

Stockholm Bäverdalen 1

**Teknisk Statusbesiktning som utgör bilaga
till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska
Plan**



Hillar Truuberg
2020-10-14

Stockholm Bäverdalen 1 - Besiktning utlåtande

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 i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Bäverdalen 1 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 2 oktober 2020 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.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes i samband med platsbesöket.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i ett urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca +12 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötare samt från tillhandahållen skriftlig information. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Charles, AB Stockholmshem, fastighetsskötare (del av tid)
- Nina Almqvist Feodoroff, Restate
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bäverdalen 1
Adress:	Bjursätragatan 125-131; Rågsvedsvägen 91-141
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	AB Stockholmshem
Ägandeform:	Äganderätt
Byggnad:	Flerbostadshus med (8 uppgångar) med källare, bottenvåning samt 5-6 våningar. 4 radhusbyggnader i 2 våningar samt en mindre enplans komplementbyggnad för grovsopshantering. Byggnaderna innehåller i praktiken enbart bostäder och bostadskomplement. Typkod 321.
Byggnadsår:	2006 / 2007
Markareal:	17 320 m ²
Areor:	Bostäder 9 653 m ² Lokaler 66 m ² Totalt: 9 719 m ²
Lägenheter:	131 st, 1 - 4 rok.
Parkering:	Utvändiga platser
Byggnadsbeskrivning:	
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av armerad betong direkt mot berg
Mark, tomt:	Planteringar, hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar mm, lekplatser, gräsmatta, träd och buskar och naturmark.
Stomme:	Armerad betong. Trästomme i komplementbyggnaden.
Bjälklag:	Armerad betong.

Yttertak:	Pulpettak belagt med asfaltpapp på flerbostads- huset och på radhusen. Trapetskorrugerad plåt på komplementbyggnaden.
Fasad:	Putsad betongsockel. Enstegstätad puts i vånings- planen. Skivfasad på komplementbyggnaden.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken samt perforerade skärmar.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glasfönster med isolerglas, utvändig båge av aluminium.
Entréer:	Betongmosaikgolv, målade väggar, träullsplattor eller andra akustikplattor i tak. Postboxar i respektive entré.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplöp och i vilplan. Målade väggar och akustikplattor i tak. Hand- ledare och räcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glasinslag. APTUS- system.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Övriga dörrar mm i all huvudsak av stål.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i de flesta rum i flerbostadshuset. Parkettgolv i nedre plan i radhusen och plast- matta i det övre våningsplanet.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa. Egenin- stallerad DM i vissa. Inredning / utrustning i stor utsträckning från byggnadsåret.
Badrum:	Plastmatta på golv, kaklade och målade väggar, målat tak, badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från bygg- nadsåret. Förberett för TM i alla. Egeninstallerad

TM i många. Vattenradiator som värmekälla, dock ej i våtrum utan fönster.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstugor (2 st):

Totalt 7 TM (varav 1 stor), 3 TT, 1 TS, 2 manglar. 3 torkrum med kondensavfuktare. Maskinpark i all huvudsak från byggnadsåret. 1 TM är utbytt. Klinker på golv, målade väggar, ljudabsorbenter i tak.

Sophantering:

Hushållsavfall är anslutet till sopsug.

Grovsophantering i Miljöstuga.

Installationsutrymmen:

Målade golv eller plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.

Installationer:

Värmeproduktion:

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret. Värmeåtervinning ur frånluften till växlarenhet. Installationerna är från byggnadsåret.

Värmedistribution:

Värmestammar och vattenradiatorer.

VA-installationer:

Avlopp av ma-rör och plast.
Tappvattenanläggning av koppar.

Ventilation:

Mekanisk frånluft med värmeåtervinning med frånluftsfläktar för respektive huskropp. Tilluft via ventiler bakom radiatorer i rummen.

Elinstallationer:

Samtliga installationer från byggnadsåret.
Jordade 3-fasinstallationer.

Hissar:

Hissar för 13 personer, 1 000 kg. Hissinstallationer från byggnadsåret. Besiktigade och godkända till maj 2021.

Övrigt:

OVK-status:

Senaste OVK-besiktningar utfördes januari 2019. Alla ingående ventilationssystem (utom ett) är godkända med löptider till januari 2025.

Energideklaration:

Energideklarationerna är utförda 2019.

Radon: Radonmätningar med uppmätta värden under godkända gränsvärden har utförts 2011-2015.

Övrig miljöbelastning: Bedöms vara mycket begränsad.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktproblem noterades ytterväggar i anslutning till utvändig mark. Inga sättningar förekommer i nedersta bjälklag eller utvändigt i anslutning till byggnaderna.

Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar mm i tillfredsställande skick. Övrig mark i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Lekplatser som säkerhetsbesiktigats enligt uppgift.

Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I trapphus, bärande väggar och bjälklag mm noterades inga sprickbildningar. Inget åtgärdsbehov.

