

eminenta

DANDERYD VALASKJALF 12

Sveavägen 66-72, 182 62 Djursholm



Statusbesiktning

Juni 2013

Adress
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon
0771-322 322

Fax
08-768 49 33

Org nr
556740-0428

E-post
info@eminenta.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER	3
2	BESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING.....	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	6
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT	7
6	NOTERINGAR LÄGENHETER.....	8
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	9
8	UNDERHÅLLSBEHOV	10
9	KOSTNADSANALYS	14

BILAGOR

BILAGA I Fotografier

1 GRUNDUPPGIFTER

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning Danderyd Valaskjalf 12
Adress Sveavägen 66-72
182 62 Djursholm

BESTÄLLARE

Namn BRF Valaskjalf 12
Adress Sveavägen 66-72
182 62 Djursholm
Kontaktperson Jüri Waldin

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn Daniel Boström
Adress **EMINENTA**
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY
Telefon/fax Kontor 0771-322 322
Fax 08-768 49 33
Beställningsnummer 105491
Besiktningdag 2013-06-25
Närvarande Jüri Waldin
Väderlek Ca +22° C och soligt väder

2 BESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE

Statusbesiktning av på fastigheten befintliga byggnader

Ett urval av representativa lägenheter besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen och dylikt. Vidare utförs en översiktlig okulär bedömning av installationer t.ex. el, VA, ventilation m.m.. Dessutom inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt.

I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaderna, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning, viss fuktindikering kan dock ske. I anslutning till besiktningsprotokollet upprättas en teknisk beskrivning av byggnaden och åtgärdsförslag för underhåll/renovering utöver normalt underhåll. Vidare upprättas en kostnadskalkyl för noterat renoveringsbehov uppdelat på kort sikt (0-3 år) samt längre sikt (4-11 år).

Tanken med statusbesiktningen är att föreningen skall få insyn i hur byggnadens kondition är idag samt en enklare planering av underhållet närmaste 11 åren inför budgetarbete.

Det förutsätts att uppdragsgivaren tillhandahåller relevanta handlingar för uppdragets utförande. Finns inte det efterfrågade underlaget tillhanda vid inspektionstillfället kommer uppdraget eventuellt inte att kunna slutföras förrän uppdragsgivaren tillhandahållit detta.

Frågor avseende uppdraget skall handläggas av EN representant för uppdragsgivaren eller föreningen. Det förutsätts att objektets totala yta uppgår till ca 2 784 m² och att det är fyra sammanbyggda byggnader.

Uppdraget utföres enligt ABK 09, Allmänna bestämmelser för

Konsultuppdrag inom arkitekt- och Ingenjörsverksamhet av år 2009.

Vår ekonomiska ansvarsbegränsning utgörs maximalt av fakturerat arvode. Betalningsvillkor 30 dagar netto.

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	Fyra sammanbyggda flerbostadshus om 3 ½-plan.
Lägenheter	32 lägenheter.
Byggnadsår	1981-82
Gård	Relativt plan gård med asfalterade gång-/körvägar samt planteringar.
Mark	Berg (bedömt)
Grundläggning	Grundsulor
Källarväggar/grundmurar	Betong
Bärande stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Trapphus	Golv Plastmatta
	Väggar Målade
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Puts
Balkonger	Utanpåliggande balkonger med platta i betong. Takterrasser med platta i betong med underliggande bostadsutrymmen.
Fönster	2+1-glasfönster
Uppvärmning	Direktverkande element.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation.
Sophantering	Sopnedkast till soprum. Källsortering i separat rum.
Hiss	Fyra hissar för 630 kg eller 8 personer.
Tvättstugor	Det finns totalt fyra tvättstugor på fastigheten, en tvättstuga i varje huskropp.
	Golv Plastmatta
	Väggar Målade
	Utrustning 2 tvättmaskiner, torktumlare, elmangel, torkskåp samt tvättbänk.

