



Brf Spenaten 1

Stockholm Spenaten 1

Underhållsplan

Besiktningsman: Hillar Truuberg, Projektledarhuset

Datum: 2019-04-10

Brf Spenaten 1 - 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.

2. Uppdragsgivare

Consignus Hem & Fastighet

3. Besiktningen

Platsbesöket utfördes 4 april 2019 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 fastigheten har också erhållits genom information från Brf's styrelse samt från en tidigare genomförd besiktning av byggnaden som utfördes i anslutning till att Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten. I bilagda rapport har i första hand fokuserats på bygg- och installationsdelar som Bostadsrättsföreningen enligt stadgarna har underhållsansvar för.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Byggnadens hyreslokaler var inte tillgängliga vid platsbesöket.

Vid besiktningstillfället var det halvklart och ca + 9 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Sara Gunnebjörk, Brf Spenaten 1
- 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 Spenaten 1	
Adress:	Sockenvägen 381-389	
Kommun:	Stockholm	
Markareal:	1 792 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1939	
Ombyggnadsår:	1993	
Areor:	Bostäder	1 290 m ²
	Lokaler	129 m ²
	Totalt	1 419 m ²
Lägenheter:	30 st; 1,5-2,5 rok.	
Lokaler:	2 hyreskontrakt	
Parkering:	ca 10 utvändiga platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast underlag.	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	



Yttertak:	Betongtakpannor. Smärre delar belagda med plåt.
Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen (tilläggsisolerad på gavlarna).
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar med utvändigt plåtbeklädnad. På gatusidan finns dessutom en invändig tilläggsruta för bättre ljudisolering.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Räcke och handledare.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av aluminium Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i någon), kaklade väggar, målade tak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. VVC-handdukstork, men även vattenradiator förekommer i några. Sanitetsartiklar från stambytesåret. Elgolvvärme i någon.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark utbytt 2013 / -14. Klinker på golv, målade väggar och målat tak
Förråd:	Med träväggar. Målade ytskikt i övrigt.



Källare generellt:	Ytskiktsbehandlat betonggolv, målade väggar och målade tak.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlat betonggolv, målade väggar och målade tak.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Bergvärme som huvudvärmekälla. Fjärrvärme för komplement för toppbelastningar. Värmepump från 2012.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av blandad ålder. Stamregleringsventiler utbyta.
Vatten och avlopp:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Vatteninstallationer av koppar. Alla installationer utom vissa bottenavlopp utbyta, ca 1993. Dagvattenavloppsdelar inne i byggnaden är också i all huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med 5 fläktenheter på tak i anslutning till respektive trapphus. Fläktarna är utbyta 2011. Vägghventiler i anslutning till fönster för tilluft. En spiskåpa som möjliggör forcering av frånluften finns i varje kök.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral och fastighetscentral mm utbyta 1993. Huvudledningar till samt installationer inne i lägenheter likaledes utbyta. 1-fas el till lägenheterna.
Övrigt:	
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	I huvudsak gräsmatta. Det finns också planteringar både på gatusida och på gårdssidan. Hårdgjorda ytor med belagda med grus på parkeringar. Marksättningar, framförallt på gatusidan, men även i viss mån på gårdssidan. Omdräneringar har utförts, men tidpunkt avseende detta är okänt.

Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1939. En omfattande renovering utfördes 1993 vad avser utbyte VA-stammar, renovering badrum, ytskikt, inredning och utrustning i lägenheterna, utbyte av tak, renovering av fasad, beklädnad av fönstren samt utbyte av elinstallationerna. Utrustningen i värmeundercentralen är utbytt likväl som maskinpark i tvättstugan.
OVK-status:	Senaste OVK-besiktning utfördes i december 2016 inklusive en ombesiktning i januari 2017. OVK är godkänd till december 2022.
Energideklaration:	Ny energideklaration utfördes 2018.
Radon:	2013 genomfördes radonmätningar. De värden som har funnits tillgängliga ligger väsentligt under gällande gränsvärden.
Asbest:	Asbest finns i vissa värmerörisoleringar i källarplanet, men knappast någon annanstans.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Brf Spenaten 1 förvärvade fastigheten Stockholm Spenaten 1 i december 2016. I byggnaden finns 30 bostadslägenheter, varav 4 är upplåtna med hyresrätt, 2 hyreslokaler samt gemensamma utrymmen för förråd, drift och tvättstuga mm.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med pålade grundmurar av betong direkt till fast underlag.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning i tillgängliga delar av källarytterväggar eller några antydningar till sättningar under källargolvet noterades.

