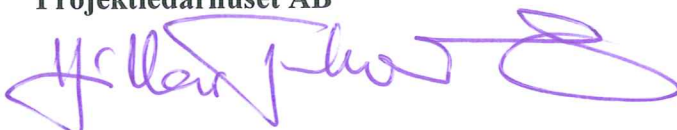


Stockholm Svavlet 4

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

Stockholm 7 februari 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Svavlet 4 - 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 över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Svavlet 4 genom Bjurfors & Thörner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 januari 2010 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 och genom försäljningspromemoria upprättad av Catella.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt ett garage. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca - 10 grader C. Omgivande mark, yttertak mm var vid besiktningstidpunkten beklädda med ett djupt snötäcke som förhindrade okulär syn av dessa.

Vid besiktningen närvarade:

- Pelle Eriksson, boende
- Sofie, Catella
- Rikard Johansson, Bjurfors & Thörner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Svavlet 4		
Adresser:	Nickelgränd 4-10, Vällingby		
Kommun:	Stockholm		
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder		
Ägandeform:	Tomträtt		
Areal:	10 308 m ²		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnader:	4 punkthus med källare, bottenvåning och 8-9 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321. Fristående garagebyggnader.		
Byggnadsår:	1958		
Areor:	Bostäder	9 338 m ²	
	Lokaler	412 m ²	
	Totalt	9 750 m ²	
Parkering:	29 garage, 41 utvändiga platser		
Standard:	Modern		
Källare / suterräng:	Lägenhetsförråd, driftutrymmen, smärre hyreslokaler		
Bottenvåning:	Bostadsentréer, driftutrymmen, tvättstuga		
Övr våningsplan:	Bostäder		
Vind:	Bostäder, vissa driftutrymmen		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg. Plintgrundläggning på garagen.		
Stomme:	Betong och lättbetong. Trä på garagebyggnaderna.		



Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Falsad plåt med invändig takavvattning. Pulpet-plåttak på garagen.
Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen. 3 av huskropparna är tilläggsisolerade. Boardskiva i del av balkongpartier. Träfasad på garagen.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcken, plåtskärmar. Vissa enheter är inglasade.
Fönster:	Nickelgränd 4: 2-glas träfönster på kopplade bågar. Nickelgränd 6-10: 3-glas trä / aluminium-fönster.
Trapphus:	Naturstens- och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcken.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar i huvudsak av s k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Klinker i badrum och wc:ar Avvikelse kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse kan förekomma.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från 2005.

Tvättstuga:	6 TM, 3 TT, 2 TS, 2 manglar. Klinkergolv, målade väggar, undertaksplattor. WC vid tvättstugan.
Värmeproduktion:	Undercentral med värmeväxlarenhet samt huvudsaklig övrig utrustning från 1991. Separat växlare till en av huskropparna från 2008.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av termostatttyp samt stamregleringsventiler i huvudsak från ca 2005.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt på respektive huskropps vind. Tilluft i form av springventiler.
Vatten / avlopp:	VA-stammar och ledningar i all huvudsak utbytta ca 2005. Enstaka äldre enheter finns.
Elinstallationer:	Serviser och serviscentraler från byggnadsåret, fastighetscentraler utbytta liksom huvuddelen av allmänna elinstallationer samt lägenheterna är utbytta ca 2005.
Hiss:	4 linhissar för 4 personer, 320 kg. Godkänd och besiktigad till augusti 2010. Hissarna är ej säkerhetsanpassade.
Sophantering:	Utvändig sophantering.
Tomt / mark:	Gräsmatta, planteringar. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong till entréer mm. Viss naturmark.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1958. Byggnaderna har genomgått omfattande underhåll för ca 5 år sedan och är i gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system. Bostädernas giltighetstid löper till november 2011.
EnergideklARATION:	Utförd
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.

Radon:

Radonmätningar har genomförts. Enligt uppgift har förhöjda halter påträffats i 2 lgh.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar.

På några huskroppars baksida lutar marken mot husen, vilket innebär en förhöjd framtida risk för fuktinträngning. Inget sådant kunde dock noteras idag.