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	<p>Marklutning förekommer mot byggnaden.</p> <p>Växtlighet/buskar förekommer nära/mot byggnaden, även trädgrenar förekommer mot byggnaden.</p> <p>Mindre lagning föreligger av asfalt efter grävning för bergvärme. Asfalten i övrigt bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.</p> <p>Vindskydd/räcken för altanerna har en del mindre rötskador samt mer generellt underhållsbehov.</p>
Fasader	<p>Mjukfogar/rörelsefogar har ställvis släppt.</p> <p>Det förekommer en del spår efter fukt på fasader, främst runt/från hängrännor.</p>
Yttertak	<p>Det förekommer en del mossor på takpannorna.</p> <p>Plåtdetaljer flagnar generellt.</p> <p>Viss bristande täthet noteras på plåtdetaljer mot betongpannorna.</p>
Hängrännor/stuprör	<p>Hängrännorna för avvattning från takterrasserna sitter undan-gömda under takpannorna och är väldigt svårrensade. De bedöms inte vara rensade på många år. De rötskador som noteras på takfoten bedöms komma från läckage från hängrännorna då dessa är överfulla. Rensning måste utföras.</p>
Fönster/dörrar	<p>Fönster börjar få underhållsbehov, nedre delarna av foder/karmar har mindre sprickor och flagnande färg.</p> <p>Dörrar bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.</p>
Balkonger/takterrasser	<p>Balkongerna och takterrasserna bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov, förutom eventuellt avrinningen.</p>

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Garage	<p>Spår efter kvarstannande fukt noteras på bjälklag, enligt föreningen blir det en hel del kvarstående vatten under vintern då snö på bilarna smälter. Det har även förekommit att vatten runnit in i lägenhetsförråden.</p> <p>Någon spricka noteras på grundmurarna, dessa bedöms dock inte ha något med byggnadens goda bestånd att göra.</p> <p>Det luktar avlopp i garaget, bedöms bero på torra brunnar.</p> <p>Porten hänger sig ca en gång per år.</p>
Tvättstugor	<p>Ytskikten i tvättstugorna är äldre och plastmattorna börjar släppa runt golvbrunnar etc.</p> <p>Några maskiner är utbytta senaste åren.</p> <p>Ventilationen har brister, dragavlastare saknas delvis samt att det bedöms vara för låga flöden.</p> <p>Portabla avfuktare är inställda.</p> <p>Mindre läckage noteras på avlopp från diskbänkar.</p>
Pannrum	<p>Det luktar avlopp i utrymmena, beror på torra brunnar.</p>
Trapphus/korridorer	<p>Trapphusen bedöms vara något mörka, rekommenderar komplettering med belysningspunkter.</p> <p>Trapphusens ytskikt är äldre och något slitna.</p>
Hiss	<p>Det finns fyra hissar i byggnaderna.</p> <p>Innerdörrar saknas.</p> <p>Hissarna är från byggåret.</p> <p>Hisskorgarna är i gott skick.</p>
Vind	<p>Isoleringen ligger något oordnat efter beträdning vid arbeten.</p> <p>Inget onormalt noteras i övrigt.</p>

6 NOTERINGAR LÄGENHETER

INSPEKTERADE LÄGENHETER

Fem lägenheter har inspekterats vilket bedöms ge ett representativt urval för objektet.

Flera påtalar brister med ventilationen.

Vattenledningar i köksskåpen är inte klamrade.

Baljor/läckageindikator saknas under kyl, frys, diskmaskin samt att botten i diskbänksskåpen inte är täta.

I en lägenhet finns sprickor på lättbetongväggar i sovrum och vardagsrum. Dessa bedöms som relativt normala och har inget med byggnadens goda bestånd att göra.

Enligt en bostadsrättsinnehavare blåser det in kall luft genom små hål i ytterväggen vid kall väderlek.

Spår efter kondens noteras vid takfönster. Enligt föreningen skall några takfönster bytas ut. Varmvattentemperaturen uppmättes i lägenheterna till ca 48-50° C.