Utvändig mark har sättningar, främst på gatusidan. Markanpassningar samt erforderliga renoveringar av de flesta entrétrappor på gatusidan behöver utföras inom nära framtid.

Källartrappor av betong i normalt skick, men även i anslutning till dessa förekommer marksättningar som behöver åtgärdas inom nära framtid.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick (även om det förekommer ojämnheter pga marksättningar) utan annat tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad lättbetong eller plåtreklar och gips. Normal och begränsad sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad, partiellt tilläggsisolerad och senast åtgärdad ca 1993, i normalt skick. Minst 10 år till kommande åtgärdsbehov.

På gårdssidan finns 2 fuktskador i putsen. Det är högst sannolikt att fuktskadorna beror på fuktgenomträngning från bristande tätskikt i badrum i anslutning till berörda fasaddelar.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor samt smärre delar med beklädda med plåt. Yttertaket är enligt uppgift omlagt 1993 och i gott skick. Plåtdetaljer på taket i behov av ommålning inom nära framtid. Ommålningen är enligt uppgift under upphandling.

Takstegar, taksäkerhet, takavvattning mm likaledes utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar med utvändig aluminiumbeklädnad. På gatusidan är fönstren kompletterade med invändig tilläggsruta.

Ytterbågarna på gatusidan är speciellt vad avser fönstrens bågbotten i många fall slitna under beklädnaden medan fönstren på gårdssidan i huvudsak är i normalt skick.

Inget akut åtgärdsbehov, men kanske 5 år rekommenderas fönstren på gatusidan renoveras alternativt bytas ut.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare / räcken i likaledes gott skick.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar:

Utvändiga dörrar har bytts ut under 2018. Gott skick. Invändiga dörrar till driftsutrymmen, trapphus mm i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Maskinpark från 2013 / -14 i gott skick. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ca 15 år, för torkskåp och manglar vanligtvis längre.

Installationsutrymmen:

Byggmässigt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd etc:

Träväggsförråd i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

2 lägenheter besöktes för att göra en allmän bedömning. Lägenheterna har genomgående renoverats 1993 och har en likartad standard. Sedan ombildningen har några Bostadsrättsinnehavare genomfört egeninitierade renoveringar (oftast köken).

Badrummens yt- och tätskikt är från 1993, dvs drygt 25 år gamla. Normal teknisk livslängd för tätskikten i badrum med aktuellt utförande (våtrumsnormer från 1990-tal) bedöms till inte mer än 30 år.

På gårdssidans fasad finns fuktgenomslag i anslutning till 2 badrum. Dessa kan bero på tätskiktbrott i badrummen. Behöver undersökas snarast.

Enligt föreningens stadgar åligger underhållsansvaret för badrummens yt- och tätskikt respektive bostadsrättshavare. För kvarvarande hyresrätter ligger ansvaret hos Bostadsrättsföreningen.

Kostnaden för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 125 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), målning av snickerier och tak, nytt sanitetsporlin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer (vid behov) samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam.

Idag uppvärms flertalet av badrummen i huvudsak enbart med en vvc-ansluten handdukstork. Eftersom badrummen har fönster är tillförd effekt otillräcklig för att erforderligt värma upp badrummen vintertid.

