



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Åttingen 4



Stopvägen 23, 25 och 27

Abrahamsberg

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se



Stockholm 2024-10-07
LW 24 254

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

avseende fastigheten Stockholm Åttingen 4

Uppdrag

Av Brf Stopvägen 23-27, genom Tino Goetze Fastigheter, 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. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 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/OVK besiktningar/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2024-09-10 med start klockan 9.00.
Kompletterande besiktning av tak utfördes 2024-09-26.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca °C.
Vid besiktningen medverkade Tino Goetze och Joakim Winthergard

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 23 lägenhet 1002 och 1201
Uppgång 25 lägenhet 1002, 1101 och 1202.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med källare samt tre våningsplan med bostadslägenheter. I byggnaden finns tre trapphus som går från källare till översta våningsplanet. Vinden är en krypvind. I källaren finns även tre lokaler som hyrs ut.

Antal lägenheter är 18 stycken

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1943

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

1. Fönster och balkongdörrar bytta mot nya 2021.
2. Balkonger totalrenoverade 2020.
3. Duschrum och kök renoverade mellan ca 2000-2024. Uppgift från fastighetsägaren.
4. Radiatorer utbytta till nya, årtal oklart.
5. Säkerhetsdörrar monterade mellan 1990-2004.
6. Källaren renoverad med nya avdelningar för förråden.

Grundläggning: Murar på berg

Källarytterväggar: Betong och sten

Stomme: Betong och tegel

Bjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: En mindre naturtomt.

Balkonger: Balkonger med betongplatta. Räcken och skärmar i lättmetall.

Fasader: Tegelfasader

Fönster: Fönster och balkongdörrar är treglas med bågar och karmar utvändigt i metall. Enheterna är från 2021.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av betongpannor. Tak och plåtbeslagen kontrollerad och åtgärdad 2021

Trapphusen: Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.

Tvättstuga:	Tvättstugan ligger i källarplan. Golvet är klinker och väggarna är delvis klädda med kakel. Ytskikten bedöms vara från mitten på -90 talet.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner, en torktumlare (06) samt ett torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan. Förråden avdelas med galler typ Troax eller liknande.
Sophantering:	Sopkärl placerade i fastighetsgränsen mot gatan.
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum vilket inte är i bruk längre.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2030-01-15. Specifik energianvändningen är 183 kWh/m ² och år
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2008.
Ventilation:	Självdraagsventilation, OVK är senast utförd och godkänd till 2030-03-27.
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör i källaren. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens konstruktion och ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns sex mätningar utförda mellan 2004-2018. Alla mätningarna var under i dag gällande gränsvärde.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Nya gruppcentraler med snabbsäkringar.
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Kök	G	Klinker/linoleum
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Varierande ålder på renoveringen av köken. Köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys. Några lägenheter har diskmaskin.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Varierande ålder på renoveringarna av badrummen. Inredning med dusch eller badkar, WC, tvättställ och handdukstork.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

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

1. Byggdel: Avloppsrör under källargolven
Noteringar: Avloppsrören under källargolvet är från byggnadsåret. Teknisk livslängd är uppnådd och rören kan läcka/komma att börja läcka. Risken är då att avloppslukt uppkommer i källaren.
Planerat underhåll: Spola rören och kontrollera möjligheten att relina rören. Om de är i så pass gott skick att de går att relina utförs fet med "strumpmetoden" ut till kommunal anslutning.
Mängd: Ca 70 lpm
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 300 000 kr
2. Byggdel: Kallvattenrören i källarstråken samt inkommande rör till byggnaden.
Brist, fel/skada: Inkommande vattenrör samt gasledning är troligen från byggnadsåret.
Kallvattenrören i källaren är till stor del galvade stålrör. Uppåt i byggnaden tycks de vara bytta i samband med renoveringar, det kan dock finnas galvade rör kvar vilka inte går att se eftersom de kan vara inbyggda.
Bedömd åtgärd: Byt ut rören mellan byggnaden och kommunala anslutningspunkten.
Byt ut galvade stålrör till nya kopparrör, observera risken för asbest i rörens värmeisolering.
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
3. Byggdel: Kranar på radiatorstigarna
Brist, fel/skada: Kranarna på ledningarna är från byggnadsåret och börjar troligen läcka om man försöker justera dem.
Bedömd åtgärd: Byt ut kranarna mot nya självjusterande ventiler.
Mängd: Ca 9 par
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca 120 000 kr

Sammanställning underhållskostnader kommande 50 åren.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är ett sadeltak klätt med betongpannor. Taket bedöms vara renoverat på -90 talet men är kontrollerat och åtgärdat 2021. Min bedömning är att taket är i gott skick men att man bör kalkylera med en renovering inom 25 år. I samband med renoveringen byts hängrännor och stuprör.

Renovering 2049
Kostnad 600 000 kr

Fasader

Fasaderna är i tegel vilka bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras först om 30 år. Fogarna bättras då, själva teglet bedömer jag inte man behöver göra någonting åt. Arbetena bör göras på samma gång som balkongerna renoveras eftersom man då sparar in ställningskostnader.

Renovering 2054
Kostnaden 250 000 kr

Balkonger

Balkongerna är enligt uppgift renoverade 2020 med ny betongplatta och nya räcken. Normalt renoveras balkonger i betong med 50 års intervall. Balkongerna kommer då att behöva renoveras om ca 45 år.

