Sollentuna Hyran 2

Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 29 oktober 2009

ProjektledarHuset AB

Hillar Truuberg

Sollentuna Hyran 2 - Besiktningsutlåtande

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 Hyran 2 genom Bjurfors & Thörner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 21 oktober 2009 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 7 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i garaget. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 5 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:
- Josef Blazenin, boende
- Ulf Wedlund, Sollentunahem (del av tid)
- Johan Engberg, Sollentunahem (del av tid)
- Erika Sydow, Catella (del av tid)
- Hannes Persson, Bjurfors & Thörner
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Hyran 2
Adress:	Pilvägen 48-70, Helenelund
Kommun:	Sollentuna
Nuvarande ägare:	Sollentunahem AB
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	Flerfamiljshus med 2-3 respektive 6 våningar och källare med bostäder och lokaler, typkod 321.
Byggnadsår:	Bostadshusen 1969 / -70, tvättstugan, 2000.
Tomtarea:	9 384 m^2
Areor:	Bostäder 8 583 m^2 Lokaler (exkl garage) 221 m^2 Totalt 8 804 m^2
Lägenheter:	120 st: 12 st 1 rok 18 st 2 rok 90 st 3 rok
Lokaler:	i huvudsak små uthyrningsförråd
Parkeringsplatser:	55 platser i garage och 36 utvändiga p-platser
Standard:	Modern
Källare:	Lgh-förråd, driftsutrymmen, garage
Våningsplan:	Lägenheter
Vind:	Fläktrum, hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Mark, tomt:	Gräsmattor, naturmark, planteringar, pergola. Hårdgjorda ytor till entréer samt på p-platser.

AG

Stomme:	Bärande väggar av betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Papp.
Fasad:	Betongelement. Plåt på vind. Träfasad på tvättstuga och soprum.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken. Vissa balkonger inglasade.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. 3-glas i tvättstuga.
Trapphus:	Mosaikbetong på golv. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Handledare av trä, smidesräcken.
Entréportar:	Stålpartier med glasinslag.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i trä eller av s k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleummatta i de flesta övriga rum Linoleummatta i de flesta hallar Plast- eller linoleummatta i kök Avvikelser kan förekomma.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i några, DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg (8-skift), målad väv i övrigt, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer av blandad ålder (mest äldre). Avvikelser kan förekomma.
Tvättstuga:	6 TM, 3 TT, 3 TS, 2 manglar. Klinker på golv, kakel på vägg. God ventilation. WC i anslutning till tvättstuga.

Sophantering:	Soprum finns i tvättstugebyggnaden.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenhet från 1994. Expansionskärl och ventiler från 1999. Styr- och regler samt vissa pumpar utbytta 2004.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiator-ventiler utbytta 1990-tal. Stamregleringsventiler i huvudsak av äldre typ.
VA-installationer:	I princip alla installationer från byggnadsåret. Avlopp i huvudsak av plast (gjutjärn i källare). Kv- / vv av koppar.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via vädringsfönster. Garage: Mekanisk till- och frånluft.
Elinstallationer:	I all huvudsak från byggnadsåren. Begränsade delar i källarplan utbytta.
Hiss:	6 st linhissar med hissmaskiner från byggnads-året. Styr- och reglerutrustningar utbytta 1999.
Allmänt:	Bostäder: Byggnader uppförda 1969 / 1970. Ny tvättstuga anordnades 2000. Yttertakets papp är omlagd 2005. Hissarna har renoverats ca 1999. I övrigt har inga mer omfattande ombyggnader eller helhetsunderhåll utförts under byggnadernas livstid.
OVK-status:	Godkänd OVK med giltighetstid till 2013 finns enligt uppgift för alla system.
Asbest / PCB:	Det finns asbest i vissa rörisoleringar. Det kan också finnas asbest i kakelfogar. Detta har dock ej mätts. Enligt uppgift finns återstående PCB i fasadelementfogar.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall från eventuella radonmätningar ej redovisade.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum. Genomgång av funktion och inventarier / utrustning bör utföras innan ett förvärv.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon "källardoft".

Viss fuktinträngning noteras längs fasadliv genom terrassbjälklaget över garaget.

Viss sprickbildning i asfaltbetong på parkeringsplatser samt till entréer.

Utvändiga trädetaljer på gården i behov av ommålning / renovering inom nära framtid.

Övrig markanläggning i normalt skick.

5.1b Stomme

Begränsad och fullt normal sprickbildning i golv, bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov. Sprickbildning noterades i mindre omfattning i icke bärande mellanväggar i lägenheter och i källarplan.

5.1c Fasad

Bostadshusen: Betongelement i normalt skick. PCB-sanering av fogar behöver utföras inom något år.
Tvättstuga: Träfasad med bedömningsvis ca 5 år till nästa ommålning.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med papp. Pappen är omlagd för ca 4 år sedan och i gott skick.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor med begränsad sprickbildning i vissa framkanter. Bedömd tidshorisont till nästa åtgärd är dock ca 8-10 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

"Utvändiga fönster"
2-glasfönster på träbågar. Ommålning och viss renovering mm bör utföras inom nära framtid.

