



Sundbyberg Terränglöparen 9

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2016-04-14

Sundbyberg Terränglöparen 9 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Terränglöparen 9 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 17 mars 2016 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 ritningsstudier samt information från boende och nuvarande fastighetsägare och fastighetsägarrepresentant.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, garaget och i ett urval av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Text besöktes inte alla hissmaskinrum och fläktrum. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 8 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Dizhan, boende
- Diana, boende
- Carl Bodin, Savills
- Felix Nordqvist, CBRE (del av tid)
- Alexander Vintermist, CBRE (del av tid)
- Mehran, Fastighets AB Förvaltaren (del av tid)
- Clarence Hammarlätt, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Terränglöparen 9	
Adresser:	Lötsjövägen 9-99.	
Kommun:	Sundbyberg	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Förvaltaren	
Markareal:	58 645 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	6 lamellhus (ihopbyggda i entré- och källarplan) med källare / suterräng, entréplan och 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1969 / -70	
Areor:	Bostäder	35 239 m ²
	Lokaler (exkl garage och förråd)	2 289 m ²
	Totalt	37 528 m ²
Lägenheter:	463 st	
Lokaler:	29 st hyreskontrakt	
P-platser:	430 platser i garage	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, garage, lokaler, bostäder	
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder	
Vind:	Hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.	

Ytterväggar:	Betong som bärande stomme på gavlar och lättbetong som bärande stomme på långsidor
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Gummiduk.
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, tätskikt, överbetong, varierande ytskikt / påbyggnad.
”Ljuskåpor”:	Glaslaterniner med aluminiumprofiler.
Fasad:	Tegel i huvudsak, skivmaterial (betongfiberskivor) i indragna lägen. Betongfiberskivor på vindspan.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcken, betongskive-skärmar. Sidoskärmar av betong. Ungefär hälften av balkongerna är inglasade.
Fönster / fönsterdörrar:	I fasadliv: 3-glas (2+1) trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. I indragna lägen: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönsterdörrar: 2-glas trä- / plastelementer med kopplade bågar. Lokalfönstren är i huvudsak lika bostadsfönstren.
Entréer:	Klinkergolv, målade väggar och akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak eller akustikplattor i tak.
Entréportar:	Stålparter med glas. Aptus-låssystem.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.

Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum I huvudsak plastmatta i kök Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målad vägg, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Badrummen är genomgående renoverade ca 1998 / -99.
WC:	Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.
Tvättstugor:	2 st fastighetstvättstugor. Totalt 16 TM, 8 TT, 6 TS, 6 manglar. 2 torkrum med kondensavfuktare och fläktar. Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. WC och städutrymme vid respektive tvättstuga.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1998, men expansionskärlen är utbytta senare.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i källare i stor utsträckning från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk till- och frånluft med en fläktenhet per trapphus. Kanalsystem från byggnadsåret. Fläktmotorer genomgående utbytta. Garage: Mekanisk till- och frånluft. 2 separata aggregatenheter. Installationer från byggnadsåret.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn (ingjutna delar i badrum av plast). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns i källarplan-

et. Installationerna, bortsett de inne i badrummen är i all huvudsak från byggnadsåret.

Elinstallationer:

Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm från byggnadsåret. Installationer i lägenheterna (av 3-fastyp) likaså i all huvudsak från byggnadsåret.

Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder. Huvuddelen är från byggnadsåret.

Hiss:

42 st linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är godkända och besiktigade. Hissmotorerna är från byggnadsåret, styr- och reglerutrustningarna är utbytta ca 1997.

Sprinkler:

Garageytorna är helsprinklade. Installationer i sprinklercentralen i huvudsak från byggnadsåret.

Soppantering:

Anslutet till sopsuganläggning. Sopnedkast i varje trapphus.

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor, planteringar, lekplatser, uteplatser mm uppe på gårdsbjälklag över garage. Gräsmatta, hårdgjorda ytor, planteringar, naturmark på tomt delar utanför byggnaderna.

Allmänt:

Byggnader ursprungligen uppförda 1969. Under byggnadernas livslängd har bl a flertalet ytterbågar i fönstren och entrépartierna bytts ut, frånluftsfläktmotorer bytts ut, utrustningen i värmeundercentralen bytts, badrummen renoverats, styr- och reglerutrustningarna till hissarna bytts ut, yttertak en lagts om, utrustning i fastighetstvättstugor bytts ut och renoveringsåtgärder utförts med balkongerna. I övrigt har i huvudsak bara löpande underhåll utförts.

Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende tekniskt uttjänta avloppsinstallationer, på ca 10 års sikt elinstallationerna och hissmaskiner med styr- och reglerutrustningar samt de flesta fläktenheterna.

I övrigt kommer även tätskikten på gårdsbjälklagen över garagen behöva bytas ut inom nära framtid.

Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

- OVK-status: Ny OVK är enligt uppgift under utförande.
- Energideklaration: Utförd.
- Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
- Asbest: Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen. Inga provtagningar har utförts.
- Skyddsrum: Inom fastigheten finns flera skyddsrum i bruk. Enligt uppgift har skyddsrumbesiktningar utförts för några år sedan.
- PCB: Inventering har utförts. Enligt uppgift har viss sanering utförts i samband med utbyte fönsterbågar, men enligt erhållen uppgift från utförd inventering återstår 7 380 löpmeter PCB-fog.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga marksättningar noterades i anslutning till byggnaderna eller under nedersta bjälklag i källare eller garagegolv.

Gårdsbjälklag över garage med påtagliga läckage fördelade över hela garaget. Gårdsbjälklagets tätskikt är drygt 45 år och i behov av renovering inom nära framtid. I samband med renovering av gårdsbjälklagets tätskikt kommer hela markanläggningen / finplaneringen uppepå behöva nyanläggas.

På källarytterväggar i övrigt noterades inga fuktgenomslag i tillgängliga delar och inte heller någon fuktdoft i källarutrymmena.

Markdelar utanför huskropparna i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av armerad betong, bärande pelare, väggar och bjälklag av armerad betong. I princip ingen sprickbildning noterades. Inget åtgärdsbehov.

Bärande betongpelare i garaget i tillfredsställande skick. På några enstaka pelare noterades smärre sprickbildning / karbonatisering av betongen mot golvet sannolikt uppkommet av det salt som bilar för med sig vintertid. De begränsade skador som finns åtgärdas parallellt med gårdsbjälklagsrenoveringen.

Viss normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar mm.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad betongsockel i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Mexitegelfasader i våningsplanen från byggnadsåret i normalt skick. Mycket begränsad tegelspjälkning noterades på något fåtal platser. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Betongfiberskivor i indragna fasadlägen vid balkonger etc. Skivorna bedöms genomgående vara utbytta och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Betongskivefasader på vindar i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med PVC-duk. Yttertaken är bedömningsvis omlagda 1990-tal. Normal teknisk livslängd för gummidukstak är ca 25-30 år, vilket torde innebära minst 5 år till kommande renoverings- / utbytesbehov. En separat takbesiktning har utförts för några år sedan.

Skärmtak vid entréer i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Invändig takavvattning från byggnadsåret med rekommendation till re-lining inom några år.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räcken av betongskivor och aluminium. Balkongerna är genomgående indragna och därigenom ganska väderskyddade. Ungefär hälften av balkongerna är inglasade. Plattorna är i tillfredsställande skick och bedöms ha åtgärdats (vad avser plattornas framkanter) parallellt med att inglasningar utfördes.

Betongskärmar vid sidan av balkongerna i likaledes tillfredsställande skick.

Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder (i fasadliv):

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Ytterbågarna är genomgående utbytta (bedömningsvis ca 1998 / 2000) och i tillfredsställande skick. Det bedöms inte finnas något nära förestående åtgärdsbehov. Utbyte av tätningslister samt genomgång av fönstren för öppnings- / stängningsfunktioner rekommenderas utföras om ca 10 år.

Bostäder (indragna lägen):

2-glas trä- / plastfönster (balkongdörrarna) eller 2-glas träfönster på kopplade bågar. Träbågarna är påtagligt väderskyddade och i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Lokaler:

Fönster i huvudsak lika bostädernas (i fasadliv) och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak eller träullsbeklädda tak. Sprickbildning förekommer i mycket liten / försumbar omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréer:

Klinkergolv, målade väggar och träullstak. Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Stålpardier med glas i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga gemensamma dörrar:

Ståldörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

2 st fastighetstvättstugor med maskinpark stor omfattning från ca 2008. Normal teknisk livslängd för TM och TT i fastighetstvättstugor är ca 15 år, vilket innebär ungefär 7-8 år till utbyte. Manglar och torkskåp har normalt längre teknisk livslängd.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt / förväntat skick. Förråd mm i likaledes normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopsug med enligt uppgift tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I byggtkniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes för att göra en allmän bedömning. Lägenheternas ytskikt, inredning, snickerier mm är i huvudsak av likartad utformning och i stor utsträckning från byggnadsåret. Vitvaror i kök av blandad ålder.

Elinstallationer inne i lägenheter i stor utsträckning från byggnadsåret.

Badrummens yt- och tätskikt har genomgående renoverats ca 1998 / -99. Samtidigt har wc:arnas plastgolv bytts ut.

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 2-3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Garage:

Garage i normalt skick. Garagedörrar i normalt skick. Bärande pelare i garaget likaledes i tillfredsställande skick. Enstaka betongpelare uppvisade smärre karbonatisering i anslutning till garagegolvet. Genom ovanliggande gårdsbjälklag finns frekventa fuktgenomslag. Inom något år behöver hela gårdsbjälklagets tätskikt renoveras / repareras. I samband med renoveringarna rekommenderas även t ex till och frånluftsfläktarnas installationer bytas ut.