Mycket begränsad och normal sprickbildning förekommer i icke bärande mellanväggar etc i lägenheter och gemensamma utrymmen. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Bostadsbyggnaderna:

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader från byggnadsåret. På putsen som är utförd med sk enstegstätning noterades färgskiftningar (särskilt frekvent på platser som troligen är skarvar mellan isolerskivorna) samt viss algpåväxt (i huvudsak på icke eller mindre solåtkomliga fasaddelar).

Det förekommer däremot, utöver ett antal mekaniska skador i bottenvåningarna ingen sprickbildning (bortsett en spricka på höghusets gavel, som möjligen också skulle kunna bero på t ex ett kastat föremål mot fasaden).

Stockholms hem har inte genomfört några utredningar om putsen.

Det är svårt att avgöra återstående teknisk livslängd på fasaden. Putsen är idag ca 13-14 år gammal och egentligen har inga skador som försämrar fasadens tänkta funktion uppstått. Däremot är fasaderna inte särskilt estetiskt tilltalande.

Inom kommande 10-årsperiod bedöms ändå en renovering av fasaderna behöva utföras, men att fastställa en exakt tid är svårt.

Komplementhuset:

Skivbeklädda fasader i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med asfaltpapp i tillfredsställande skick. Pappen är från byggnadsåret och bedöms tack vare takens lutning ha mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Takavvattning i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Komplementbyggnad:

Trapetskorrugerad plåt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak vid entréer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, räcken och skärmar mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glasfönster med utvändig aluminiumbåge i genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på mer än 10 år, då det bedömningsvis blir dags att byta ut tätningsslistor.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i behov av utvändig ytskiktsbehandling inom några år.

Några ståldörrar med utvändigt ommålningsbehov inom några år.

Tvättstugor:

Maskinpark som nästan genomgående är från 2006 med statistiskt ca 2-3 års återstående teknisk livslängd. Detta är baserat på att tvättmaskiner och torktumlare normalt har ca 15 års teknisk livslängd. Torkskåp och manglar har normalt lägre tekniska livslängder.

Ytskikt i tvättstugorna i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd etc:

Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes för att kunna göra en allmän bedömning. Samtliga lägenheter har i princip samma ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard och är i normalt skick för byggnadsåret.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2006. Övrig utrustning från samma tid. Lång statistisk återstående teknisk livslängd.

I undercentralen vid en värmepump som tar hand om värme ur frånluften. Det är statistiskt sannolikt att kompressorenheten i pumpen kommer att behöva bytas ut om ca 5 år.

I övrigt inget bedömt åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer. Ventiler mm i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i gott skick. Det är oklart när senaste stamspolning / rensning genomfördes. Det har bedömts att detta ändå ska genomföras inom ett par år som ett led i normalt fastighetsunderhåll och därefter med ca 10 års intervall.

Tappvatten:

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med värmeåtervinning med fläktenheter som genomgående är från byggnadsåret. Lång återstående statistisk teknisk livslängd.

Det är rimligt att förutsätta att en generell rensning av frånluftskanalerna behöver utföras om ca 8 år, dvs när systemet är ca 20 år.

Vid senaste utförda OVK-besiktningar blev ett av de ingående systemen inte godkänt. Underkännandet berodde dock på att det i en av lägenheterna hade monterats en otillåten trycksättande fläkt i köket. Det förutsätts att detta åtgärdats.

Kommande OVK-besiktningar ska utföras i januari 2025.



5.3 El-installationer

Alla elinstallationer är från 2006 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

Personhissar för 13 personer, 1 000 kg från byggnadsåret. Inget statistiskt åtgärdsbehov på mer än 10 år. Däremot behöver naturligtvis löpande service utföras.

Hissarna är godkända och besiktigade till maj 2021.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2020)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Omputsning av fasad, ca 2030 ca 18 000 kkr
(ca 10 000 m², tidpunkt svår att bedöma)

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 6 TM och 3 TT, ca 2022 ca 450 kkr
Omlackning entrépartier, ca 2022 ca 50 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte kompressorenhet i värmepump, bedömt 2025 ca 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2021 ca 200 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktningar, 2025 (utförs med 6 års intervall) ca 200 kkr / gång
Rensning frånluftskanaler, ca 2028 ca 200 kkr



Sammanfattning:

Byggnader uppförda 2006 / - 07 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 700 000:-
År 4-11:	ca 18 500 000:-
Totalt:	ca 19 200 000:-

Utöver ovanstående bör en årlig avsättning av ca 200 000:- göras för oförutsedda underhållsåtgärder.

Byggnaderna är i nuläget anslutna till Stockholmshems Aptus-system. Sannolikt kommer Bostadsrättsföreningen behöva installera ett eget låssystem istället för det befintliga. Utbytet berör inte lägenhetsdörrarna. Kostnad för utbytet bedöms till ca 300 000:-.