"Indragna fönster i balkongpartier"
Fönster med utvändig träbåge och -karm i behov av ommålning inom ca 5 år.

Fönsterdörrar till balkonger och uteplatser i behov av åtgärd parallellt med de indragna fönstren.

Tvättstugefönster med bedömningsvis 5 år till nästa underhållsåtgärd.

HS

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:
I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av stål med glas i bedömt gott skick.

Källare övrigt: Normalt skick med målade ytskikt. Tillfredsställande belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:
I källare med gallerväggar. Tillfredsställande belysning. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:
1 GTM och 3 TS i behov av utbyte om ca 5 år. Övrig maskinpark ny.

Sophantering:
Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen.
Byggmässigt i normalt och förväntat skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha ungefär samma övergripande ytskikts- och utrustningsstandard.

I ett stort antal badrum har plastmattegolven bytts ut under senaste de senaste åren som en följd av vattenskador. Generell yt- och tätskiktsrenovering av badrummen rekommenderas inom några år. Kostnaden för detta åligger enligt föreningens stadgar respektive bostadsrättshavare och bedöms inklusive moms, men exklusive eventuella ROT-avdrag hamna på ca 100 000:- / badrum, varvid även nytt porslin mm ingår.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Garage:
Ytskikt i normalt skick. Ventilationsanläggning från byggnadsåret med bedömt behov av utbyte inom ca 5 år.

Utöver ovanstående finns ca 20 mindre hyreslokaler som sannolikt används som lager / förråd. Dessa var ej tillgängliga vid besiktningstidpunkten.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenhet från 1994, övrig utrustning ytterligare nyare. Normal livslängd för värmeväxlarenheter är drygt 25 år vilket innebär förhållandevis lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från byggnadsåret. Normalt skick. Normal livslängd på värmedistributionssystem överstiger väsentligt andra installationers. Inget åtgärdsbehov. Radiatorventiler har bytts ut på 1990-talet och är i gott skick. Stamregleringsventiler från byggnadsåret med ca 5-6 års återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:
Avlopp i plast och delvis gjutjärn från byggnadsåret. Begränsade delar i källare (gjutjärnsdelar) utbytta under senare år. Avloppssystemet bedöms tekniskt ha ca 10 års återstående teknisk livslängd, men rekommenderas ändå bytas i samband med kommande badrumsrenovering (alternativt re-linas). Avlopp som enbart betjänar kök stamspolas inom nära framtid.

Kallvattensystem av koppar i normalt skick. Åtgärdas parallellt med avlopp ovan. Tappvarmvatten med status lika kallvatten. Utbyte sker parallellt med kallvatten ovan.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på vindsvåningen i varje huskropp. Frånluftsfläktarna på höghuset är genomgående från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år. Frånluftsfläktar som betjänar låghuset har enligt uppgift bytts ut 1996 och har därmed lång återstående teknisk livslängd.

5.3 El-anläggning

Elservis, serviscentral samt fastighetscentraler i all huvudsak från byggnadsåret. Övriga elinstallationer i all huvudsak från samma tid och i normalt skick. Lägenheterna är uppsäkrade 25A 1-fas. Bedömd återstående teknisk livslängd mer än 10 år.

5.4 Hiss

6 st personhissar med maskineri från byggnadsåret. Styr- och reglerutrustningar utbytta ca 1999 med förhållandevis lång återstående teknisk livslängd. Hissarna är ej säkerhetsanpassade.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2009)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Merkostnader föranledda av miljöfarliga ämnens förekomst har föredelats på respektive berörd punkt nedan.)

6.1 Byggnad

6.1a Tomt, mark, terrassbjälklag

Tätning av terrassbjälklag vid fasadliv, ca 2011	bedömt 800 kkr
Ommålning / renovering trädetaljer på gård, ca 2011	bedömt 80 kkr

6.1c Fasad

Omfogning / PCB-sanering av fasadelement, ca 2011	ca 3 500 kkr
Ommålning träfasad till tvättstuga, ca 2014	50 kkr

6.1e Balkonger

Underhåll / renovering, ca 2018	ca 3 600 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering, "oskyddade fönster", ca 2010	ca 1 400 kkr
Ommålning indragna fönster och fönsterdörrar, ca 2016	ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 GTM och 3 TS, ca 2010	100 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2011	180 kkr
Injustering värmesystem, ca 2011	120 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte badrumsstammar, ca 2010 / -11	ca 5 500 kkr
(alternativt re-lining, ca samma kostnad)	
Stamspolning köksavlopp, ca 2010	150 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläktar höghus, ca 2010	500 kkr

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1970 i normalt skick för byggnadsåret. Tekniska brister finns främst avseende uttjänta yt- och tätskikt i badrum, slitna fönster samt partiella läckage igenom terrassbjälklaget. Utöver detta finns också kvarstående PCB i betongelement-fogar.

Övriga åtgärder beskrivna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	12 330 000:-
Mellan 3 och 10 år:	4 250 000:-
Totalt:	16 580 000:-