

Södertälje Litografin 3

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan**



**Hillar Truuberg
2019-11-05 (rev)**

Södertälje Litografin 3 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Kvarsta By genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 27 mars 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, tvättstugan, ett garage samt i vissa övriga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 6 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom samtal med boende och representanter för fastighetsägaren samt från försäljningsprospekt upprättat av Svefa.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätningar från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Robert Lyck, boende
- Naem Kouj, boende
- Louay Chalabi, boende
- Ingrid Nerman, Telge Hovsjö AB
- Victor Hallengren, NAI Svefa
- Jonny Öhlander, Restate
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman



Efter det att det ursprungliga Statusbesiktningsprotokollet upprättades i april 2019 har Telge Hovsjö AB monterat 2 pulversprinklers per lägenhet på vindar, sammanlagt 256 st enheter. Detta innebär att tidigare upptagen anmärkning avseende risk för Brandspridning på vindarna tagits bort ur protokollet och tidigare upptagna belopp i Bostadsrättsföreningens Dispositionsfond justerats motsvarande.

För övriga i Dispositionsfonden upptagna belopp har oförändrad Kostnadstidpunkt. Däremot har de åtgärds punkter som tidigare rekommenderats utföras 2019 generellt flyttats fram till 2020. I den löpande texten har också följdändringar genomförts.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Södertälje Litografin 3						
Adresser:	Kvarstavägen 1-95; 2-94 och Granövägen 115-145; 116-146						
Kommun:	Södertälje						
Nuvarande ägare:	Telge Hovsjö AB						
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät						
Byggnader:	29 bostadshuskroppar med 1,5 våningar, 1 tvåvåningsbyggnad med tvättstuga och hyreslokal samt ett antal enplans komplementbyggnader med förråd och garage, bostäderna har typkod 230.						
Byggnadsår:	1974						
Markareal:	39 370 m ²						
Areor:	<table><tr><td>Bostäder</td><td>12 159 m²</td></tr><tr><td>Lokaler</td><td>74 m²</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>12 233 m²</td></tr></table>	Bostäder	12 159 m ²	Lokaler	74 m ²	Totalt	12 233 m ²
Bostäder	12 159 m ²						
Lokaler	74 m ²						
Totalt	12 233 m ²						
Lägenheter:	126 st: nästan alla är 4 rok, ca 97 m ² .						
Parkering:	ca 47 platser i kallgarage och ett antal utvändiga platser						
Byggnadsbeskrivning:							
Undergrund:	Berg.						
Grundläggning:	Kantförstyvad betongplatta på mark. Plintgrundläggning på komplementbyggnader.						
Mark, tomt:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplatser, uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, på gångvägar och transportvägar samt på parkeringar.						
Stomme:	Bärande vägg- och bjälklagsstomme av trä i alla byggnader.						
Bjälklag:	Träbalkar samt skivmaterial och ytskikt.						



Yttertak:	Betongtakpannor. Plåt på smärre delar. Skärmtak av glasfiber över balkongerna. Trapetskorrugerad plåt på komplementbyggnader.
Fasad:	Fasadtegel och träpanel på bostadshusen. Träpanel på komplementbyggnader.
Balkonger:	Balkonger med bärande konstruktion. Träräcken och träskärmar.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar. Fönsterdörrar till uteplatser och balkonger med lika konstruktion. Bågbottnarna är plåtbeklädda. 2-glas takfönster i badrummen. Vissa fönster är utbytta till 3-glas med utvändig aluminium- eller träbåge.
Entrédörrar:	Träentrédörrar.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade gipstak
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläkt, egeninstallerad DM i vissa. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, målad väv på vägg, målade tak, fristående badkar / duschplats, tvättställ, wc-stol, egeninstallerad TM / TT i vissa. Elradiator. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Separat WC:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak, wc-stol och tvättställ.

Övriga utrymmen:

Tvättstuga:	4 TM, 2 TT, 1 TS, 1 mangel, 2 tvättbänkar. Varmvattenberedare. Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak. Maskinpark huvudsakligen från mellan ca 2010-2016.
Sophantering:	Utvändig sophantering i s k moloker.
Värmeproduktion:	Direktverkande elvärme. Installationer i stor utsträckning från byggnadsåret. Huskropp 59-63 har vattenburen värme producerad av värmepump.
Värmedistribution:	Elradiatorer. Vattenburen värme i en huskropp.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kv- / vv-installationer av koppar.
Ventilation:	Frånluftsfläkt i köken. Kontrollventiler för frånluft i bad och wc och klädkammare. Tilluft via spaltventiler i fönster eller tilluftsventiler i vägg. Mekanisk frånluftsfläkt till tvättstuga och hyreslokaler.
Elinstallationer:	Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer till lägenheter. Ojordade installationer i lägenheterna bortsett köken och några renoverade lägenheter.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1974. Under byggnadernas livslängd har enligt uppgift 11 lägenheter helrenoverats, fasader och fönster målats. Därutöver har en huskropp (5 lägenheter) återuppbyggts efter en brand samt i övrigt ett par garagelängor återuppbyggts. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	Ej OVK-pliktigt bortsett tvättstugebyggnaden.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Uppmätta värden har i vissa fall överskridit godkända gränsvärden.



Asbest:

Finns troligen inte i byggnaderna. Inga provtagningar har utförts.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med kantförstyvad platta på mark med grundmurar av betong direkt mot berg eller friktionsmark.

På utvändig mark avseende de delar som bostadsrättsföreningen kommer att ta över underhållsansvaret för är det sannolikt att det inte föreligger annat underhållsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Teknisk genomgång av lekplatsutrustning har enligt uppgift utförts.

I anslutning till respektive lägenhets uteplatser finns träskärmar som i flertalet fall är i nära förestående behov av ommålning / renovering / utbyte.

Därutöver har enskilda boende byggt uteplatser, ”uterum”, skärmtak, stödmurar etc. Många av dessa konstruktioner är i nära förestående behov av renovering / reparation. Enligt uppgift saknar också vissa av konstruktionerna byggnadslov.

P-plankor på parkeringsplatser i visst behov av reparation / utbyte.

Utvändiga trappor i området renoverats / byggts om för kort tid sedan.

5.1b Stomme

Ingen eller väldigt begränsad och fullt normal sprickbildning noterades i bjälklag och bärande väggar mm. Sprickbildning noterades i fullt normal omfattning i icke bärande mellanväggar inom lägenheter.

I de vindsutrymmen som finns ovanför respektive lägenhet har 2 st pulver sprinklers monterats per lägenhet under 2019.

5.1c Fasad

Bostadshusgavlar:

Tegelfasader i normalt skick. Begränsade frysningsspjälkningar noterades, men det förekommer inget nära förestående åtgärdsbehov.

Bostadshus långsidor:

Träpanelfasaddelar på bostadshusen i nära förestående behov av utvändig ommålning och erforderlig renovering samt i vissa fall utbyte av fasaddelar.

Träpanel på entrésidor i generellt något bättre skick, men ändå i behov av förnyad utvändig ommålning inom 3-4 år.

Huskropp 59-63 är i generellt bättre skick än övriga. Utvändig ommålning rekommenderas ändå parallellt med övriga fasader.

Komplementbyggnader:

Träpanelsfasader varav vissa är i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering, medan några enheter har målningsbehandlats under senare år.

5.1d Tak / takavvattning / skärmtak

Bostadshusen:

Yttertak beklädda med betongtakpannor från byggnadsåret. Statistiskt bör det vara minst 10 år till kommande åtgärdsbehov. Generell ommålning / renovering / samt i vissa fall utbyte av vindskivor etc rekommenderas inom nära framtid.

Yttertaken har takrasskydd på entrésidor och erforderliganockräcken etc.

Skärmtak över balkonger i normalt skick. Inget planerat utbyte utan skärmtaken byts löpande när avsedd funktion bedöms ha upphört.

Komplementbyggnader:

Yttertak i huvudsak belagda med trapetskorrugerad plåt. Taken är i behov av viss rengöring, men taken bedöms ändå vara i tillfredsställande skick. Erforderlig ommålning / renovering av vindskivor etc utförs parallellt med ommålning av fasaderna.

5.1e Balkonger

Balkonger med räcken och skärmar i genomgående slitet eller mycket slitet skick. Renovering / visst utbyte behöver utföras inom nära framtid. Vissa ”plattor” av trä är likaledes i nära förestående behov av renovering / reparation.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Utvändig ommålning / renovering av de flesta på gårdssidorna rekommenderas inom nära framtid, liksom även flertalet av fönstren på entrésidorna. Fönstrens skick varierar dock en del beroende på väderutsatthet. I samband med ommålningen utförs också erforderlig justering samt utbyte av tätningslister mm.

Takfönster i badrummen med rekommendation till renovering alt utbyte i anslutning till renovering av badrummen.

Som ett alternativ till renovering av fönstren speciellt på gårdssidorna kan utbyte till nya 3-glas fönster vara ett alternativ. Har inte kalkylerats i denna statusrapport.

5.1g Gemensamma utrymmen / funktioner

Sophantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark i huvudsak mellan 3-8 år gammal. Utbyte av maskiner sker löpande i takt med att funktion upphör. Ytskikt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. WC i anslutning till tvättstugan i normalt skick.

Garage:

Det finns ungefär 25 garage med äldre portar. Utbyte av dessa bedöms behöva utföras under kommande 5 års-period.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard, även om det av naturliga skäl finns vissa individuella skillnader.

Badrummens yt- och tätskikt är i de flesta fall från byggnadsåret och i all huvudsak tekniskt uttjänta.

Enligt uppgift finns det 11 lägenheter som helt delvis renoverats samt därutöver 5 lägenheter som återuppbyggdes på 2000-tal.

Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för yt- och tätskiktrenovering bedöms till ca 120-125 000:- / badrum (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), utbyte sanitetsporlin och sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte av golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar till stam. Parallellt med badrumsrenoveringarna rekommenderas även stående stammar bytas till en punkt nedanför badrumsbjälklaget och takfönstret bytas / renoveras. Kostnad för detta åligger rimligen bostadsrättsföreningen.

