels för de som vistas i garaget men även att bilarna torkar upp snabbare. |
| | Planerat underhåll: | Min bedömning är att man ska planera för att ventilationsaggregatet byts ut till ett mekaniskt till och frånluftsaggregat med roterande värmeväxlare. Aggregatet bör kopplas till byggnadens undercentral för tillskottsvärme. |
| | Mängd: | Ett komplett till- och frånluftsaggregat. |
| | Aktualitet: | Inom 3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 250 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Bygghet: | Avloppsrören för spillvatten. |
| | Noteringar: | Avloppsrören upp i byggnaden är från 2006 då stambyte utfördes. Avloppsrören under källargolven är från byggnadsåret. Ingen renspolning av rören har utförts på många år. |
| | Planerat underhåll: | För att förlänga livslängden på rören och för att minska att det uppkommer stopp i systemet bör rören spolas rena med ca 10 års intervall.
De avloppsrör som inte är bytta, de under källargolven, bör även filmas för att fastställa skicket på rören. Om de är i dåligt skick måste de bytas alternativt relinas med "strumpmetoden". |
| | Mängd: | alla avloppsrör, från lägenheterna till kommunal anslutningspunkt. |
| | Aktualitet: | Inom 3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 80 000 kr för spolning och filmning.
(Ca 350 000 kr för relining, om det behövs) |

3. Bygghet: Garaget
Noteringar: Väggar, tak och golv är slitna och inget underhåll har utförts på många år. Det finns pelare i garaget som har begynnande spjälkning i betongen, närmast golvet. Risken finns att spjälkningen kommer att öka om man inte åtgärdar pelarna.
Planerat underhåll: Skadad betong på pelarna bilas bort och armeringen rengörs. Därefter görs en lagning samt pågjutning på pelarnas nedre del. Golv, väggar och tak rengörs och målningsunderhåll utförs. Märkning av p-platser görs.
Mängd: Ca. 550 m²
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 1 000 000 kr
4. Bygghet: Dagvattenrören från tak till kommunal anslutningspunkt.
Noteringar: Dagvattenrören från taket ner genom byggnaden samt under källargolvet ut till kommunala anslutningen är från byggnadsåret. Brunnarna på taken tycks vara bytta i samband med renovering av taket.
Planerat underhåll: Spola rören och filma rören för att avgöra skicket på dessa. Kontrollen bör göras fram till kommunal anslutningspunkt.
Mängd: Alla dagvattenrör.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 20 000 kr för spolning och filmning
5. Bygghet: Brandskyddet
Brist, fel/skada: Enligt uppgift var det länge sedan rökgasluckan i trapphuset kontrollerades. Det är ett krav på att fastighetsägaren har ett systematiskt brandskyddsarbete och att egenkontroll utförs. Eftersom byggnaden är hög och endast ett trapphus finns är det extra noga att brandskyddet kontrolleras.
Bedömd åtgärd: Anlita en brandskyddskonsult för att upprätta vilka krav och kontroller som krävs. Utför service på rökgaslucka och alla brandlarm.
Mängd: Hela byggnaden
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 25 000 kr för konsult, eventuella åtgärds-kostnader ingår ej.

Sammanställning**Noterade brister**

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad inkl moms</u>
Snarast	5	Ca 25 000 kr
Inom 3 år	1 och 2	Ca 330 000 kr
Inom 5 år	3 och 4	Ca 1 020 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 1 375 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

DENSIA AB

Noteringar och upplysningar.

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

1. Vi rekommenderar 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 %.
2. Vid besiktningen noterades att ventilationen i tvättstugan troligen är dålig. Miljön blir då fuktig och det kan skada byggnaden samt göra så att tvätten torkar långsammare. Om OVK är godkänd uppfyller ventilationen de krav man kan ställa på en byggnad som är uppförd 1956 med mekanisk frånluftsventilation. Det betyder emellertid inte att ventilationen kan förbättras.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier