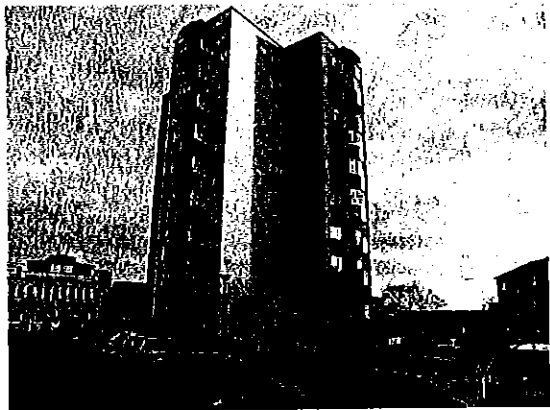


DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Ritningen 3 och Upplagsbordet 3



Vittangigatan 10, 16 och 20

Vällingby

DENSIA

Stockholm 2009-12-16
LW 71 355

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheterna Stockholm Ritningen 3 och Upplagsbordet 3
Vittangigatan 10, 16 och 20 i Vällingby

Uppdrag

Av Brf Ritlaget 3 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheterna samt vid underhållsplanering i fastigheterna. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna. små åtgärder och löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med totalt tre punkthus uppförda i 17 halvplan vilket medför att bostäder finns i 8 våningsplan. Översta våningsplanet är ett etageplan för lägenheten under. Byggnaderna har källare med förråd och skyddsrum. I en av byggnaderna finns en gemensam tvättstuga och en gemensam undercentral för värme och varmvatten.

Antal lägenheter 116 st, bostadsyta ca. 5 988 m², samt en lokalyta om 121 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1953

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Några balkonger har glasats in.
2. Balkongernas räcken har ändrats.

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Vatten och avloppsstammar är utbytta ca 2005
2. Alla badrummens yt- och tätskikt nya 2005
3. Elinstallationer till och i lägenheterna moderniserade 2005.
4. Balkongerna renoverade och räcken nya 1997
5. Fasaderna renoverade, årtal oklart
6. Tvättstugans maskinella utrustning ersattes med ny 2004
7. En hiss renoverad, årtal oklart.
8. Yttertaken belagda med tätskiktsmassa på plåten, årtal oklart.

Grundläggning: Murar och eller plintar till berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong och lättbetong

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong

DENSIA

	Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Gångvägar och mindre område med gräsmatta
Balkonger:	Balkongplattor betong Räcken metall och fibercement
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä
Yttertak:	Låglutande motfallstak med takbeläggning av plåt vilken målats med "Hagmanit" eller liknande tätskiktsmassa..
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning krossmarmor, väggarna och taken är målade. Entréhallarna har kalksten som golvbeläggning.
Hiss:	Det finns en hiss i vardera byggnad avsedd för 4 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i mittenbyggnadens markplan. Golvbeläggningen är klinker och väggarna målade.
Tvättutrustning:	6 st. tvättmaskiner, 3 st torktumlare och 3 st torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren
Sophantering:	Sopkärl utanför entréerna. Grovsoprum med sortering inomhus.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder och lokaler. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2011

DENSIA

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kolfilterfläkt (ej i alla kök) samt kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns.
WC	G	Klinker
	V	Målat
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall och skärmar i fibercement.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2009-11-24, kl 9.00.
Vädret var klart och temperaturen ca 7°C.

Vid besiktningen medverkade:

Charlie Tunberg
Anders Johansson
Henrik Wahren

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara utom hissmaskinrummet.

Följande bostäder besiktigades:

I trapphus 20

Khanis 2tr
Carlsson 3tr
Thunberg 6tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade. Enligt uppgift vid besiktningen är lägenheterna av likvärdigt skick i alla tre byggnaderna.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Byggdela:** Yttertaken

Brist, fel/skada: Yttertaken är i plåt vilken har belagts med en tjock tätskiktssmassa. Vi noterade ett flertal blåsor på tätskiktssmassan. Risken är att fukt kommer in mellan tätskiktssmassan och plåten varpå plåten rostar och läckage på sikt uppkommer.

Bedömd åtgärd: Taken kommer att behöva renoveras, när i tiden är emellertid omöjligt att förutsäga. Vi bedömer emellertid att det är troligt att taken måste renoveras inom 5 år. Renovera yttertaken med ny underlagspapp och ny plåt.

