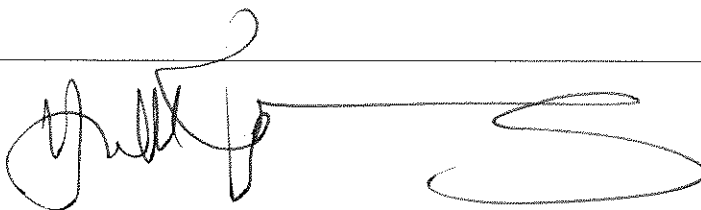


Stockholm Neonet 1

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



**Hillar Truuberg
2019-11-29**

Stockholm Neonet 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 återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Neonet 1 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 4 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:

- Martin Cardenas, boende
- Matilda Andersdotter, AB Svenska Bostäder
- Jonny Öhlander, Restate
- Elin Petrén, Restate
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Neonet 1
Adress:	Gulddragargränd 50-52
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Tomträtt
Byggnad:	2 punkthus med bottenvåning samt våningar och smärre vindsutrymmen. 1-plans komplementbyggnader för carport, sophantering, cykelparkering etc.
Byggnadsår:	2007
Markareal:	4 634 m ²
Areor:	Bostäder 6 744 m ² Totalt: 6 744 m ²
Lägenheter:	104 st, i huvudsak 2 eller 3 rok. Några lgh är 4 rok.
Parkering:	Ca 70 platser i carport och ca 25 utvändiga markparkeringar.
Byggnadsbeskrivning:	
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt mot fast underlag
Mark, tomt:	Planteringar, hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar, gräsmattor, träd och buskar, lekplats mm.
Stomme:	Armerad betong. Trästomme i komplementbyggnaderna.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Punkthusen: Dubbelfalsad plåt. 1-plansbyggnaderna: Sedumtak.

Fasad:	Putsad betongsockel. Puts i våningsplanen. Träpanel i komplementbyggnaderna.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och glasade partier i räcken. Vissa balkonger är in-glasade.
Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, utvändigt båg av aluminium.
Entréer:	Keramikbetonggolv, målade putsade väggar, akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplopp och i vilplan. Målade väggar och akustikplattor i tak. Handledare 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 vardagsrum och sovrum Parkettgolv i hallar
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa. Egeninstallerad DM i vissa. Inredning / utrustning i stor utsträckning från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målat tak, duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. TM i många.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	3 TM (varav 1 stor), 2 TT, 1 TS, 2 mangel. Klinker på golv, kaklade väggar, akustikplattor i tak.
Sophantering:	Hushållsavfall i behållare.

Installationsutrymmen:	Målade golv eller plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Med gallerväggar.
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-fasininstallationer.
Hissar:	2 hissar, 13 personer, 1 000 kg. Besiktigade och godkända till april 2020.
Övrigt:	
OVK-status:	Senaste OVK-besiktningar utfördes 2013. Samtliga ingående ventilationssystem blev godkända, men löptiderna för godkännandena har gått. Nya besiktningar är enligt uppgift beställda.
Energideklaration:	Energideklarationerna är utförda 2018.
Radon:	Radonmätningar genomfördes i samband med nybyggnationen och därefter har ett fåtal mätningar genomförts 2009 med mätresultat klart under godkända gränsvärden. Då det är mer än 10 år sedan föregående radonmätning förutsätts att nya mätningar utförs snarast.
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.

5.1b Stomme

I trapphus, källarväggar, bärande väggar och pelare etc noterades inga sprickbildningar utöver på en plats. Inget generellt åtgärdsbehov. Den spricka som finns i en lägenhet ligger i anslutning mot en yttervägg (anslutning fasadliv och ett utfackningsparti). På motsvarande plats utvändigt kunde ingen skada noteras i fasadputs.