Renovering av en separat wc kostar i storleksordningen 45 000:-.

I varje lägenhet finns en elektrisk varmvattenberedare. Ålder på enheterna är oklar. Alla äldre enheter bör rimligen bytas ut inom nära framtid.

Köksfläktar av blandad ålder. Ungefär hälften ska vara utbytta för ca 5 år sedan. Underhålls- och utbytesansvar åläggs lämpligen respektive bostadsrättshavare.

Elinstallationer i lägenheterna i all huvudsak från byggnadsåret. Inget tekniskt nödvändigt behov av utbyte inom minst 10 år. Utbytesansvar åligger respektive bostadsrättshavare.

Enligt uppgift har ca 11 badrum renoverats och bör i så fall vara i gott skick.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-installationer

5.2ab Värmeproduktion / Värmedistribution

Direktverkande elradiatorer. Flertalet enheter bedöms vara gamla och i nära förestående behov av utbyte.

I huskropp 59-63 sker uppvärmning och varmvattenproduktion med värmepump samt en radiatorkrets baserad på ett vattenburet värmesystem. Bedömt gott skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov, men det är ändå sannolikt att kompressorenheten kommer att behöva bytas ut inom 5-6 år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp inom badrummen i stor omfattning från byggnadsåret. I samband med kommande badrumsrenoveringar rekommenderas byte av avlopp till en punkt under bjälklaget. Övriga avlopp spolat / rensas.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Enheter inom badrummen byts i samband med renoveringarna. Övriga vatteninstallationer har rimligen väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med en fläkt till respektive huskropp. Några fläktenheter har bytts ut och övriga rekommenderas bytas ut inom något / några år.

Frånluftsfunktionen varierade mellan besökta lägenheter, vilket kan sammanhålla med nedsmutsning i kanalsystemet.

Bostadsbyggnaderna är inte OVK-pliktiga.

OVK-status avseende tvättstugebyggnaden är okänd.

5.3 El-installationer

I praktiken alla elinstallationer är från byggnadsåret och i tekniskt tillfredsställande skick. Mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Elinstallationer inom badrummen byts i samband med renovering av desamma.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2019)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Underhåll av några p-plankor, ca 2020 / -21 bedömt 30 kkr

6.1c Fasad

Ommålning / renovering träpanel bostadshus, ca 2020 ca 3 500 kkr
(avser balkongsidor, ca 3 600 m²)

Ommåln / renov komplementbyggnadsfasader, ca 2020 ingår ovan
(ca 900 m²)

Ommålning träpanel på entrésidor bostadshus, ca 2024 ca 600 kkr
(ca 1 500 m²)

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning / renov vindskivor, ca 2020 ingår fasad ovan

6.1e Balkonger

Renovering balkonger och räcken, ca 2020 ca 2 500 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönster, ca 2020 ca 5 000 kkr
(ca 1 700 båggar)

Utbyte takfönster, ca 2020 / -21 ca 900 kkr
(utförs parallell med badrumsrenoveringar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM i tvättstuga, ca 2025 ca 110 kkr

Utbyte garageportar, ca 2022-2024 ca 250 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2020 / -21
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installation

6.2ab Värmeproduktion / -distribution

Utbyte elradiatorer, ca 2020 / -21 ca 2 250 kkr
(bedömt 700 st)

Utbyte kompressor i värmepump, bedömt 2024 ca 150 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte avlopp till badrum, ca 2020 / -21
(inräknat 100 st)

ca 3 200 kkr

Rensning övriga avlopp, ca 2020 / -21

ca 200 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2020 / -21

ca 250 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1974. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick till lite slitet skick för byggnadsåret. Enligt uppgift har 11 lägenheter helrenoverats, vidare har viss utvändig ommålning genomförts, vissa elradiatorer bytts, enligt uppgift vissa köksfläktar och varmvattenberedare bytts ut samt vissa ytterdörrar bytts. I övrigt har visst löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom nära framtid finns främst avseende de flesta utvändiga trädetaljer, fönstren, balkongerna, flertalet elradiatorer samt de flesta badrums yt- och tätskikt.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 17 830 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 1 110 000:-
Totalt:	ca 18 940 000:-

Kostnader för renovering av yt- och tätskikt mm i badrummen är inte inräknad i sammanställningen ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare, men för eventuella kvarvarande hyresrättslägenheter måste ändå en fondavsättning utföras.

Kostnader för utbyte av lägenhetsfläktar och lägenheternas varmvattenberedare har inte heller kalkylerats då åldrar på befintliga inte är kända och därigenom inte heller antalet som berörs av statistiskt nära förestående utbyte, men ett utbyte av fläktenhet kostar ca 8 000:- och ett utbyte av en varmvattenberedare ca 12 000:-.

På lägenheternas gårdssidor finns ett stort antal uteplatser, trädäck, staket, stödmurar, skärmtak samt även inglasade uterum som enskilda boende själv har uppfört. Vissa av dessa är i slitet skick. Underhållsansvaret åligger respektive boende. Några av byggprojekten är enligt uppgift också byggnadslovspliktiga. Det är inte känt om byggnadslov har ansökts / beviljats.