Någon kompletterande värmekälla rekommenderas därför installeras vid badrumsrenoveringarna. Det enklaste är att installera elgolvvärme.

Elinstallationer inom lägenheterna i gott skick. Installationerna är av 1-fas typ.

Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Efter ett förvärv åligger inre underhållsansvar på bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2 000:- per lägenhet. Renovering av badrum i hyreslägenheterna täcks inte av detta belopp.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns ett par mindre källarlokal. Lokalerna var inte tillgängliga vid besiktningstidpunkten. Enligt hyreskontraktet har lokalerna eget inre underhållsansvar.



5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till bergvärme. Vid behov av toppeffekt tillgodoses detta med fjärrvärme. Bergvärmesystemet är installerat 2012. Utrustningen i fjärrvärmecentralen är i gott skick. Normal teknisk livslängd för kompressorer i värmepumpar är ungefär 15 år, även om det finns variationer. Ett kalkylerat utbyte av kompressorer bör således bli aktuellt om ca 7-8 år.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. Normal teknisk livslängd för värmesystem överskrider väsentligt andra installationers. 100 år eller t o m mer är inte ovanligt. Systemen är ca 80 år nu, dvs ett utbyte kan komma att bli aktuellt om ca 20 år.

Stamreglerings- och radiatorventilerna bedöms genomgående vara utbytta ca 1993. Radiatorventilerna har statistiskt knappt 5 år till rekommenderat utbyte.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Genomgående utbytta (bortsett vissa bottenavlopp) 1993 och i gott skick. Stamspolning, som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll, rekommenderas om något år och därefter med ca 10 års intervall.

I källaren finns några dagvattenavlopp med sandfång. Rensning av sandfången utförs parallellt med rensningen av övriga avlopp.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer likaledes utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med totalt 5 fläktar belägna på tak. Fläktarna är utbytta 2011 och har lång återstående teknisk livslängd. Kanaler på vinden anslutna till badrum och kök i respektive lägenhet.

Tilluft: Vägghäventiler i anslutning till fönster.

OVK är godkänd för alla systemen. Godkännandet löper till december 2022.

I anslutning till nästa OVK bedöms det sannolikt att frånluftskanalerna kommer att behöva rensas.

5.3 El-installationer

Alla elinstallationer i byggnaden är utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Underhållsansvaret för elinstallationer inne i Bostadsrättslägenheterna åligger respektive lägenhetsinnehavare.



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

(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Anpassning entrétrappor mm, ca 2019 bedömt 100 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Målning plåtdelar på taket, ca 2019 ca 80 kkr

Målning plåtskärmtak över entréer, ca 2019 ingår målning plåt ovan

6.1e Fönster

Renovering fönster gatusida, ca 2023 ca 350 kkr

(avser 70 fönster, de flesta med dubbla bågar)

Utbyte tätningslister mm övriga, ca 2023 ca 50 kkr

6.1g Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2023-2025

(utgör en rekommendation; bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte kompressorer i värmepump, ca 2028 bedömt 120 kkr

(bedömd tidpunkt)

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2023 ca 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamspolning, ca 2019 ca 60 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2022 ca 60 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1939 och förhållandevis omfattande ombyggd 1993 i normalt till gott skick.

Åtgärder upptagna i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 240 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 680 000:-
Totalt:	ca 920 000:-

Kostnader för renovering av badrum är inte upptagna ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare. Kostnaden för de kvarvarande hyresrätterna ligger dock på Bostadsrättsföreningen. Den bedömda tiden för tätskiktens återstående tekniska livslängd baserad på erfarenhetsvärden.

Istället för att renovera fönstren på gatusidan kan utbyte vara ett alternativ. Kostnad för detta är mer än dubbla renoveringskostnaden, men kompenseras delvis av lägre värmeförbrukningskostnader.

Utöver ovanstående är det rimligt att av avsätta ungefär 50 000:- / år för oförutsett underhåll inklusive avsättning löpande underhåll inom de kvarvarande hyresrätterna.

