

TEKNISK UTREDNING

Nacka Orminge 40:1 och 40:2



Ornövägen 10-18 och 20-34

Orminge

Stockholm 2013-01-18
LW 74 050

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

avseende fastigheterna Nacka Orminge 40.1 och 40:2

Ornövägen 10-18 och 20-34 i Orminge.

Uppdrag

Av Brf Sockerbiten har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

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

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

Dctydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, 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 fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med totalt 12 bostadsbyggnader, en tvättstugebyggnad och ett öppet garage i två plan. Bostadsbyggnaderna är uppförda i 3-5 våningsplan. I nio av byggnaderna finns hiss i trapphusen, övriga är endast tre våningsplan. Tre av byggnaderna har källare medan övriga är uppförda med torpargrund. På fastigheten finns en separat enplansbyggnad med källare i suterräng, byggnaden innehåller tvättstuga samt lokaler. Det finns även en garagebyggnad uppförd i ett plan samt parkering på taket.

Antal lägenheter 276 st, total bostadsyta ca. 16 740 m² samt en lokalyta om ca. 149 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1970-1971

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

1. Yttertaken renoverades ca 2008.
2. Alla fönsterkarmar plåtkläddes utvändigt, nya ytterbågar i metall och isolerglas monterades 2011.
3. Balkongdörrar byttes till nya 2011.
4. Parkeringsgaragets bjälklag renoverades med nytt tätskikt och ytskikt 2011.
5. Nästan alla badrum renoverades 2003-2005, då byttes vatten och avloppsrör från källare/krypgrund och uppåt i byggnaden.
6. Enstaka badrum renoverade på -90 talet med golvbrunn.

Grundläggning: Murar och plintar till berg.
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betongelement, isolerade med 100 mm isolering och utvändigt betong.

Bjälklag (bedömda):
Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Asfalterade gång och körvägar, gräsmattor och lekplatser.

Balkonger:	Prefabricerade balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar i plåt.
Fasader:	Betong
Fönster:	2 - glas kopplade med yttre bågen i metall. Karmar är klädda i plåt. Yttre glaset är utbytt till ett isolerglas.
Yttertak:	Nästan platta motfallstak med invändig takavvattning. Takbeläggningen är enligt uppgift tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av cementmosaik och plattor av vinyl.
Hiss:	Det finns hissar i totalt nio av byggnaderna. Hissarna är hydraulhissar anpassade för 4 personer / 320 kg.
Tvättstuga:	Tvättstugor finns i en separat byggnad på fastigheten.
Tvättutrustning:	Totalt finns 8 st. tvättmaskiner, 1 st grovtvättmaskin, 1 st centrifug, 4 st torktumlare och 4 st torkskåp. Separat mangelrum med mangel. Separat torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren eller i lägenheterna.
Sophantering:	Sopkärll på hjul i anslutning till entréerna.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral (2003)
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsventilation med frekvensstyrda fläktar. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2014-08-09.
Skyddsrum	Det finns två skyddsrum på varje fastighet, besiktigade 2006 och 2007.
Garaget	Ett parkeringshus uppfört i betong.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ.
Balkonger	G	Prefabricerad betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2012-12-18, kl 9,00.

Vädret var mulet och temperaturen ca 0°C.

Speciella omständigheter:

Marken, hustaken och parkeringsgaragets övre plan var täckta med snö och gick ej att besiktiga.

Vid besiktningen medverkade:

Patrik Carlsson

Martin Lindström

Mattias Kistijärvi

Jakob Tham

Dan Epsten

Susanna Sundvall

Mikael Holmström

Torsten Kai-Larsen

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom yttertak, mark och övre planet på parkeringsgaraget samt uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Nummer 18 5601-0107

Nummer 24 5602-0033

Nummer 26 5602-0042

Nummer 30 5602-0104

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Bygghedel: Hissarna
Brist, fel/skada: Hissarna är renoverade mellan 2001-2004. Korgarna är emellertid slitna.
Bedömd åtgärd: Renovera hisskorgarnas ytskikt.
Mängd: Totalt 9 hissar
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr

2. Bygghedel: Tvättstugorna
Brist, fel/skada: Tvättstugorna är placerade i en separat byggnad. Fasaderna är klädda med plåt vilken är bucklig och nött. I tvättstugorna finns enstaka äldre maskiner (torkskåp och två tvättmaskiner). Ytskikten på golven kommer att behöva renoveras inom en ganska snar framtid..
Bedömd åtgärd: Renovera och måla plåtfasaden. Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Renovera ytskikten i tvättstugorna.
Mängd: Ca 150 kvm fasad, två tvättmaskiner och 180 kvm golvyta.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