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

5.1c Fasad

Punkthusen:

Putsade fasader från byggnadsåret. Vid besiktningstidpunkten fanns ett mycket distinkt fuktmönster i fasadernas utfackningspartier. Putsen på motsvarande platser bedömdes dock inte tagit någon synbar skada, vilket innebär att "fukten" bara finns där begränsade tider. Efter diskussioner med ett par fasadputsauktoriteter görs bedömningen att fasadernas värmegenomsläpplighet är större i de "torra" fasaddelarna (mot fönster, vid bjälklag och vid platser där innerväggar möter fasaderna) och att motsvarande värmegenomsläppligheten är mindre där fasaden ur okulär aspekt bedömdes vara torr (värmens inifrån "torkar" ut putsen). Det bedöms därför att den synliga fukten bara finns vid vissa särskilda väderförutsättningar.

Rekommendationen är att begära att nuvarande fastighetsägare låter genomföra en värmefotografering för att få fastslaget att det är skillnader i värmegenomgång på olika delar av fasaderna. Vid samma värmefotografering rekommenderas också ett par platser i anslutning till fasaden där det förekommer luftläckage mätas.

Den generella bedömningen är dock att fasadputsen är i gott skick, då det under de 12-13 år som byggnaderna funnits inte uppstått några skador i de berörda putsade delarna.

På de putsade fasader som ligger i ordinarie fasadliv noterades inte motsvarande nyansskillnader (fuktantydningar) i putsen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.



Komplementhusen:

Träpanelsfasader i tillfredsställande skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras om ca 5 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.

Komplementbyggnaderna:

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 tätningsslister bör utföras.

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 2006 med statistiskt ca 3-4 års återstående teknisk livslängd. Detta är baserat på att tvättmaskiner och torktumlare normalt har ca 15 års teknisk livslängd. I det här fallet har dock påtagligt många lägenheter egna maskiner, vilket skulle kunna medföra att den tekniska livslängden förlängs pga mindre utnyttjande. Torkskåp och manglar har normalt lägre tekniska livslängder.

Ytskikt i tvättstugan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd / Cykelförråd / Barnvagnsförråd etc:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:
Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 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.

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.

Tryckstegringspump finns installerad på tappvattensystemet.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktenheter som genomgående är från byggnadsåret. Enligt tillhandahållna OVK-protokoll har löptiden för godkännande gått ut. Nya besiktningar är enligt uppgift beställda. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare åtgärdar eventuella brister som skulle kunna uppstå i samband med besiktningarna och att godkända protokoll redovisas.

Det är också rimligt att förutsätta att en generell rensning av frånluftskanalerna behöver utföras om ca 5-6 år, dvs inför nästa ordinarie OVK-besiktning som ska utföras 2025.



5.3 El-installationer

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

5.4 Hiss

2 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 mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Utvändig ommålning träpanel, ca 2025 ca 40 kkr
(avser carports och sophanteringsbyggnader etc)

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 3 TM och 2 TT, ca 2022 ca 260 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2022 ca 180 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktningar, 2025 (utförs med 6 års intervall) ca 150 kkr
Rensning frånluftskanaler, ca 2025 ca 200 kkr



Sammanfattning:

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

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 440 000:-
År 4-11:	ca 390 000:-
Totalt:	ca 830 000:-

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

Vid besiktningstidpunkten förekom ytlig i fukt i putsen i de fasader som utgörs av utfackningsväggar. Fukten uppvisade väldigt tydliga geometriska mönster vilket bedöms bero på skillnader i värmegenomsläpplighet i fasaderna, varvid de "torra" fasaddelarna är lite bättre isolerade och de "fuktiga" bättre. Detta kan enkelt fastställas med hjälp av en termografering.

Inne i en besökt lägenhet finns också en vertikal spricka på insidan av en yttervägg. Sprickan är belägen precis i ett väggparti där två olika konstruktionstyper möts och kan bero på att en smärre rörelse har förekommit. På fasadens utsida noterades ingen antydning till spricka.

