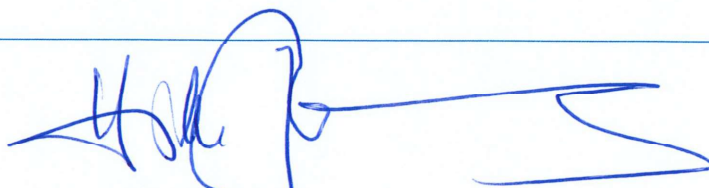


Stockholm Bäverpälsten 2

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



Hillar Truuberg

2020-05-26

Stockholm Bäverpälsen 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Bäverpälsen 2 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 14 maj 2020 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt viss tillhandahållen skriftlig information.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt. Vid besiktningstidpunkten var det växlande molnighet och ca + 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Magnus Westling, Svenska Bostäder (del av tid)
- Nina Almqvist Feodoroff, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bäverpälsten 2		
Adress:	Gillerbacken 28		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Tomträtt		
Markareal:	1 417 m ²		
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 8 våningar och vind med i huvudsak bostäder, typkod 320.		
Byggnadsår:	1959		
Areor:	Bostäder	2 558 m ²	
	Lokaler	106 m ²	
	Totalt	2 664 m ²	
Lägenheter:	35 st; Flertalet är 2 rok		
Lokaler:	1 hyreskontrakt		
Byggnadsbeskrivning:			
Källare:	Driftsutrymmen, vissa förråd, lokal		
Bottenvåning.	Driftsutrymmen, vissa förråd, bostäder		
Våningsplan:	Bostäder		
Vind:	Hissmaskinrum, fläktrum, övre del av bostäder.		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg		
Stomme:	Betong		
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme.		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong		
Yttertak:	Takmassebeklädd plåt (sk Hagmanit).		



Takaltan:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt överbetong. Gammalt tätskikt.
Fasad:	Betongsockel. Puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, skärm.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas fönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Innerbåge med isolerglas (träbåge) samt separat ytterbåge av aluminium.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak. Handledare.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas i byggnaden.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Målade väggar, målat golv och målat tak. Gallerväggar runt förråden.
Sophantering:	Sopnedkast anslutet till sopsug.
Entréparti:	Aluminium med glas. Kodlås. Aptus.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Ståldörrar till installationsutrymmen. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt / spiskåpa, kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning av varierande ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, wc-stol, tvättställ, duschplats. Förberett för TM. El-handdukstork i några. Alla badrum är ombyggda.

Separata wc:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målade tak. WC-stol och tvättställ.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Egen fjärrvärmeundercentral saknas i byggnaden.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret (enstaka utbytta radiatorer finns). Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventiler i all huvudsak från byggnadsåret. Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt placerad på vinden. Frånluftskanaler anslutna till kontrollventiler i kök, badrum och separata wc:ar. Tilluft genom spaltventiler i fönstren.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av plast. Gjutjärn finns i bottenavlopp. Kall- och varmvatteninstallationer av plast och koppar (flertalet synliga delar). Källarstråk för varmvatten delvis från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Fastighetens servis och serviscentral är från byggnadsåret. Huvudledningar fram till måtarblock (finns på varje våningsplan) från byggnadsåret, anslutningar från måtarblock till lägenhetscentraler utbytta. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandade åldrar. 1-fas elinstallationer till lägenheterna. Utbytta jordade installationer inne i lägenheterna.
Gasinstallationer:	Inga gasinstallationer finns kvar i byggnaden.