3. Bygghedel: Källarytterdörrar
Brist, fel/skada: Källarytterdörrarna är i plåt och är i dåligt skick.
Bedömd åtgärd: Byt ut dörrarna mot nya.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

4. Bygghedel: Utvändiga fönstersmygar
Brist, fel/skada: Fönstersmygarna är i betong, det finns sprickor i smygarna mellan inre och yttre betongdelarna. Sprickorna påverkar inte hållfastheten men om vatten kommer in i sprickorna och fryser kan sprickbildningen förvärras.
Bedömd åtgärd: Tät sprickorna med en elastisk fogmassa.
Mängd: Alla fönstersmygar ses över.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

-
5. Byggsdel: Rör och kranar i kryppgrunderna och källare.
Brist, fel/skada: När stambyte utförts har de gamla vatten- och avloppsrören lämnats kvar ner i kryppgrunderna / källare. Rören är ej tätade vilket medför en risk för att luft kan komma från grunderna upp i lägenheterna.
I grunderna finns kallvattenrör vilka delvis saknar isolering, kondens uppkommer då på rören.
Ventilerna på radiatorstigarna måste justeras nere i grunderna och en del av avstängningskranarna på stigarna är gamla och troligen svåra att stänga.
- Bedömd åtgärd: Tätar alla rör genomföringar, isolerar rören, byt de kranar som inte är bytta och byt till självjusterande ventiler på radiatorstigarna. När arbetena utförs bör asbestsanering utföras i grunderna.
- Mängd: Alla rör genomföringar, alla stigarventiler och delar av övriga kranar.
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 2 000 000 kr
6. Byggsdel: Badrummens avlopp
Brist, fel/skada: Badrummen har enligt uppgift renoverats mellan 2003-2005, då byttes även alla vatten och avloppsrör. Enligt uppgift finns det även några badrum som är renoverade på -90 talet, antalet. Badrummen som renoverades 2003-2005 är utförda utan golvbrunn vilket medför att vatten som kommer på golvet ej leds till avloppet.
I badrummen som är renoverade på -90 talet måste golvbrunnen bytas till en ny vid en renovering av badrummet.
- Bedömd åtgärd: När den enskilde lägenhetsinnehavaren vill renovera sitt badrum rekommenderar jag att rummet förses med en golvbrunn. Avloppet leds då genom bjälklaget ner till underliggande lägenhet där det byggs in i en låda och ansluts till avloppet.
Förening kan välja att stå för merkostnaden, ca 7 500 kr/badrum i samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt badrum.
- Mängd: Ca hälften av alla badrum.
- Aktualitet: Inom 5 år, jämt fördelat mellan snarast och inom 10 år.
- Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	3	Ca 50 000 kr
Inom 3 år	1, 2 och 5	Ca 2 750 000 kr
Inom 5 år	4 och 6	Ca 1 300 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 4 100 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer 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. Vid besiktningen noterades att någon enstaka balkong har mindre skador i betongen. Skadorna bör lagas så att inte de förvärras. Arbetena kan göras löpande och kostnaden bör rymmas inom normala underhållskostnader.
2. Enligt uppgift vid besiktningen skall samtliga avloppsrör i krypgrunder och källare bytas till nya innan en eventuell försäljning. Vår tekniska utredning förutsätter att arbetena är utförda och godkända innan en försäljning.
3. Fönster är nyligen klädda med plåt och balkongdörrarna är utbytta. Vid besiktningen framkom att några fönster/dörrar var svåra att stänga och att kopplingsbeslagen behövde justeras. Dessa arbeten bör utföras vid en garantibesiktning som enligt uppgift skall göras.
4. Enligt uppgift vid besiktningen har samtliga mjukfogar mellan betongelementen sanerats från PCB och bytts till nya.

5. För att sänka kostnaderna för avfallshantering och minska risken för att lukt kommer in i trapphuset kan man anordna en gemensam plats med ett hus eller nedgrävd behållare.
6. I krypprunderna finns skräp vilket bör städas bort.
7. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
8. 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 byggledning 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.
9. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. 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 (typritning från en grannfastighet)
 OVK-protokoll
 FD-utdrag