Övriga hyreslokaler:

Besöktes ej i samband med besiktningen. Enligt hyreskontrakten åligger inre underhållsansvar och ansvar för verksamhetsanpassade installationer respektive lokalyresgäst. I samband med nedan rekommenderat underhåll av avloppsstammar utförs kan vissa våtrum etc inom lokalerna påverkas / behöva följdåtgärdas.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är i huvudsak utbytt 1998 och i gott skick. Normal teknisk livslängd på utrustning i värmeundercentraler är ca 30 år, dvs utrustningen har statistiskt mer än 10 år till utbyte.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i princip komplett från byggnadsåret. Betydande återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna bedöms vara utbytta ca 1998 och ha lång återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder (i huvudsak från byggnadsåret). Utbyte rekommenderas inom ca 5 år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

I praktiken alla avlopp är från byggnadsåret. Marginella synliga delar i källarplanet har bytts ut. På många synliga avlopp finns påtagliga rostutslag. Avloppen är generellt i behov av renovering. Normalt skulle ett komplett VA-stambyte rekommenderas, men eftersom samtliga badrum har renoverats 1998 / -99 skulle ett stambyte innebära att då utförda investeringar tvingas rivas upp utan att den tekniska livslängden utnyttjats. Således rekommenderas avloppen re-linas inom nära framtid. Synliga delar i källarplanet byts ut. Ett komplett VA-stambyte blir istället aktuellt om knappt 15 år.

Under mellantiden kommer garanterat enskilda bostadsrättshavare på eget bevåg renovera sina egna badrum även om dessa inte är tekniskt uttjänta. I samband med sådana renoveringar behöver föreningen upprätta anvisningar om hur stående vassammar och grenrör mm byts ut så att de inte behöver röras när det rekommenderade VA-stambytet utförs.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationerna är liksom i all huvudsak från byggnadsåret. Installationerna bedöms ha ca 15 års återstående teknisk livslängd och byts således samtidigt med avloppen. I samband med att badrum renoveras enligt ovan utförs vissa tekniska förberedelser för framtida byte.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med en fläktenhet på taket till respektive trapphus. Fläktarna är genomgående utbytta för ca 3-4 år sedan och i rimligtvis gott skick.

Tilluft:

Spaltventiler i anslutning till fönster.

Flera boende påpekade brister i lägenheternas luftomsättning. Ny OVK kommer att utföras inom nära framtid och får utvisa funktionen.

Lokaler:

Mekanisk frånluft med separata system till respektive lokal. Fläktenheterna bedöms genomgående vara från ca 1990-tal och i tillfredsställande skick.

Garaget:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat. Utfall av kommande OVK avvaktas, men aggregaten är i huvudsak från byggnadsåret.

Garageportar godkända och besiktigade till jan 2017.

5.3 El-installation

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen och huvudledningar är från byggnadsåret. Belysning i trapphus och inom vissa allmänna utrymmen är utbytt. Elinstallationer inom lägenheterna är likaledes i all huvudsak från byggnadsåret.

Elinstallationer inom lägenheternas badrum och wc:ar byts lämpligen ut i samband med renoveringar. Övriga elinstallationer bedöms tekniskt ha ca 15 års återstående teknisk livslängd och byts ut parallellt med att ovan rekommenderat VA-stambyte utförs.

5.4 Hissinstallationer

42 st linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är besiktigade och godkända till mars 2017. Hissmaskiner genomgående från byggnadsåret medan styr- och reglerutrustningarna har bytts ut ungefär 1997.

Hissmaskiner mm bedöms ha knappt 10 år till rekommenderat utbyte.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2016)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Reparation gårdsbjälklag, ca 2017 / -18 ca 120 000 kkr
(ca 14 000 m²)

6.1b Stomme

Reparation några pelare i garage, ca 2017 / -18 ingår ovan

6.1c Fasad

Smärre punktreparationer, ca 2020 bedömt 500 kkr
PCB-sanering, senast 2020 bedömt 11 000 kkr
(avser fasad, balkonger, fönstergavlar och garaget; beräknat 1 500:- / löpmetr)

6.1d Tak / Takavvattning

Relining inv. takavvattningar, ca 2022 ca 2 200 kkr
(ca 900 löpmetr)
Utbyte PVC-duk, ca 2022 ca 5 000 kkr
(ca 9 000 m²)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslistor, justering fönster, ca 2025 ca 1 200 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstugor, ca 2023 ca 1 300 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2020 ca 2 500 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Re-lining avlopp (till lägenheter), ca 2017 ca 20 000 kkr
Utbyte synliga avlopp i källare, ca 2017 ca 15 000 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte luftbehandlingsaggregat till garage, ca 2018 ca 4 000 kkr

6.4 Hissinstallationer

Renovering 42 hissar, ca 2025

ca 21 000 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1969 / -70. Yttertaken har renoverats, fönstrens ytterbågar är utbytta, alla badrum har renoverats, maskinparken i tvättstugorna har bytts ut och fläktarna som betjänar bostäderna har bytts ut. Vidare har åtgärder utförts med värmesystemet. Befintligt mer omfattande underhållsbehov finns avseende gårdsbjälklagets tätskikt, avloppsstammarna, kvarvarande PCB i fogar samt på några års sikt, duken på yttertaken och hissarna.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov (avrundat):

Inom 3 år:	ca 160 000 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 45 000 000:-
Totalt:	ca 205 000 000:-

