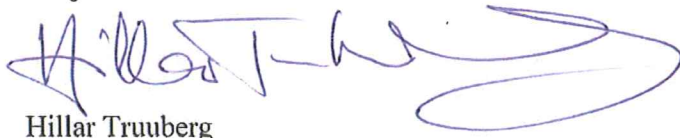


Stockholm Domsagan 1

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 7 juni 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Domsagan 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Domsagan 1 genom Bjurfors & Thörner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 2 juni 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter som kan anses representativa, 1 hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det soligt och ca 22 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Johan Goldkuhl, Familjebostäder (del av tid)
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Domsagan 1	
Adresser:	Jönåkersvägen 22-30.	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Ägandeform:	Tomträtt	
Markareal:	2 480 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med en huskropp med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1950	
Areor:	Bostäder	1 992 m ²
	Lokaler	184 m ²
	Totalt	2 176 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, hyreslokal	
Våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Kallvind	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtaktegel.	
Fasad:	Putsad sockel, fasadtegel i våningsplanen.	

Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar med utvändig aluminiumbeklädnad och inre tilläggsruta.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, tegelväggar och målade tak. Handledare och räcken.
Entréportar:	Aluminium med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar av trä eller s k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Linoleum i de flesta rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpsinredning från ny- eller ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM i vissa. Sanitetsartiklar utbytta ca 2007. Vissa badrum saknar wc-stol.
WC:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och tak. WC-stol, tvättställ.
Tvättstugor:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenheter från 1987 och 2002.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnads- året (badrumsradiatorer utbytta). Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft i form av väggventiler under fönster eller spaltventiler i fönster.

Elinstallationer:	Fastighetselinstallationer i huvudsak från byggnadsåret. Installationer inom lägenheter utbytta. 1-fas installationer i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1950. Yttertak och VA-stambyte mm har utförts under senare år. Fastigheten är i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK godkänd till 2013.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Inga förhöjda värden har noterats i fastigheten.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades. Inga sättningar under bottenplattor noterades.

Källartrappor av betong i normalt skick. Smidesräcken till trapporna i behov av rostskyddsmålning om några år. Vissa asfaltbetongytor i behov av toppkomplettering inom några år.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

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

Ikke bärande mellanväggar sannolikt av murade slaggplattor eller murad lättbetong. Normal sprickbildning noterades i de icke bärande väggarna.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad sockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tegelfasad i våningsplanen i genomgående tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med betongtaktegel. Yttertaget är omlagt för några år sedan och i gott skick. Takstegar, takrasskydd, takavvattning mm i likaledes gott skick.

Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1e Balkonger

Betongplattor och räcken i normalt skick. Smärre fuktgenomslag i framkanter på vissa noterades. Bedömd återstående teknisk livslängd ca 8 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är utvändigt plåtbeklädda. Vissa fönster är slitna under beklädnaden, men bedöms ändå ha förhållandevis lång tid till kommande erforderligt åtgärdsbehov.

Badrumsfönstrens insidor är genomgående slitna och i behov av åtgärd inom nära framtid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, tegelväggar och målade tak. Sprickbildning förekommer i begränsad omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Källardörrar av stål i gott skick.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Ny anordnas på lämplig plats i källarplanet.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Elspis, kyl- och frys, diskbänk, kolfilterfläkt i de flesta. I huvudsak gamla snickerier. Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Ytskikt samt porslin och sanitetsarmaturer utbytta ca 2007. Gott skick.

Övriga rum: Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Snickerier i övrigt i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar i normalt skick.



Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Av fastighetens hyreslokaler besöktes Familjebostäders kontor. För hyreslokalerna gäller eget inre underhållsansvar för ytskikt samt verksamhetsberoende utrustning och installationer.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1987. En värmeväxlarenhet utbytt 2002. Huvuddelen av utrustningen är i behov av utbyte inom ca 5-6 år.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak installation från byggnadsåret. Radiatorventiler, stamregleringsventiler och vissa radiatorer utbyta ca 2007. Installationerna har väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Samtliga avlopp inklusive huvuddelen av bottenavloppen utbyta och i gott skick. Stamspolning som ett led i normalt periodiskt underhåll rekommenderas om ca 7 år.

Vatten: Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer i all huvudsak utbyta för några år sedan och i gott skick. Källarstråk delvis obytta.

5.2d Ventilation

Självdragfrånluftsventilation med bedömt normal funktion. I samband med fönsterrenoveringen rekommenderas springventiler monteras i fönstren.

OVK utförd och godkänd till 2013.

5.3 El-anläggning

Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar till lägenheter från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år. Elinstallationer inom lägenheterna utbyta för ca 3 år sedan och i gott skick.

AC

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2010)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning

Ommålning källartrapppräcken, ca 2011	ca 15 kkr
Toppkomplettering asfaltbetongtytor, ca 2011	ca 25 kkr

6.1e Balkonger

Renovering balkongplattor, ca 2019	ca 1 200 kkr
------------------------------------	--------------

6.1f Fönster

Renovering badrumsfönster, ca 2011	ca 50 kkr
------------------------------------	-----------

6.1g Gemensamma utrymmen

Anordnande av fastighetstvättstuga, ca 2010	ca 400 kkr
---	------------

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion

Utbyte huvuddel av fjärrvärmeundercentral, ca 2015	ca 250 kkr
--	------------

6.2c Avlopp, vatten, sanitet

Stamspolning, ca 2018	ca 50 kkr
-----------------------	-----------

6.3 Elanläggning

Utbyte huvuddel av fastighetens elinstallationer, ca 2011	ca 1 000 kkr
---	--------------

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1950 i normalt skick till gott skick för byggnadsåret. Nära förestående renoveringsbehov finns avseende fastighetens elinstallationer. Vidare saknar fastigheten egen fastighetstvättstuga.

Åtgärder upptagna ovan 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 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	1 490 000:-
Mellan 3 och 10 år:	1 500 000:-
Totalt: (avrundat)	3 000 000:-

