

Stockholm Gärdsmynen 1 - Besiktningens utlåtande

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 Gärdsmynen 1 genom Forum Fastighetsekonomi AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 april 2015 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 förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter och fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av byggnadens hyreslokaler besöktes. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet / regn och ca 5 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information hämtat ur fastighets-PM upprättat av Cushman & Wakefield.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

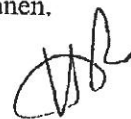
Vid besiktningen närvarade:

- Katarina Rykowska, boende
- Antonio Kallo-Larossa, boende
- Sven-Eric Carlsson
- Axel Rydmark, fastighetsägare
- Daniel Björnfot, Cushman & Wakefield
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningens man



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Gärdsmynen 1
Adress:	Erik Segersälls Väg 11 / Schlytersvägen 62
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Capehearts Förvaltnings AB
Ägandeform:	Äganderätt
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Markareal:	488 m ²
Byggnad:	Byggnad med källare, 3 våningar samt vind med bostäder och lokaler. Typkod 321.
Byggnadsår:	1937
Areor:	Bostäder 590 m ² Lokaler 146 m ² Totalt 736 m ²
Standard:	Modern
Källare / Suterräng:	Driftsutrymmen, vissa förråd, tvättstuga, lokaler.
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Förråd
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Huvudsakligen betong.
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Yttertak:	Betongtakpannor. Smärre delar belagda med plåt.
Fasad:	Målad putsad sockel, puts i våningsplanen.



Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Aluminiumbåge utvändigt. Ett 2-glas träfönster i källare. Aluminiumfönster till lokal.
Trapphus / entré:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréparti:	Lackat träparti med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Vindsdörr av stål. Källardörrar av trä eller stål.
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller laminat i vardagsrum Klinker i hallar Plastmatta i övriga rum Avvikelser kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt, snickerier från ombyggnadsåret. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak. Duschplats, wc-stol, tvättställ. Handdukstork på vvc.
Tvättstuga:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer från 2001.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret, radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta ca 2001. Handdukstork på vvc-slinga som värmekälla i badrum.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör (plastavlopp i badrumsgolv). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar.

	Avloppsluftningar utbyta. Bottenavlopp av blandad ålder.
Ventilation:	Självdagsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster. I den ena lokalen finns mekanisk frånluft.
Elinstallationer:	Servis från byggnadsåret. Serviscentral, fastighetscentral, huvudledningar samt installationer i lägenheterna utbyta.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor, betongtrappa, vissa planteringar mm..
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1937. Ca 2001 utfördes en förhållandevis omfattande renovering / ombyggnad.
OVK-status:	OVK är nyligen utförd med godkänt utfall. Godkännandet löper till mars 2022.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest kan finnas i någon äldre värmerörisolering i källarplanet.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt till berg.

Inga fuktproblem noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon källardoft. Utvändig mark lutar delvis mot källarytterväggarna, vilket innebär en utökad fuktbelastning, men inget av detta kunde noteras vid besiktningstidpunkten och det är inte bedömningsbart om när eller ens om dräneringsarbeten kommer att behöva utföras i framtiden. Tidpunkten bedöms oavsett ligga långt i framtiden.

Inga sättningar noterades under källarens bottenplatta eller i omgivande mark. Utvändig mark i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande väggar inom lägenheterna finns begränsad och fullt normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasader

Målad putsad betongsockel i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanel på utvändig komplementbyggnad i tillfredsställande skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras om 7-8 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor samt smärre delar belagda plåt. Betongpannorna bedöms vara omlagda i samband med ombyggnaden 2001 och är i gott skick. Plåtdelarna på taket är äldre och i nära förestående behov av ommålning och viss renovering.

Takstegar och övrig taksäkerhet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak av plåt över cykelförråd i gott skick.

5.1e Fönster

Lägenheter:

3-glasfönster med kopplade bågar av trä / aluminium. Ytterbåge av aluminium i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lokaler:

Lokalfönster av aluminium i gott skick.