Renovering 2069
Kostnad 800 000 kr

Fönster

Fönster är utbytta till nya 2021. I dag anses fönster klädda med plåt ha en livslängd på 50 år förutsatt att normalt mindre underhåll görs.

Utbyte 2074
Kostnaden 800 000 kr

Entrédörrar

Dörrarna är utbytta till aluminiumportar, troligen för ca 30 år sedan. Dörrarna kommer att behöva bytas till nya om ca 20 år. Dörrarna bör då bytas till dörrar liknande de som fanns i original, dvs dörrar i ek med glasruta.

Utbyte 2044
Kostnad 150 000 kr

Trapphusen

Trapphusen har väggar och tak i gott skick. Normalt slitage gör emellertid att trapphus måste ytskikt renoveras med ca 25 års intervall.

Renovera år 2050 och 2074
Kostnaden 300 000 kr per renovering

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen är i gott skick och nyligen renoverade. Målningsunderhåll bör dock göras med ca 25 års intervall

Renoveras 2050 och 2074
Kostnad 200 000 kr per renovering

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är renoverade ca 1995 och maskinella utrustningen från 2021. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 10 år och maskinerna byts med 15 års intervall.

Ytskikt 2034 och 2074
Maskiner 2040, 2055 och 2070.
Nya maskiner 80 000 kr
Ytskikt 250 000 kr.

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2008. Radiatorerna är utbytta till nya för några år sedan, rörsystemet är dock från byggnadsåret. Självva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år.

Byts ut 2044
Kostnad 350 000 kr

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är enligt uppgift bytta då renoveringar av badrummen utförts. En bedömd medelåldern på rören är ca 15 år. Normal teknisk livslängd är 50 år för rörsystem. Rören kommer troligen att bytas partiellt då lägenhetsinnehavare utför renoveringar. I min kostnadsbedömning tar jag med kostnad för rörbyte i samband med enskilda lägenheters renovering. Kostnaden är exklusive renovering av yt- och tätskikt eftersom det ligger på lägenhetsinnehavarens ansvar. Kostnaden tas upp inom 30 år. Kostnaden bedöms uppgå till 1 000 000 kr

Utförs	2054
Kostnad	1 000 000 kr

Elektriska installationer

Elektriska installationer är till stor del utbytta, det kan dock finnas äldre kablar vilka man byter då man utför arbeten som innefattar de installationerna. I dag är effektuttaget begränsat och om man vill demontera gasspisarna måste hela elektriska anläggningen uppdateras/bytas ut. Om man inte behöver större effektuttag bedöms anläggningen ha en kvarvarande livslängd om ca 35 år. Därefter moderniseras hela anläggningen med större möjlighet till effektuttag. De enskilda lägenheternas installationer är dock lägenhetsinnehavarens ansvar.

Utförs	2059
Kostnad	700 000 kr

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rummas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Utförs	2044
Kostnad	300 000 kr

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren försämras och är i dag 80 år gammal. Vid besiktningen noterades inga större fuktgenomslag. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna.

Dränering bedöms behöva utföras inom 25 år.

Utförs	2049
Kostnad	500 000 kr

Noteringar och upplysningar.

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

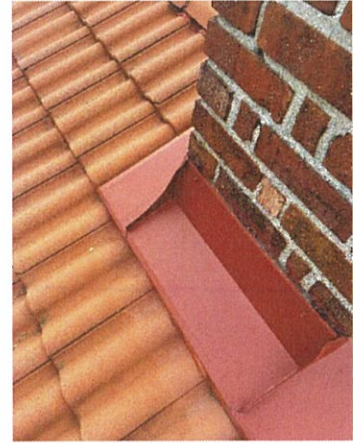
1. På baksidan av byggnaden leds dagvatten från stupröret in i byggnaden. Troligen är det stopp i sandfång/vattenlåset. Vatten kommer då ut på fasad/grund och ökar fuktpåkänningen. Alla dagvattenrör bör rensas så att ett gott flöde fås och putsen lagas.
2. Om inte föreningen har den kunskap som krävs 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.
3. 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.

Compocit

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Yttertak med en del utbytta pannor



Plåtbeslagning runt skorstenar



Nya fönster monterade



Balkongplattor i betong



Inkommande elservis är original



Modernare gemensam elcentral



Delvis gamla galvaniserade kallvattenrör



Avlopp under betongplattan ej utbytta



Gamla kranar på radiatorstigarna



Undercentral för fjärrvärme.

Certification

Reference: cm4wfhg4h02ge66dalmqdp8sr



Document

Filename: Ekonomisk_plan_Brf_Stopvägen_23-27_med_samtliga_bilagor.pdf
Fingerprint: 51118r51X1Vx/TzXIZxhmrWxxMV3T7Wp/8FX94FNzfs=



Dan Jonsson

Signer

Personal number

19560318-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-12-20 09:11:53



Björn Douglas Ronny Simonsson

Signer

Personal number

19441224-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-12-20 09:27:33



Richard James Poole

Signer

Personal number

19650529-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-12-20 11:00:55



Alex Liljeblom

Signer

Personal number

19900930-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-12-20 12:37:04



Anders Olof Uby

Signer

Personal number

19630526-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2024-12-20 13:17:54

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package





Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.