PROJEKTLEDAR HUSET

Stockholm Mätpinnen 1

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2020-09-11

Stockholm Mätpinnen 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Mätpinnen 1 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 maj 2020 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 byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt viss tillhandahållen skriftlig information.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga och inte heller något av garagen. Vid besiktningstidpunkten var det soligt och ca + 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:
- Ziwar Ibrahim, boende (del av tid)
- Abdulamir Al Genaby, boende
- Ulf Gustavsson, Familjebostäder AB
- Jonny Öhlander, Restate
- Åsa Strömstedt, Projektledarhuset AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Mätpinnen 1	
Adresser:	Skrakgränd 1 & 3	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	6 509 m^2	
Byggnader:	2 st Hyreshus med källare, bottenvåning, 7 våningar och vind med bostäder och lokaler, typkod 321. 1 enplans komplementbyggnad för sophantering.	
Byggnadsår:	1961	
Areor:	Bostäder	4 869 m^2
	Lokaler (exkl garage)	82 m^2
	Totalt	4 951 m^2
Lägenheter:	60 st; Flertalet är 3 rok	
Lokaler:	1 hyreskontrakt	
Garage:	16 st	
Utvändig parkering:	ca 40 platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, förråd	
Bottenvåning:	Garage, vissa förråd, bostäder	
Våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Hissmaskinrum, fläktrum, förråd, övre del av bostäder.	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong. Trästomme på komplementbyggnaden.	

Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme för fasadputsen.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Asfaltpapp. Invändig takavvattning. Skärmtak över entréer. Betongtakpannor på miljöbyggnaden.
Fasad:	Betongsockel. Tilläggsisolerad puts i våningsplanen. Puts på komplementbyggnaden.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, skärm.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas fönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Innerbåge med isolerglas (träbåge) samt separat ytterbåge av aluminium.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak. Smideshandledare. Naturstensgolv i vilplan. Målade väggar och målat tak.
Entréer:	Naturstensgolv. Målade väggar och tegelväggar samt målat tak.
Tvättstugor (2 st):	Totalt 5 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Maskinpark i huvudsak från 2013. Klinkergolv, målade väggar, undertak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Målade väggar, målat golv och målat tak. Gallerväggar runt förråden.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt miljöstuga. Betonggolv i miljöstugan samt skivväggar.
Entréparti:	Lackat trä med glas. Kodlås. Aptus.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Ståldörrar till installationsutrymmen. Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Garagedörrar av plåt.

Lägenheter:

Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning av varierande ålder. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, wc-stol, tvättställ, duschplats, duschväggar eller badkar. Förberett för TM. Egeninstallerad TM i vissa. Vattenradiator. Alla badrum är ombyggda / renoverade.
Separata wc:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målade tak. WC-stol och tvättställ.

Installationer:

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentraler från 2002 vad avser värmeväxlare, styr- och reglerutrustning, pumpar, ställdon mm. Expansionskärlen utbytta för ca 4-5 år sedan.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret, men värmestammar och radiatorer i badrummen är utbytta. 2-rörssystem på värmekretsen. Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventilerna är generellt utbytta. Stamregleringsventiler för värme är generellt utbytta.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling med luftbehandlingsaggregat placerade i källarplanen. Frånluftskanaler anslutna till kontroll-

ventiler i kök, badrum, separata wc:ar och klädkammare.

Tilluftsdon finns i sovrum och vardagsrum.

I övrigt finns också frånluftsfläktar som betjänar tvättstugorna samt vissa övriga ytor.

VA-installationer: Avlopp i huvudsak av plast. Ma-rör och till viss del även av gjutjärn. Kall- och varmvatteninstallationer av plast och koppar (flertalet synliga delar). Vissa enheter i källarplanen är outbytta.

Elinstallationer: Fastighetens servis och serviscentral är från byggnadsåret. Huvudledningar fram till mätarblock (finns på varje våningsplan) från byggnadsåret, anslutningar från mätarblocken till lägenhetscentralerna utbytta.

Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandade åldrar.

Installation mellan huskropparna är utbytt.

1-fas elinstallationer till lägenheterna. Utbytta jordade installationer inne i lägenheterna.

Hiss: 2 linhissar för 5 personer, 400 kg. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga vid platsbesöket, men enligt tillgänglig dokumentation är hissarna ombyggda 2010. Besiktigade till mars 2021.

Övrigt:

Tomt / mark: Hårdgjorda ytor till entréer, till garagen och på parkeringsplatser mm. I övrigt gräsmatta, planteringar och viss naturmark.

Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda 1961.