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

El, värme	<p>Inga kända brister föreligger.</p> <p>Det är direktverkande värme i byggnaderna. Det finns ingen central styrning i lägenheterna. Några bostadsrättsinnehavare har på eget bevåg bytt ut elementen till nyare.</p> <p>Värmen fungerar bra enligt boende.</p>
Vatten/avlopp	<p>Inga kända läckage har förekommit.</p> <p>Varmvattentemperaturen uppmättes vid tappställen till ca 48°C. Utgående varmvattentemperatur samt i ackumulatortankarna var ca 48°C.</p> <p>Ca 2008 installerades bergvärme för att producera varmvatten. Detta fungerar bra enligt föreningen.</p>
Ventilation	<p>Enligt senast utförda obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är ventilationen inte godtagbar i 3 av 4 byggnader.</p> <p>OVK intyg saknas i trapphus.</p> <p>Det förekommer kraftigt undertryck i lägenheterna.</p> <p>Flera uteluftsventiler var stängda.</p> <p>Ventilationen i sopnedkassen bedöms delvis vara bristfällig, viss soplukt noteras i trapphus.</p> <p>Generellt behov av översyn och åtgärder bedöms föreligga, eventuellt bör fler/större uteluftsventiler tas upp.</p>
Radon	<p>Radon mättes ca 2006 och värdena låg under gränsvärdet på 200 Bq/m³.</p>

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Mark

Marklutning förekommer mot byggnaderna. Undertecknad rekommenderar att man planerar marken så att ytvatten avleds från byggnaderna.

Större buskar/träd i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på ledningssystem i marken samt på byggnaderna, rekommenderar borttagning och beskärning.

Mindre lagning av asfalt finns där bergvärme dragits.

Marken i övrigt bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
2. Fasad

Eftersom mjukfogarna på fasaderna delvis har släppt bör översyn göras och mjukfogar kompletteras.

I övrigt bedöms fasaderna endast ha normalt löpande underhållsbehov.
3. Yttertak

Mossbildningar finns på takpannor. Förhållandet innebär att livslängd på underlagstak och läkt kan förkortas och att risken för läckage ökar. Rensning rekommenderas.

Plåtdetaljer noteras på några ställen ha bristande täthet mot pannor/yttertak samt att flagnande färg förekommer, åtgärder rekommenderas för att förlänga livslängden.

De små yttertaken vid balkongerna gör att det är svårrensade hängrännor, det är detta som lett till fuktskadorna på underliggande träpanel. Det minsta som måste utföras är rensning och översyn av hängrännorna, för att detta skall bli genomförbart måste eventuellt fler luckor tas upp.

Eventuellt kan taken tas bort och andra räcken/vindskydd sätts upp på balkongerna, detta måste dock undersökas mer noggrant.

Det noteras på några ställen att vatten runnit över/från hängrännor på fasaderna. Hängrännorna bör justeras.

En kostnad för rensning och komplettering med luckor, generell översyn alla stuprör och hängrännor, vissa justeringar av plåtdetaljer samt visst utbyte av skadad träpanel är medtaget.

4. Fönster/dörrar

I anslutning till takfönster noterades missfärgningar/mindre fuktfläckar vilket innebär risk för att fuktrelaterade skador kan ha uppstått i anslutande konstruktioner. Föreningen har planer på att byta ut ca 20 takfönster, vilket bedöms vara en bra lösning.

Rekommenderar delvis målning och tätning av fönster, eventuellt kan alla fönster kläs in med aluminiumprofiler för att på sikt få lägre underhållskostnader, man kan även byta ut isolerglas mot nya. Denna åtgärd måste dock undersökas ytterligare. Om inklädnad inte utförs bedöms alla övriga fönster ha underhållsbehov på sikt.

En kostnad för utbyte av 20 takfönster är medtaget på kort sikt och renovering/underhåll av samtliga övriga fönster på längre sikt. Kostnaden för inklädnad och utbyte av glas bedöms till ca 2 miljoner kr.
5. Grund/dränering/fuktskydd

Inga signaler om brister i utvändig dränering eller fuktskydd noteras. I samband med större utvändiga markarbeten bör dock fördelarna med att byta ut dränering och utvändigt fuktskydd beaktas. I dagsläget bedöms dock inget uppdämt behov av utbyte föreligga.
6. Vind

Isoleringen på vindarna är delvis nertrampad efter beträdning av arbetare. Skall vinden beträdas bör landgångar anordnas för minskad åverkan på isoleringen.