Mängd: Ca 1 000 kvm

Aktualitet: Inom 5 år

Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
- Byggdela:** Hissarna i två av byggnaderna

Brist, fel/skada: I två av byggnaderna är hissarna gamla, i den tredje är den nyligen renoverad och anpassad efter nya krav på säkerhet och tillgänglighet. Enligt uppgift vid besiktningen är emellertid driftstörningar ovanliga.

Bedömd åtgärd: Renovera hissarna med nytt styrsystem, motor, linor, lås, renovering av hisskorg och anpassa hissarna efter gällande krav på säkerhet och tillgänglighet.

Mängd: Två hissar

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr
- Byggdela:** Trapphuset i byggnad nummer 20

Brist, fel/skada: Trapphuset är målat i mörkblått, troligen i mitten på -70 talet. Trapphuset är mörkt och slitet. De andra byggnadernas trapphus är nyligen ommålade. Belysningsarmaturer är föråldrade.

Bedömd åtgärd: Rengör och utför målningsunderhåll i trapphuset. Ersätt befintlig belysning med moderna armaturer.

Mängd: Ett trapphus i 8 våningsplan En armatur per halvplan.

Aktualitet: Inom 3 år

Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

-
4. Byggdel: Entréportarna i byggnad 20
Brist. fel/skada: Entréportarna är i metall, de andra byggnaderna har nytillverkade portar i trä.
Bedömd åtgärd: Byt ut befintliga portar till tidsenliga portar i trä, liknande utförande som de andra byggnaderna.
Mängd: Två portar
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr
5. Byggdel: Fönster och balkongdörrar
Brist. fel/skada: Fönster och balkongdörrar är i bra skick men har ett mycket tunt lager med skyddande färg. Skicket beror på hur utsatt läge fönster och dörrar är placerade i.
Bedömd åtgärd: Vi bedömer att målningsunderhåll måste utföras inom 5 år på ca hälften av byggnadernas fönster/dörrar. Resterande fönster/dörrar bör underhållas inom 10 år.
Vi bedömer att fönsterbågar och dörrar kan renoveras på plats.
Mängd: Ca 375 enheter och ca 375 enheter
Aktualitet: Inom 5 år och inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr och ca 500 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	2 och 3	Ca 900 000 kr
Inom 5 år	1, 4 och 5	Ca 1 560 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>5</u>	<u>Ca 500 000 kr</u>
Totalt		Ca 2 960 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

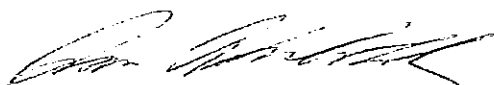
Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Enligt uppgift är balkongernas plattor reoverade och räcken utbytta ca 1997. Vi noterade att färgen släpper på undersidan av några balkonger, framförallt på de nedre balkongerna mot gatan i Vittangigatan 16. Vi har inte kunnat avgöra om färgsläppet beror på fuktgenomträngning i betongplattan eller om det uppkommit innan reoveringen. Undersidan på de plattor där färgen släpper bör rengöras och målas. Släpper färgen igen kan det bero på fuktgenomslag vilket medför att ett tätskikt kan behövas på ovansidan av de balkonger som har fuktgenomslag. Kostnad för målning av undersidan bör rymmas inom normalt underhåll. Kostnaden för eventuellt tätskikt är inte medtagen eftersom det är osäkert om det behövs.
2. Det finns totalt tre skyddsrum vilka är besiktigade 1999-04-06. Normalt besiktningintervall är 10-20 år varför skyddsrummen kommer att behöva besiktigas inom några år. Eventuella brister i skyddsrummen skall bekostas av fastighetsägaren. Vi rekommenderar att skyddsrummen besiktigas för att utreda eventuella kostnader som kan uppkomma.

3. Vatten från taken leds ner genom byggnaden i dagvattenrör vilka inte är utbytta. Skicket på rören går först att avgöra om dessa spolats rena och filmas. Om skicket är dåligt eller om läckage uppkommer kan dessa relativt enkelt relinas med polyester eller epoxi. Enligt uppgift vid besiktningen har inga läckage förekommit på rören och det finns inga planer från fastighetsägaren på utbyte eller relining.
4. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 OVK-protokoll
 Sifon sökning
 FD-utdrag