

## **Kv. Biet 3, Johanneshov**

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

Stockholm 25 november 2004

**Hifab Byggprojektledaren AB**

Hillar Truuberg

# Biet 3, Johanneshov - Besiktning utlåtande

## 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens byggtekniska kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt att uppskatta kostnader för åtgärdande av eventuella brister och periodisera åtgärdskostnaderna över tiden.

## 2. Uppdragsgivare

Forum Fastighetsekonomi

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 17 november 2004 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med några boende. Några provtagningar eller mätningar med instrument utfördes ej under besiktningen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt en utetemperatur av ca - 2 grader C.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen, liksom i fastighetens två uthyrningslokaler.

Vid besiktningen närvarade:

- Angelika Höggren, boende
- Karolina Sköldefjord, boende
- Per Bergström, Atrium, fastighetsskötare
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi
- Hillar Truuberg, Hifab, besiktningsman

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

## 4. Utlåtande

### 4.1 Byggnad

Bebyggelsen består av ett lamellhus med 3 trapphus. Huset har källare, ett lokalvåringsplan, två bostadsvåringsplan samt förrådsvind. Fastigheten innehåller 18 bostadslägenheter, 2 hyreslokaler och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

#### **4.1a Mark / Grundläggning**

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Källarytterväggar av armerad betong. Fuktutslag noterades på några platser på källarytterväggen mot norr. Fuktinträngen var dock mycket begränsad. Bedömningen är att det vid enstaka exceptionella tillfällen förekommer fuktflöden av sådan omfattning att det uppstår stående vatten längs källarväggen. Inget åtgärdsbehov, dock bör uppsikt hållas på aktuella väggdelar. ( Kostnad att fuktisolera källarytterväggen bedöms till ca 4 000:- / löpmetr ).

Markanläggning:

Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong i princip runt hela byggnaden. På nord- och östsidan finns gräsbevaxta ytor. Generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Bedömt god marklutning från husväggar längs alla fasader.

#### **4.1b Stomme**

Bärande väggar och ytterväggar av murat tegel. Källarväggar av armerat betong. Bärande bjälklag av armerad konstruktionsbetong, fyllnadslager, sannolikt sand, samt en överbetong. Sprickbildning i begränsad omfattning noterades i trapphus, lägenhetsväggar och -tak, vindsbjälklag mm. Inget åtgärdsbehov.

#### **4.1c Fasad**

Puts på tegel. Enligt uppgift omputsad 1992 och i generellt gott skick.

Målad putsad sockel i genomgående gott skick.

Både fasad och sockel är dock partiellt nedsmutsade. På fasaden finns en del hål efter rivna installationer samt borttagna skyltar etc. I anslutning till butikens lastplats finns påkörningsskydd av trä.

Det bedöms att fasadputsens återstående tekniska livslängd är minst 15 år.

Skyltar, markiser etc till lokaler. Underhållsansvar för dessa åvilar enligt gällande hyreskontrakt respektive lokalhyresgäst.

#### **4.1d Tak / takavvattning**

Bandtäckt galvaniserad plåt enligt uppgift omlagt för 12 år sedan. Plåten är i gott skick, men det finns vidhäftningsproblem mellan plåten och täckande plastfärg speciellt på takets sydsida.

Taktillgänglighet, takstegar och takrasskydd i gott skick och i erforderlig omfattning. Takavvattning i gott skick.

Renblästring och ommålning av plåttaket bedöms behöva utföras om ca 5 år.

#### **4.1e Balkonger**

Balkonger med räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### **4.1f Fönster**

Bostäder och trapphus:

Kopplade 2-glas inåtgående träfönster med mötesbåge, senast ommålade för något år sedan. Varierande skick beroende på väderstreck. Fönstren på sydsidan uppvisar på taglig uttorkning och sprickbildning i karm- och bågbottnestycken. Fönster på övriga fasader i genomgående gott skick.

Fönstren på sydsidan bör ~~renoveras och ommålas inom två år~~. Samtidigt utförs erforderliga åtgärder på fönsterdörrar. Fönster på övriga fasader ommålas som ett led i normalt fastighetsunderhåll om ca 7 år.