Den utvändiga markens eventuella underhållsbehov kunde inte fastställas pga djupt snötäcke.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av lättbetong / betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i mycket begränsad och fullt normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Ikke bärande mellanväggar sannolikt av lättbetongplank.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Puts i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

I vissa balkongpartier finns boardskivor med trälistor vilka är i behov av renovering.

Träfasad till garagebyggnader i behov underhåll inom nära framtid.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt. Enligt uppgift är plåten utbytt 2005. Plåtens tekniska status gick inte att bedöma pga djupt snötäcke.

Plåtbeklädnad på överbyggnader mm i behov av underhåll inom ett par år.

Skick på invändig takavvattning ej bedömningsbar.

5.1e Balkonger

Balkongplattor, räcken etc i gott skick. Inget åtgärdsbehov under lång tid.



5.1f Fönster

Nickelgränd 4: 2-glas kopplade träfönster. Fönstren är utvändigt ommålade för 5-6 år sedan och bedöms ha ungefär 2-3 år till nästa ommålning på syd- och västfasader och något ytterligare år till ommålning på nord- och ostfasader.

Nickelgränd 6-10: 3-glas trä- / aluminiumfönster i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

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

Entrépartier:

Lackat trä med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Huvuddelen av maskinparken är ca 10 år gammal och bedöms ha ungefär 5 års återstående teknisk livslängd.

Källare / vind mm:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Elspis, kyl- och frys, diskbänk, kolfilterfläktar. Äldre snickerier. Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Ytskikt samt porslin och sanitetsarmaturer utbytta 2005 och i gott skick.

Övriga rum: Linoleumgolv i de flesta rum, tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar av s k säkerhetstyp.

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. Garage: Normalt invändigt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Fjärrvärme med utrustning i undercentral från 1991 respektive 2008. Enheter från 1991 har ungefär 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

I huvudsak installation från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler i huvudsak utbytta ca 2005 i gott skick. Badrummens radiatorer har bytts ut i samband med genomfört VA-stambyte.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I huvudsak alla installationer från 2005 och i gott skick. Bottenavlopp ej utbytta. Stamrensning rekommenderas om ca 5 år och därefter med ca 10 års intervall. Några äldre enheter finns på Nickelgränd 8. Det är dock oklart om dessa är i funktion.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer i koppar från 2005. Vissa varm- och kallvattenstråk i källarplanen ej utbytta (nya ventiler). Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktmotorer genomgående utbytta ca 2005 med bedömt god funktion.

Tilluft i form av springventiler i fönster.

Godkänd OVK, giltig till november 2011, finns för alla system.

5.3 El-anläggning

I princip alla elinstallationer är utbytta ca 2005 och med lång återstående teknisk livslängd.

Serviser och serviscentraler från byggnadsåret med rekommenderat utbyte inom ca 5 år.

5.4 Hissar

4 linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna är besiktigade till augusti 2010. Hissarna är inte säkerhetsanpassade.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2010)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Ej bedömningsbart pga snötäcke

6.1c Fasad

Renovering i balkongpartier, ca 2011 ca 100 kkr

Ommålning träfasad garage, ca 2011 ca 100 kkr

6.1d Yttertak

Ommålning plåtdelar på påbyggnader, ca 2011 ca 50 kkr

6.1f Fönster

Utvändig ommålning Nickelgränd 4, ca 2012 ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2015 ca 350 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmedistribution

Utbyte utrustning i undercentral, ca 2019 ca 300 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2015 200 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktning, 2011 ca 75 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte serviser och serviscentraler, ca 2015 ca 400 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1958 och förhållandevis omfattande renoverade ca 2005 i genomgående förväntat gott skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Pga djupt snötäcke kunde utvändig mark inte okulärbesiktigas. Vad avser yttertakens kondition är detta baserat på erhållen uppgift att plåten i huvudsak är utbytt 2005 på alla huskropparna.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	925 000:-
Mellan 3 och 10 år:	1 250 000:-
Totalt:	2 175 000:-

tlg