

# DENSIA

## TEKNISK UTREDNING

### Salem Lönnen 3



**Lilldalsvägen 22**

**Rönninge**

# DENSIA

Stockholm 2012-06-10  
LW 75 299

## **T e k n i s k   u t r e d n i n g**

avseende fastigheten Salem Lönner 2

Lilldalsvägen 22 i Rönninge.

---

### **Uppdrag**

Av Bostadsrättsföreningen Lilldalsvägen 22A i Rönninge har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av reovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av reovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

### Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnad uppförd i två våningsplan samt bottenplan i suterräng. Fyra av lägenheterna har separata ingångar utifrån och två av lägenheterna har gemensamt trapphus.

I suterrängplan finns två lägenheter samt teknikutrymmen och en liten tvättstuga. Delar av källar- / suterrängplan är inte utgrävda.

Antal lägenheter 6 st, bostadsyta ca. 368 m<sup>2</sup> (enligt fastighetsdataregistret)

#### Byggnaden:

Huset uppfördes år: I början på 1900- talet

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Vatten och avloppsstammar bytta ca 1993.
2. Alla badrum och kök renoverade ca 1993.
3. Elektriska installationer utbytta 1993.
4. Taket renoverat med betongpannor, troligen 1993.
5. Fasader tilläggsisolerade och putsade, troligen 1993.
6. Fönster kompletterade med ett invändigt monterat glas. Troligen 1993.
7. Två stycken entréer tillbyggda för lägenheterna i suterrängplan.
8. Värmepumpen utbytt 2013.

Grundläggning: Murar till berg och fast mark (bedömd)

Källarytterväggar: Sten och betong. Källaren är delvis inte utsprängd. (bedömda)

Stomme (bedömd): Trä (troligen)

Bjälklag (bedömda):  
Bjälklag över källare: Järnbalkar och betong  
Mellanbjälklag: Trä och järn  
Vindsbjälklag: Trä

Gård, gårdsutrustning: En begränsad naturtomt.

Fasader: Putsade

---

Fönster:	1 - glas kompletterat med ett innerglas, karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning trä klätt med linoleum. Väggarna och taken är målade
Tvättstuga:	Det finns en mindre tvättstuga placerad i suterrängplan.
Tvättutrustning:	1 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare och ett torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren samt på våningsplanen och som tillbyggnader i markplan.
Sophantering:	Sopkärl vid gatan
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en bergvärmepump. Som reserv finns en elpanna vilken inte nyttjas vid normal drift.
Ventilation:	Självdraagsventilation i lägenheterna OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till hösten 2014. Ny OVK ska utföras.

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Parkett / laminat
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / laminat
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett / trägolv
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.

### **Besiktningsförhållanden**

Besiktningen utfördes 2014-05-28, kl 9,00.  
Vädret var halvklart och temperaturen ca 10°C.

Vid besiktningen medverkade:  
David Broman

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom vindsutrymmet och ej utgrävda källaren.

Följande bostäder besiktigades:  
Båda suterränklägenheterna samt ena lägenheten på bottenplan.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

## Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Byggdel:** Yttertaket samt vindskivor

**Brist, fel/skada:** Yttertaket är renoverat, troligen 1991 med betongpannor och delvis ny plåtbeslagning. Utformningen av taket med många kupor och rännalar ställer höga krav på att tätskiktet är i gott skick.

Det saknas fotplåt på taket vilket medfört att underlagspappen torkat ut och delvis försvunnit. På baksidan av byggnaden finns en skada i takfoten, omfattningen gick inte att avgöra vid vår besiktning. Vindskivorna har behov av målningsunderhåll samt komplettering med vattplåt på ett ställe.

**Bedömd åtgärd:** Taket behöver en översyn av samtliga rännalar, plåtbeslagningar och nockar. Takforten behöver kompletteras med ny papp samt fotplåt.

Takfoten är skadad på baksidan av byggnaden, skadorna måste åtgärdas men omfattningen är inte fastställd.

**Mängd:** Hela taket

**Aktualitet:** Snarast

**Bedömd kostnad:** Ca 100 000 kr (grovt bedömd)
- Byggdel:** Fönster och ytterdörrar

**Brist, fel/skada:** Fönster och dörrar har varierande behov av underhåll. Många av fönstren har sprickor i färgen vilket medför att vatten som läcker ner kan orsaka röta.

**Bedömd åtgärd:** Renovera fönsterbågar och karmar. Bågarna demonteras och renoveras på verkstad medan karmarna renoveras på plats. Gångjärn och låsmekanismer justeras. Dörrarna bedöms kunna renoveras på plats.

**Mängd:** Ca 80 fönsterluft, ett större entrédörrparti och 4 ytterdörrar

**Aktualitet:** Inom 3 år

**Bedömd kostnad:** Ca 300 000 kr
- Byggdel:** Tvättstugans maskinella utrustning

**Brist, fel/skada:** Tvättstugans maskinella utrustning är inte avsedd för flerbostadshus vilket ger en kortare livslängd.

**Bedömd åtgärd:** Byt ut maskinerna när de uppkommer driftstörningar och kostsamma reparationer.

**Mängd:** En tvättmaskin och en torktumlare

**Aktualitet:** Inom 5 år

**Bedömd kostnad:** Ca 25 000 kr

- 
4. Byggdel: Burspråk och utvändiga förråd  
Brist, fel/skada: Burspråket och förråden har träpanel. Färgen är missfärgad och har behov av målningsunderhåll.  
Bedömd åtgärd: Utför rengöring och målning av burspråkets fasad och förrådens fasader.  
Aktualitet: Inom 5 år  
Bedömd kostnad: Ca 20 000 kr



**Sammanställning.**

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1	Ca 100 000 kr
Inom 3 år	2	Ca 300 000 kr
Inom 5 år	3 och 4	Ca 45 000 kr
Inom 10 år	-	-
<b>Totalt</b>		<b>Ca 445 000 kr</b>

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

**Noteringar och upplysningar.**

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. I suterrängplan finns två lägenheter vilka har golv som är uppreglade från betonggolvet och väggar som är inreglade från yttermurar under marknivå. Det finns alltid en viss risk för fuktrelaterade skador i dessa konstruktioner. Om organiskt material, så som träreglar, har kontakt med fuktig betong kan mögel och/eller röta uppkomma. Enligt uppgift vid besiktningen har inga skador eller lukt noterats i lägenheterna.
2. I nedre delen av stora trapphuset finns putssläpp på väggen. Orsaken är troligen att väggen suger fukt och att färgen på väggen är för tät vilket orsakat släpper. Enligt uppgift vid besiktningen har det inte förvärrats under de senaste åren. Om skadorna förvärras måste plastfärgen tas bort, putsen lagas och väggen målas med en silikat färg.
3. Enligt uppgift vid besiktningen ska OVK utföras i byggnaden innan en eventuell försäljning. Jag har därför inte tagit med kostnad för att göra OVK och åtgärde eventuella brister som framkommer vid OVK.

- 
4. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.  
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
  5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck

Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.  
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor:                      Fotografier  
   Ritningar  
   FD-utdrag