Flertalet fönster uppvisar påtagligt luftläckage. Utbyte tätningslister bör utföras inom nära framtid. I samband med målningsarbeten utförs även injustering av fönstren för gång.

Skyltfönster till lokaler i genomgående gott skick. Inget akut åtgärdsbehov.

#### **4.1g Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Naturstengolv samt plan- och sättsteg av natursten, målade väggar och tak. Dock partiell marmortäckning av vägg i entréer. Genomgående gott skick. Sprickbildning förekommer i liten omfattning. Tillfredsställande belysning. Smidesräcken samt handledare av smide i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréer:

Entrépartier av eloxerad aluminium i gott skick. Kodlås med enligt uppgift god funktion. Det rekommenderas att bygga skärmtak över respektive bostadsentré.

Tvättstuga:

Plastmatta, målade väv på vägg, målat tak. 3 TM (varav 1 ny och 2 från 1992), 1 TT (1992) samt viss övrig utrustning. Bedömt tillfredsställande ventilation, god belysning. Utbyte av 2 TM och 1 TT bedöms behövas inom ca 3 år. I övrigt inget åtgärdsbehov.

Torkrum / mangelrum:

Målat betonggolv, målade väggar och tak. 1 TS och 1 mangel från 1992. Bedömd tidpunkt för utbyte av torkskåpet inom ca 5 år.

WC:

En wc i anslutning till tvättstuga. Målade ytskikt i nedgånget skick. Gammalt sanitetsporcelain.

Källargångar/förråd:

Förrådskällare med träväggar i normalt skick. Målad betong på ytskikt i övrigt. Delvis lite bristfällig belysning. Bedömt tillfredsställande ventilation. Ingen källardoft.

Sophantering:

Separat sophus med träväggar och plåttak. Utvändigt sopnedkast till sopsäcksväxlare. Säckväxlaren är enligt uppgift installerad 1992. Grovsoprum i normalt skick. Sophuset bedöms behöva ommålas utvändigt inom ca 5 år.

Installationsutrymmen i övrigt:

Ytskiktsmässigt i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Cykelrum, fastighetsförråd etc:

Genomgående slitna ytskikt. Elinstallationer ej bytta. Vissa övriga installationer ej bytta.

”Uthyrningslokal”

Ytskikt i normalt skick. Dusch och wc. Bedömt tillfredsställande frånluftsventilation.

Vind:

Hönsnätsförråd. Utbytta elinstallationer. God belysning.

#### **4.1h Lägenheter**

Allmänna kommentarer: Besökta lägenheter är i gott skick. Samtliga lägenheter har i sin helhet ytskiktsrenoverats 1992. I princip all inredning och utrustning är från eller är ytbehandlad i samband med ombyggnaden 1992..

Kök: Plastmatta / linoleum på golv, tapet eller målad vägg. Ytskikt åtgärdade 1992. Elspis, kyl / frys, diskbänk. Forceringsfläkt ansluten till mekanisk frånluftsventilation. Köksinredning antingen renoverad 1992 eller nyinstallerad 1992.

Badrum: Plastmatta på golv. Kakel på vägg. Målade tak. Badkar, tvättställ, wc-stol. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer genomgående från 1992. Vattenradiatorer som uppvärmning, kompletterad med vvc-ansluten handdukstork. Vid besiktningstillfället var det genomgående god frånluftsfunktion i badrummen.

Övriga rum: Ytskikt i genomgående gott skick. Parkett i vardagsrum. Annars parkett eller plastmatta på golv. Snickerier antingen ytskiktsåtgärdade från ursprung eller nyinstallerade i samband med ombyggnad.

Lägenhetsdörrar: Ursprungliga dörrar från byggnadsåret. Ytskiktsmässigt i gott skick, men med bristande ljud-, brand- och inbrottsmotstånd.

