

Stockholm Tungstenen 5

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan**



Hillar Truuberg
2019-11-26

Stockholm Tungstenen 5 - Besiktningsutlåtande

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 Tungstenen 5 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 18 november 2019 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 har utfördes i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i ett urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 6 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Maria Nerman, boende
- David Sjöberg, AB Svenska Bostäder
- Jonny Öhlander, Restate
- Elin Petrén, Restate
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Tungstenen 5	
Adress:	Kanngjutargränd 26-30	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder	
Ägandeform:	Tomträtt	
Byggnad:	3 punkthus med bottenvåning samt 4 - 5 våningar samt vindsutrymmen. Två av punkthusen är sammanbyggda med en 1-plansbyggnad.	
Byggnadsår:	2005 / -06	
Markareal:	5 500 m ²	
Areor:	Bostäder	4 510 m ²
	Totalt:	4 510 m ²
Lägenheter:	72 st, flest 3 rok	
Byggnadsbeskrivning:		
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark	
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt mot fast underlag	
Mark, tomt:	Planteringar, hårdgjorda ytor, gräsmattor, träd och buskar, uteplatser mm.	
Stomme:	Armerad betong.	
Bjälklag:	Armerad betong.	
Yttertak:	Punkthusen: Dubbelfalsad plåt. Lågdelen: Sedumtak.	
Fasad:	Betongsockel. Putsade fasadelement. Naturstensomfattning vid entréer.	
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Bärande betongpelare i framkant. Aluminiumräcken.	



Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, utvändig båge av aluminium.
Entréer:	Klinkerbetonggolv, målade putsade väggar, akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplopp och i vilplan. Målade väggar och akustikplattor i tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glasinslag. APTUS-system.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Övriga dörrar mm av stål.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum och sovrum Klinkergolv i hallar
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, varvtalsstyrning av fläkt. Egeninstallerad DM i vissa. Inredning / utrustning i stor utsträckning från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, duschvägg, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstugor:	5 TM (varav 1 stor), 2 TT, 2 TS, 1 manglar. Klinker på golv, målade och kaklade väggar, målat tak. WC i anslutning till tvättstugorna.
Sophantering:	Hushållsavfall med behållarsystem.
Installationsutrymmen:	Målade golv eller plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Med sträckmetallgallerväggar.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme-undercentral från byggnadsåret.

Värmedistribution: Vattenradiatorer.

VA-installationer: Avlopp av ma-rör och plast.
Tappvattenanläggning av koppar.

Ventilation: Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt för respektive huskropp. Tilluft via ventiler bakom radiatorer.

Elinstallationer: Samtliga installationer från byggnadsåret.
Jordade 3-fasinstallationer.

Hissar: 3 hissar, 13 personer, 1 000 kg. Besiktigade och godkända till juni 2020.

Övrigt:

OVK-status: Senaste OVK-besiktningar utfördes 2018. Samtliga ingående ventilationssystem blev godkända. Godkännandena löper till juni 2024.

Energideklaration: Energideklarationerna är utförda 2018.

Radon: Radonmätningar genomfördes i samband med nybyggnationen och därefter har ett fåtal mätningar genomförts 2011 / -12 med mätresultat klart under godkända gränsvärden.

Övrig miljöbelastning: Bedöms vara mycket begränsad.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktproblem noterades ytterväggar i anslutning till utvändig mark.

Hårdgjorda ytor i gott skick. Övrig mark i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Lekplats som behöver säkerhetsbesiktigas årligen.

Till bottenvåningslägenheterna finns egna uteplatser. Underhållsansvaret för dessa kommer rimligen att åligga respektive Bostadsrättshavare.

5.1b Stomme

I trapphus, källarväggar, bärande väggar och pelare etc 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

Fasader från byggnadsåret i generellt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

5.1d Tak / takavvattning

Punkthusen:

Yttertak belagda med dubbelfalsad plåt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning, takstegar mm finns i erforderlig omfattning och i gott skick.

Låghusdelen:

Sedumtak i bedömt 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 är rimligt att utbyten av tätningslister bör utföras.

I vissa fönsterenheter förekommer imma på insidan av ytterglaset vintertid. Det är oklart om någon fördjupad utredning utförts i samband med detta. Ingen antydan av fuktskada i fönstrets trädetaljer noterades i fönsterenheter där imman har funnits.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i behov av utvändig ytskiktsbehandling inom nära framtid.

Tvättstugor:

Maskinpark som genomgående är från 2005 / -06 med statistiskt ca 2-3 års återstående teknisk livslängd. Detta avser tvättmaskiner och torktumlare. Torkskåp och manglar har normalt lägre tekniska livslängder.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

WC:ar i anslutning till tvättstugorna i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd / Cykelförråd / Barnvagnsförråd etc:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

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 2005 / -06. Övrig utrustning från samma tid. Lång statistisk återstående teknisk livslängd.



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 fläktenheter som genomgående är från byggnadsåret. Enligt tillhandahållna OVK-protokoll är samtliga system godkända till 2024. Det är rimligt att förutsätta att en generell rensning av frånluftskanalerna behöver utföras inom ca 5-6 år.

Föreningslokal:

Till- och frånluftsaggregat från byggnadsåret. Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.3 El-installationer

Alla elinstallationer är från 2005 / -06 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

3 personhissar för 13 personer, 1 000 kg från byggnadsåret. Inget statistiskt åtgärdsbehov på mer än 10 år.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2019)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-skatt)

6.1 Byggnad

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Utredning avseende imma i vissa fönster, ca 2020 ca 20 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 5 TM och 2 TT, ca 2022 ca 350 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2022 ca 150 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktningar, 2024 (utförs med 6 års intervall) ca 150 kkr

Rensning frånluftskanaler, ca 2024 ca 180 kkr



Sammanfattning:

Byggnader uppförda 2005 / -06 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 520 000:-
År 4-11:	ca 330 000:-
Totalt:	ca 850 000:-

Utöver ovanstående bör en årlig avsättning av ca 150 000:- göras för oförutsedda underhållsåtgärder.