Källare:

Ett 2-glasfönster med ytterbåge av trä i behov av utvändigt ommålning / erforderlig renovering inom nära framtid.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréparti:

Entréparti i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsentré:

Dörr till cykelförråd av trä med rekommendation till ommålning parallellt med källarfönstret.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov, Räckan mm i likaledes gott skick.

Tvättstuga:

Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målat tak. Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

1 TT utbytt 2014. Övrig maskinpark från 2002. Normal teknisk livslängd för tvättmaskinerna är ca 15 år vilket innebär ett statistiskt utbytebehov inom ett par år. Torkskåpet och mangeln har normalt längre teknisk livslängd.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt.

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.


Vind:

Troaxförråd i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

I fastigheten finns 15 lägenheter. Lägenheterna har genomgående byggts om 2001 och har i all huvudsak 2001 års standard.

Badrummens yt- och tätskikt samt lägenheternas elinstallationer är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.



Några boende framförde synpunkter på låg inomhustemperatur vintertid. Detta beror högst sannolikt på ojämn / felaktig inställning på vissa stamregleringsventiler eller en temperaturkurva på värmeundercentralen styr- och reglerenhet som är felinställd.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Ingen av byggnadens hyreslokaler var tillgänglig vid besiktningstillfället. Lokaler har eget inre underhållsansvar och eget ansvar för eventuella verksamhetsanpassade installationer.

Inget åtgärdsbehov som fastighetsägaren har underhållsansvar för.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 2001 med mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och vattenradiatorer i stor omfattning utbytta ombyggnadsåret. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Radiator- och stamregleringsventiler är genomgående utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Alla avlopp (bortsett några bottenavlopp) är utbytta och i gott skick. Spolning / rensning rekommenderas inom något år och därefter med ungefär 10 års intervall.

Vatten:

Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer är likaledes utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Självdraagsfrånluft. Tilluft genom spaltventiler i fönster.

Lokal:

Mekanisk frånluft med egen frånluftsfläkt.

OVK är nyutförd med godkänt utfall.

Rensning av frånluftskanaler rekommenderas ändå utföras inom nära framtid.

5.3 El-installationer

Inkommande servis från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom något år.
Övriga elinstallationer i lägenheter och allmänna utrymmen utbyta och i gott skick.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2016)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träpanel, ca 2024 ca 5 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Ommålning plåtdetaljer, ca 2016 ca 50 kkr

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Ommålning ett fönster, ca 2016 ca 5 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, ca 2018 ca 90 kkr

Utbyte 1 TS, ca 2025 ca 30 kkr

Ommålning 1 utvändig dörr, ca 2016 ingår fönster ovan

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Rensning avlopp, ca 2017 ca 25 kkr

6.2d Ventilation

Rensning frånluftskanaler, ca 2016 ca 30 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte elservis, ca 2020 ca 100 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1937. Byggnaden är omfattande ombyggnad och renoverad 2001. Byggnaden är i gott skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt periodiserat underhållsbehov:

Inom ca 3 år:	190 000:-
Mellan 3-10 år:	135 000:-
Totalt:	325 000:-



Stockholm Gärdsmynen 1 - Underhållsplan År 2016 - År 2030

Kostnadsläge maj 2016

Åtgärd	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:																
Byggnadsdel:																
Tvättstuga			90							30				45		Utbyte maskinpark
Yttertak	50															Ommålning mm plåtteljer
Fasad							5									Ommålning träpanel
Utvändig dörr	x															Ingår fönster nedan
Fönster	5															
Installationer:																
Rensning avlopp		25										25				
Elinstallationer					100											Utbyte servis
OVK-besiktningar							15						15		10	
Utbyte utrustning värme															180	VVX och radiatorventiler
Ventilationsåtgärder	30															Rensning kanaler
Övrigt:																
Årlig reparationsavsättning	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
Summa	110	50	115	25	125	25	40	25	30	55	25	50	40	70	215	