Hiss:	Linhiss för 4 personer, 320 kg. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid platsbesöket, men hissen är ombyggd på 2010-tal. Besiktigad till november 2020.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt gräsmatta, planteringar och naturmark. Omdräneringar (åtminstone på gatusidan) samt utbyten av asfaltytor mm har utförts.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1959. Under byggnadens livslängd har fasader putsats om, balkongerna reparerats, fönster och fönsterdörrar bytts ut, VA-installationer bytts ut, badrum renoverats, elinstallationer till viss del bytts ut, hissen moderniserats samt i övrigt löpande underhåll utförts. Flertalet av underhållsåtgärderna bedöms ha utförts ungefär 2015 / -16. Kvarvarande underhållsbehov finns avseende värmeventiler, återstående äldre elinstallationer, takterrassen, yttertak och även frånluftsfläkten. Vidare saknar byggnaden egen värmeundercentral och egen tvättstuga.
OVK-status:	OVK är godkänd för alla system. Godkännandet löper till mars 2021.
Energideklaration:	Energideklaration utfördes senast februari 2010. Ny behöver utföras snarast.
Radon:	Det är okänt när radonmätningar senast utfördes.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
PCB:	Finns med tanke på att fönster bytts ut, entrépartier bytts ut, fasader och balkonger renoverats med stor sannolikhet inte i byggnaden.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms som påtagligt låg.

Skyddsrum:

I byggnaden finns ett aktivt skyddsrum. Det är inte känt när senaste skyddsrumsbesiktning genomfördes.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft. Omdränering har utförts på gatusidan i samband med att finplaneringsarbeten genomfördes. Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Inga sättningar noterades under källargolv och inte heller i omkringliggande mark.

Finplanering i normalt till gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Bärande väggar och pelare av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

I praktiken obefintlig och fullt normal sprickbildning noterades i avsynade bärande konstruktioner.

Likaledes förekommer mycket begränsad och helt normal sprickbildning i icke bärande väggar både i lägenheter och i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Sockel i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen som bedömningsvis har renoverats för högst 5 år sedan. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / takaltan

Yttertak belagt med hagmanitbelagd plåt. Taket är svagt inåtlutande och plåten är från byggnadsåret.

Renovering / utbyte av taket behöver utföras inom nära framtid. I samband med renoveringen rekommenderas plåttaket ersättas med ett gummidukstak. Parallellt med övriga takarbeten re-linas också lämpligen den invändiga takavvattningen.

Takaltan:

Piskaltan med gamla yt- och tätskikt och anslutet till gammalt dagvattenavlopp. Yt- och tätskiktsrenoveringen av piskaltanen utförs lämpligen samtidigt med yttertaksrenoveringen.



5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, aluminiumräcken och skärmar. Balkongerna har reparerats för några år sedan och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Fönstren är utbytta 2015 och i gott skick.

Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:

Entréparti som är utbytt för något år sedan i gott skick. Aptus-system. Inget åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Övriga utvändiga dörrar i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Dörr till piskaltanen i slitet skick. Åtgärdas parallellt med renoveringen av altanen.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Ny tvättstuga behöver anordnas på lämplig plats i källarplanet. Bestyckas med 2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel. I samband med anordnandet behöver också anpassningar av VA-installationer och elinstallationer samt adekvat ventilation utföras.

Förråd:

Förråd i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Övrigt:

Installationsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gemensamma källarutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopnedkast anslutet till sopsug. Bedömt tillfredsställande funktion. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes i samband med platsbesöket.

Samtliga badrum har renoverats. Exakt tidpunkt för när entreprenaderna utfördes är inte känt, men sannolikt ca 2015. Gott skick.

Elinstallationerna inne i lägenheterna är utbytta. Arbetena har sannolikt utförts samtidigt med va-stambytet. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. 1-fas el till lägenheterna.

Alla lägenheter har fått nya säkerhetsdörrar.

Ytskikt, inredning och utrustning inne i lägenheterna i något varierande skick. Inre underhållsansvaret för detta åligger respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

På vinden finns en lokal. Lokalen var inte tillgänglig.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Egen fjärrvärmeundercentral saknas. Ny fjärrvärmeundercentral med växlare, styr- och reglerutrustning, cirkulationspumpar, ventiler, expansionskärl (med avluftsaggregat) mm behöver anordnas i närheten av den plats där befintliga värmeinstallationer idag kommer in i byggnaden.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret. Enstaka radiatorer har bytts ut.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. Över 100 år är inte ovanligt. Väsentlig återstående teknisk livslängd.