Vindarna i övrigt bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
7. Källare/garage

För att minska skadorna från snösmältning in till förråden bör minst gjutna kanter anordnas vid dörrarna, så vattnet ej kan leta sig in i utrymmena. Om problemet ökar i omfattning måste eventuellt komplettering med brunnar utföras. Detta bedöms dock inte behövas i dagsläget. En kostnad för att gjuta kanter vid dörrarna är medtaget.
8. Kök

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt bör det finnas ett tätt ytskikt.

I ett kök rekommenderas att vattenledningar i diskbänkskåpet är klamrade för att minska risken för skador på kopplingar samt minska risken för slag i ledningar. Ovanstående bedöms dock åligga bostadsrättsinnehavarna.

9. Våtrum
- Det förekommer äldre utföranden och då bör renovering kalkyleras för att säkerställa att skador inte uppstår eller har uppstått pga. ålder.
- Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.
- Tätskikt som är åldersmässigt avskrivna innebär risk för fuktrelaterade skador beroende på brist i tätskiktets funktion. Det åligger bostadsrättsinnehavarna att renovera och åtgärda våtrummen.
10. Inv. lägenheter
- Eventuella kostnader för åtgärder invändigt i lägenheter bedöms i sin helhet åligger bostadsrättsinnehavarna.
11. Trapphus/
korridorer
- Trapphusens ytskikt är äldre och de upplevs som något mörka. Rekommenderar att renovering utförs närmaste åren av ytskikten. Skall hissarna renoveras bör denna renovering ske samtidigt. En kostnad är medtagen på sikt. Renoveringarna och kostnaderna kan fördelas över några års sikt.
12. Tvättstugor
- Tvättstugornas yt-/tätskikt börjar eller har uppnått den tekniska livslängden vilket bör beaktas. En renovering är nära förestående och i samband med detta bör även vissa maskiner bytas ut, ventilationen förbättras samt generell översyn övriga installationer.
- En kostnad är medtagen på sikt för generell renovering av alla tvättstugor. Renoveringarna och kostnaderna kan fördelas över några års sikt.
13. El
- Denna elinstallation skall inte medföra några risker eller problem. Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Normalt saknas jordfelsbrytare och automatsäkringar eftersom detta inte var krav på 80-talet. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer krävs besiktning av behörig elektriker (s.k. elbesiktning).
- Normal teknisk livslängd ligger runt ca 40-50 år vilket uppnås om ca 10-20 år.

14. Vatten/avlopp Spolning av avloppen utfördes 2011 och nästa är inplanerad ca 2016. Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms till ca 40 år. Det noteras dock en hel del rostangrepp på avloppsledningar i garaget/källaren. Bedömt utbytesbehov av vatten- och avloppsledningar föreligger om ca 10 år. Mindre läckage kan förekomma och om detta sker eller ökar i omfattning kan mindre utbytesbehov förekomma inom några år. Rekommenderar att filmning utförs för att konstatera underhållsbehovet. En kostnad för filmning är medtaget på kort sikt samt mindre utbytesbehov av avlopp på längre sikt.
- I normalfallet är den försäkringsmässiga livslängden på värmepumpar ca 15-20 år från installation vilket uppnås om ca 10-15 år.
15. Ventilation Ventilationen bedöms ha generella brister och rekommendationen är att utföra ytterligare kontroller av fackman för lämnande av åtgärdsförslag. Bedömningen är dock att ytterligare/större uteluftsventiler bör tas upp, samt att generell injustering måste utföras, en kostnad för detta är medtaget.
16. Värme Värmen fungerar bra enligt boende och föreningen.
- Normal livslängd på direktverkande element, termostater och styrsystem bedöms till ca 20 år från installation vilket är uppnått. Om man väljer att behålla uppvärmning med direktverkande el är det allt vanligare att man installerar s.k. "komfortel" vilket innebär att man oftast kan behålla gamla element men utför nya eldragningar med varierande typ av styrsystem/termostater till elementen. Installationen innebär att elementen går med jämnare och lägre temperatur, yttemperaturer jämförbara med oljefyllda eller vattenburna element.
- Skall elementen bytas ut är det en stor kostnad, vem som ansvarar för elementen i lägenheterna måste utredas vidare. Ingen kostnad medtagen, skall elementen bytas ut bedöms denna kostnad till ca 2-3 000 kr/st.
17. Hissar Hissarna är från byggåren och saknar innerdörrar och brytare vilket bör anordnas. En kostnad för total renovering/ombyggnad av hissarna är medtaget på sikt i kostnadsanalysen. Rekommenderar dock att låta hiss företag kontrollera hissarna och lämna åtgärdsförslag samt tidsplan.