Under byggnadernas livslängd har fasaderna putsats om och tilläggsisolerats, balkongerna renoverats, fönster och fönsterdörrar bytts ut, VA-installationer bytts ut, badrum och wc:ar renoverats, elinstallationer i lägenheter och vissa allmänna utrymmen bytts ut, nya luftbehandlingssystem skapats, hissarna moderniserats, yttertakens papp bytts ut, tvättstugor renoverats och maskinpark

bytts ut, värmeinstallationer bytts ut, entrépartier bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Kvarvarande underhållsbehov är i nuläget förhållandevis begränsat, men uppstår inom några år avseende återstående äldre el-installationer samt vissa betong- och träkarmsskador i anslutning till garagedörrarna.

OVK-status:	OVK's löptid gick ut april 2020. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför nya besiktningar och överlämnar fastigheten med godkänd OVK: OVK-periodiciteten är 3 år.
Energideklaration:	Energideklaration utfördes senast 2020 med löptid till juni 2030.
Radon:	Radonmätningar med utfall väsentligt under godkända gränsvärden utfördes senast maj 2014.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
PCB:	Finns med tanke på att fönster bytts ut, entrépartier bytts ut, fasader och balkonger renoverats med stor sannolikhet inte i byggnaden.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms som påtagligt låg.
Skyddsrum:	I byggnaden finns ett aktivt skyddsrum. Det är inte känt när senaste skyddsrumsbesiktning genomfördes.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Komplementbyggnaden är grundlagd med betongplatta på mark.

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft. Det är inte känt om någon omdränering utförts och inte heller bedömningsbart om när eller ens om det behöver utföras. Inget åtgärdsbehov.

Inga sättningar noterades under källargolv och inte heller i omkringliggande mark.

Hårdgjorda ytor i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källartrappor av betong i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Finplanering i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt underhåll.

5.1b Stomme

Bärande väggar och bjälklag av betong.

I praktiken obefintlig sprickbildning noterades i avsynade bärande konstruktioner.

Likaledes förekommer mycket begränsad och helt normal sprickbildning i icke bärande väggar både i lägenheter och i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Sockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. I anslutning till garagen finns betongpelare som har karbonatiseringsskador. Bör renoveras / repareras inom några år.

Puts i våningsplanen som renoverats och tilläggsisolerats för mindre än 10 år sedan (troligen 2013). Generellt gott skick, men det förekommer ett antal mekaniska skador i putsen i markplan.

Putsad fasad på komplementbyggnaden i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med asfaltpapp. Invändig takavvattning. Pappen är omlagd för mindre än 10 år sedan. Troligen parallellt med att fasadrenoveringarna utfördes. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på väsentligt mer än 10 år.

Takavvattning i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtbeklädda skärmtak över entréerna i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Komplementbyggnadens tak är belagd med betongtakpannor. Yttertaket är från komplementbyggnadens byggnadsår som bedöms till ca 1990. Yttertaket är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta och aluminiumräcke. Balkongerna har reparerats i anslutning till fasadrenoveringen och är i gott skick.

Nedersta balkong i varje vertikal balkongrad är konstruktionsmässigt en terrass (underbyggd med bruksarea; totalt 8 st). Ingen sådan enhet besöktes, men det får förutsättas att tätskiktet i dessa renoverades vid de generella balkongreparationerna. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Fönstren är utbytta 2013 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och vilplan:
Naturstensgolv, målade väggar och målat tak. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:
Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare / räcke i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:
Entrépartier av lackat trä med glas som är utbytta troligen samtidigt med fasadrenoveringen i gott skick. Aptus-system. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:
Utvändiga dörrar till källare etc i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Garagedörrar av plåt i normalt skick. Träkarmar till garagedörrarna i nära förestående behov av renovering. I samband med karmrenoveringarna genomförs också eventuell erforderlig justering av garageportarna.

Med erfarenhet från andra objekt är det troligt att byggnaderna kommer kopplas bort ur Aptus-systemet i samband med ett förvärv. Därigenom kommer utbyten av låssystemen behöva utföras.

Tvättstugor:
En i respektive byggnad. Totalt 5 TM (varav en stor), 2 TT, 2 TS och 2 manglar. Maskinparken är i all huvudsak från 2013. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ca eller lite drygt 15 år. Torkskåp och manglar har normalt längre livslängder. Ett utbyte av maskiner kan således förväntas behöva påbörjas om knappt 10 år.

Ytskikt i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:
Förråd i källare och på översta våningsplan i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Övrigt:
Installationsutrymmen i normalt till gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gemensamma källarutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:
Utvändig sophantering med Moloker med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Grovsopshantering i miljöstugan i normalt skick och med bedömt god funktion. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

2 lägenheter besöktes i samband med platsbesöket.

Samtliga badrum / wc-rum har renoverats. Exakt tidpunkt för när entreprenaderna utfördes är inte känd, men bedömningsvis för ca 5-6 år sedan. Gott skick.

Elinstallationerna inne i lägenheterna är utbytta. Arbetena har sannolikt utförts samtidigt med va-stambytet. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. 1-fas el till lägenheterna.

Alla lägenheter har fått nya säkerhetsdörrar.