Radiatorventiler av blandad ålder. Alla äldre enheter (flertalet) rekommenderas bytas ut.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är från byggnadsåret och rekommenderas bytas ut.

Alla värmeåtgärder utförs lämpligen samtidigt med installationen av den nya värmeundercentralen. Parallellt genomförs också injustering av hela värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppen, bortsett bottenavlopp och dagvattenavlopp är utbytta. Byten har utförts ca 2015 (bedömd tidpunkt). Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Bottenavloppen har rimligtvis mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Spolning / rensning av spillvattenavloppen rekommenderas utföras om 5-6 år som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Dagvattenavloppen rekommenderas re-linas (se tak ovan).

Vatten:

Vatteninstallationerna är utbytta i princip i samma utsträckning som avloppen.

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt som är gammal och med rekommendation till utbyte inom något år.

Tilluft:

Genom spaltventiler i fönstren.

OVK är godkänd till mars 2021.

Frånluftskanalerna var påtagligt nedsmutsade och kommer behöva rengöras i samband med fläktutbytet.

5.2e Gasinstallationer

I byggnaden finns inga gasinstallationer kvar som är i drift.

5.3 El-installation

Inkommande servis, serviscentral samt åtminstone delar av fastighetscentralen är från byggnadsåret. Utbyten rekommenderas inom några år.

Mätarblock för lägenheterna finns på varje våningsplan. Huvudledningarna fram till mätarblocken är gamla, medan ledningarna från mätarblocken in till lägenheterna inklusive lägenhetscentralerna har bytts ut. 1-fas till lägenheterna.

Huvudledningarna fram till mätarblocken likväl som övrig kvarvarande äldre fastighetsel rekommenderas bytas ut inom några år.

Inne i lägenheterna har installationerna genomgående bytts ut. Utbytet utfördes ca 2015. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 4 personer, 320 kg.

Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid platsbesöket, men baserat på andra utförda okulära observationer har moderniseringar utförts på hissen under senare år.

Hissen är besiktigad och godkänd till november 2020.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2020)
(angivna kostnader avser entreprenad, byggherrekostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / takavvattning / piskaltan

Utbyte yttertak, ca 2021
(ca 380 m²) ca 350 kkr

Re-lining invändig takavvattning, ca 2021 ca 200 kkr

Renovering av piskaltan, ca 2021 ca 200 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Anordnande ny tvättstuga, 2021
(inkl maskinpark) ca 600 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Anordnande ny värmeundercentral, 2021
(inkl utrustning samt nödvändiga byggarbeten) ca 550 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2021 ca 140 kkr

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2021 ca 140 kkr

Injustering värmesystem, ca 2021 ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, bedömt 2025 ca 50 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläkt, ca 2021 ca 200 kkr

Rensning frånluftskanaler, bedömt 2021 ca 70 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis, centraler och huvudledningar, ca 2021 ca 650 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1959.

Under senare år har VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i lägenheterna bytts ut, fasad och balkonger renoverats, fönster och fönsterdörrar bytts ut samt i övrigt åtgärder genomförts i allmänna utrymmen.

Byggnaden saknar egen tvättstuga och värmeundercentral. Behöver anordnas inom nära framtid.

I övrigt kommer yttertakets behöva bytas ut, piskaltanens yt- och tätskikt behöva renoveras, vissa elinstallationer från byggnadsåret behöva bytas ut samt även övriga värmeåtgärder behöva utföras.

Byggnaden är i generellt tillfredsställande skick. De brister som finns i sammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 3 100 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 50 000:-
Totalt:	ca 3 150 000:-

Byggnaden är i nuläget anslutet till Svenska Bostäders Aptus-system. Det är möjligt att ett nytt låssystem kommer behöva monteras i samband med ett förvärv.