#### **4.1i Lokaler**

Tempo:

Plastmattor på golv, målade väggar, undertak. Egna elinstallationer. Från- och tilluftsventilation. Egen kylanläggning och egna kylmaskiner till diskar etc. Egen inredning och utrustning. Pausrum, pentry, wc. Lagerutrymmen i källare med slitna ytskikt. Eget ansvar för inre underhåll enligt hyreskontraktet.

Utvändiga kylmaskiner öppet placerade. Bör byggas in ur ljud-, estetisk och säkerhetsaspekt.

Modulenthus:

Plastmattor på golv, målade väggar, undertak. Ytskikt i gott skick. WC:ar i gott skick. Nytt pentry. Källardel med målade ytskikt.

#### **4.2 VVS-anläggning**

##### **4.2a Värmeproduktion**

Undercentral med fjärrvärme med värmeväxlarenhet installerad 1988. 2 växlarenheter för värme, en för varmvatten. Expansionskärl samt övrig utrustning från samma tidpunkt i gott skick. Normal livslängd för växlarenheter är ca 30 år. God funktion i dagsläget enligt uppgift.

##### **4.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme. I huvudsak ursprunglig installation från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler bedömt utbytta 1980-tal.

##### **4.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp: I huvudsak alla installationer utbytta 1992. Begränsade delar i källarplan ej utbytta. Ej utbytta delar bör bytas inom några år.

Anläggningen i övrigt är i gott skick. En stamspolning rekommenderas inom ett par år som ett led i normalt fastighetsunderhåll och upprepas därefter med ca 10 års intervaller. I övrigt inget åtgärdsbehov.

Kallvatten- och tappvarmvatten i koppar utbytta parallellt med avloppet utom begränsade delar i källarplanet. Varmvattnet har cirkulations slinga. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

##### **4.2d Ventilation**

Bostäder:

Frånluft: Mekanisk frånluftsventilation. Tre stycken frånluftsfläktar på taket installerade 1992. God funktion i besökta badrum och kök.

Tilluft: Spaltventiler i vägg under fönster. Vägventilerna är enligt uppgift svårreglerade eller i vissa fall funktionslösa. Det rekommenderas att springventiler installeras i fönster och ersätter spaltventilerna.

Butiker:  
Mekanisk från- och tilluftsventilation med bedömt god funktion.

OVK-status:  
Bostäder:  
Besiktning utförd februari 2002. Godkänd till februari 2008.

Livsmedelsbutik:  
Godkänd till 2004-11-30. Ny besiktning bör utföras snarast.

### 4.3 El-anläggning

Elinstallationerna är i huvudsak utbytta 1992 och i genomgående gott skick. Fastighetscentraler, stigare mm samt el i lägenheter utbytta.

Elinstallationer i lägenheterna är dock ojordade.

Elservis utbytt, uppsäkrad till 125A vilket bedöms vara tillräckligt. Del av elinstallationer i källarplanet ej utbytt. Byte rekommenderas inom något år.

## 5. Kostnader för att åtgärda brister ( kostnadsläge 04-11)

I angivna kostnader ingår entreprenad, projektering, bygg- och projektledning, mervärdesskatt samt finansiella kostnader.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1d Tak

Ommålning yttertak, ca 2010 125 kkr

#### 5.1f Fönster

Ommålning / renovering sydsida, ca 2006 120 kkr

Ommålning övriga fönster, ca 2012 160 kkr

#### 5.1g Gemensamma utrymmen

~~Anordnande av skärmtak, ca 2006~~ 45 kkr

Utbyte del av maskinpark i tvättstuga, ca 2008 80 kkr

### 5.2 VVS-anläggning

#### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamspolning, ca 2006 60 kkr

Utbyte smärre delar i källare, ca 2006 bedömt 50 kkr

### **5.3 Elinstallationer**

Utbyte begränsade delar av elinstallationer i källare, ca 2006 30 kkr

#### **Sammanfattning:**

Fastighet ursprungligen uppförd 1936, omfattande ombyggd 1992, i genomgående gott skick. Samtliga i kostnadssammanställningen ovan omnämnda åtgärder är i princip att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.