Ytskikt, inredning och utrustning inne i lägenheterna i varierande skick. Inre underhållsansvaret för detta åligger respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

Enligt tillgängliga handlingar finns en mindre hyreslokal i byggnaderna. Lokalen har inte besökts i samband med platsbesöket.

Garage:
16 garage. Inget av dessa besöktes. Utöver vad som ovan sagts om portarna ovan finns sannolikt inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentralerna såsom växlare, styr- och reglerutrustningar och de flesta pumpar från 2002. Något styrdon är utbytt senare. Expansionskärlen är ca 5 år gamla. Normal teknisk livslängd ligger på ca 30 år för utrustningarna. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret. Enheter som betjänar badrummen har bytts ut.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. Över 100 år är inte ovanligt. Således rimligen väsentlig återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna bedöms generellt ha bytts ut. Utbytena har bedömningsvis utförts parallellt med VA-stambytena. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Stamregleringsventilerna i källarplanet har likaledes bytts ut. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:
Avloppen, bortsett bottenavlopp och delar av dagvattenavloppen är utbytta. Byten har utförts ca 2015 (bedömd tidpunkt). Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Bottenavloppen har rimligtvis mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Spolning / rensning av spillvattenavloppen rekommenderas utföras om 5-6 år som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Dagvattenavloppen rekommenderas re-linas i samband med nästa takpappsutbyte, dvs om mer än 10 år.

Vatten:
Vatteninstallationerna är utbytta i samma utsträckning som avloppen.

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling med aggregat installerade 2011 respektive 2013. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I besökta lägenheter bedömdes funktionen / luftomsättningen vara god.

Löptiden för godkännande av de senaste redovisade OVK-besiktningarna har passerats. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför och bekostar nya besiktningar med godkänt utfall.

5.3 El-installation

Inkommande servis, serviscentral, fastighetscentraler samt flertalet huvudledningar är från byggnadsåret. Utbyten rekommenderas inom högst 4-5 år. Däremot är kabeln mellan huskropparna utbytt.

Mätarblock för lägenheterna finns på varje våningsplan. Huvudledningar fram till mätarblocken är gamla, medan ledningarna från mätarblocken in till lägenheterna inklusive lägenhetscentralerna har bytts ut. 1-fas till lägenheterna.

Huvudledningarna fram till mätarblocken likväl som övrig kvarvarande äldre fastighetsel rekommenderas bytas ut inom högst 5 år.

Inne i lägenheterna har installationerna genomgående bytts ut. Utbytet utfördes ca 2015. Generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Boende framförde synpunkter på att enskilda grupper i lägenheterna ofta blir överbelastade. Respektive grupp är idag uppsäkrade till 10 A, vilket innebär en möjlig maxbelastning av ca 2,3 kW.

5.4 Hissinstallationer

2 linhissar för 5 personer, 400 kg.

Hissmaskinrummen var inte tillgängliga vid platsbesöket, men baserat på erhållen dokumentation framgår att hissarna moderniserats 2010. Inget generellt åtgärdsbehov på mer än 10 år.

Hissarna är besiktigade och godkända till mars 2021.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2020)

(angivna kostnader avser entreprenad, byggherrekostnader samt mervärdeskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Reparation av betong vid garagedörrar, ca 2021 (avser alla 32 enheter)	bedömt 150 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 5 TM och 2 TT, ca 2028-30	ca 400 kkr
Anordnande nytt låssystem, ca 2021 (variation i kostnad beroende på valt låssystem)	bedömt 350 kkr
Renovering av träkarmar vid garageportar, ca 2021	ca 80 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, bedömt 2025	ca 120 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktningar, varje 3:e år, 1:a 2023	ca 100 kkr / gång

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis, centraler och huvudledningar, ca 2024	ca 1 600 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1961.

Under senare år har VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i lägenheterna bytts ut, fasad och balkonger renoverats, yttertaken renoverats, fönster och fönsterdörrar bytts ut, ventilationssystemen bytts ut, hissarna moderniserats, maskinpark i tvättstugor bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Inom nära framtid är underhållsbehovet påtagligt begränsat.

Byggnaderna är i generellt tillfredsställande skick. De brister som finns i sammanställningen 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 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 580 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 2 420 000:-
Totalt:	ca 3 000 000:-

I summeringen ovan har kostnaden för de 3 kommande OVK-besiktningarna inräknats.

Byggnaderna är i nuläget anslutna till Familjebostäders Aptus-system. Det är sannolikt att ett nytt låssystem kommer behöva monteras i samband med ett förvärv. En bedömd kostnad för anordnande av nytt låssystem har lagts in i kostnadssammanställningen ovan.

Protokoll från senast utförda skyddsrumsbesiktningar har inte varit tillgängliga. Det är rimligt att en besiktning genomförs av sakkunnig innan ett förvärv.