9 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Byggnadsprisboken använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden.

1 Mark	25 000
2 Fasad, mjukfogar	10 000
3 Yttertak	100 000
4 Takfönster	300 000
7 Garage	15 000
14 Filmning avlopp	20 000
15 Ventilation	150 000
	S:a exkl. moms 620 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 775 000

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år, förutom löpande underhåll.

4 Fönster	750 000
11 Trapphus	400 000
12 Tvättstugor	500 000
14 Avlopp	75 000
17 Hissar	2 500 000
	S:a exkl. moms 4 225 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 5 281 250

Täby 2013-07-01

EMINENTA



Daniel Boström

Byggingenjör SBR

Certifierad Energiexpert SITAC

BILAGA I

FOTOGRAFIER



Yttertak, plåtdetaljer flagnar



Spår efter fukt på fasad från hängränna



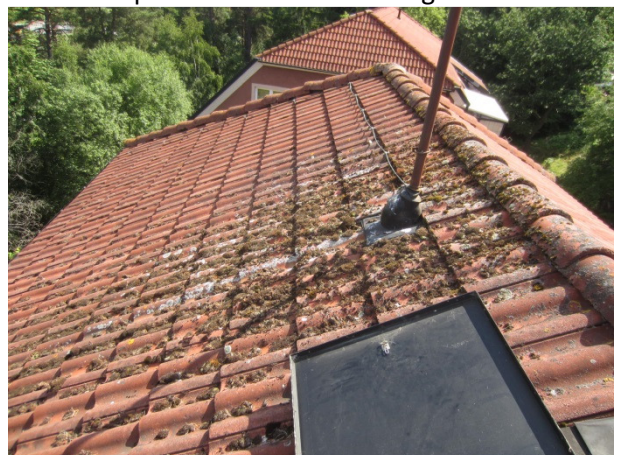
Vatten från stuprör flödar över hängränna....



...spår efter fukt under hängrännan



Plåtdetaljer delvis bristfälliga



Fågelspillning på tak



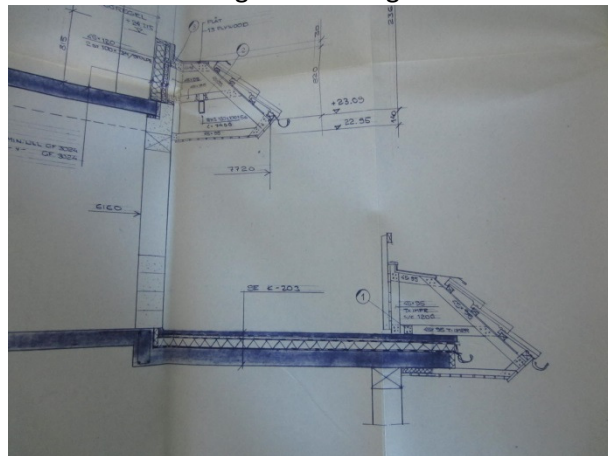
Flagnande färg plåtdetaljer



Rensningsbehov hänggrännor



Hänggrännor, balkongplattor



Konstruktionen



Trädgrenar nära byggnad



Viss mosspåväxt



Rötskador under balkongtak



Rötskador vindskydd



Flagnande plåt



Rötskador under balkongtak



Nertrampad isolering



Vatten rinner in i förråd, garage



Rostiga avlopp



Rostiga avlopp



Äldre element



Fönster visst underhållsbehov



Äldre ventiler



Lagningsbehov asfalt



Elcentral i lägenhet



Elcentral