

DENSIA

Haninge Söderbymalm 7:51

Sid 5 (16)

Garage och servicebyggnader.

Husen uppfördes år: 1988-1990.

Större underhåll som på senare tid har utförts enligt uppgift i försäljningspromemoria samt enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen: Alla utvändiga träytor målades om för ca 3 år sedan.

Stomme Trä

Fasader: Målad träpanel.

Yttertak Takbeläggning av profilerad plåt respektive av betongtakpannor.

DENSIA

Haninge Söderbymalm 7:51

Sid 6 (16)

Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum
	V	Tapet/målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet/målade. Stänkskydd av kakel.
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, ugn, fläktkåpa, kyl/frys, (diskmaskin). Frånluft över fläktkåpan.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel och målad väv.
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Torkgarderob. Ventilation, mekanisk frånluft. Tilluft som överluft. Plats för tvättmaskin finns i regel.
WC/dusch.	G	Plastmatta
	V	Kakel och målad väv.
	T	Målat
	Ö	Normal inredning med dusch, WC och tvättställ. Ventilation, mekanisk frånluft. Tilluft som överluft.
Balkonger	G	Balkongplattor av betong
		Räcken av träpanel.

Besiktningförhållanden

Besiktning av fasader och mark utfördes 2009-06-01, lägenheter samt allmänna och tekniska utrymmen 2009-06-10.

Vid besiktningarna har medverkat:

Från Isaksson & Partners: Bo Hellberg.

Från föreningen: Britta Westlund, Kicki Törning, Benjamin Hellström, Patrik Linno

Från Graflunds: Åke Wallin, del av tiden.

Från Tenzing: Dan Epsten.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Port 69, Bv: Fransson

Port 73, 1 tr: Stenvall, Wiklander

Port 75, Bv: Behr

Port 81, Bv: Bereida

Port 85, Bv: Rodriguez, 3 tr: Lundqvist, Åhrberg

Port 87, Bv: Andersson

Port 91, 3 tr: Quartfort

Port 93, Bv: Efendioglu

Port 101, Bv: Berglund

Port 103, Bv: Pettersson

Port 109, 3 tr: Altunsayar

Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Alla lokaler, utom hyresgästlokalen, var tillgängliga för besiktning.

Noterade brister

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

1. Bygghet: Plåttak.
 Brist, fel/skada: Normal försilting.
 Bedömd åtgärd: Normalt målningsunderhåll.
 Omfattning: Tvättstugor, entréer och övriga huskomplement med plåttak.
 Mängd: Ca. 240 m².
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca. 70 000 kr.

2. Bygghet: Trapphus, entrépartier, port- och dörrömfattningar.
 Ytterdörrar
 Socklar. (Även på förvaltningsbyggnaden)
 Brist, fel/skada: Slitna ytskikt i trapphusen, hus 3-7
 Skador finns i enstaka trappnosar. Främst i entréplanen.
 Slitna ytskikt i varierande grad på entrépartierna till alla hus.
 Synlig rost på entrépartier av stål.
 Mindre skador och sprickor finns allmänt runt portar och dörrar på putsade ytor och på klinker.
 Mindre skador finns också allmänt på socklar och sockelelement.
 Bedömd åtgärd: Måla trapphusen i hus 3-7
 Laga skadade trappnosar.
 Rostskyddsbehandla alla lister och trösklar som är utsatta för rost i alla entrépartier
 Måla entrépartier och ytterdörrar i alla hus.
 Laga skador i puts och klinker runt portar och dörrar.
 Laga skador på socklar.
 Omfattning: Se ovan
 Mängd: Ca. 24 entrépartier och portömfattningar.
 12 trapphus med ca. 50 trappplan.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 1 100 000 kr.

3. Byggsdel: Utvändiga trätytor.
 Brist, fel/skada: Normal förslitning.
 Bedömd åtgärd: Normalt målningsunderhåll.
 Omfattning: Garage
 Entréhusen
 Förvaltningsbyggnaden.
 Balkongräcken
 Utfackningspartier och träpartier på fasader
 Tvättstugor och övriga huskomplement med träfasader.
 Takfotsinbrändningar
 Trätak i gångar mellan hus 4 o 5, 5 o 6, 12 o 13, 13 o 14
 Gavlur och vindskivor av trä på yttertaken
 Spaljéer på fasaderna
 Mängd: Totalt ca. 4 500 m².
 Aktualitet: Inom 10 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 1 350 000 kr.
4. Byggsdel: Överliggare på balkonger, avskärmningar mm.
 Utvändiga avskärmningar mellan uteplatser.
 Portaler till gårdar.
 Träspaljéer vid gårdshusen
 Pergola utanför affär
 Brist, fel/skada: Påtagliga fukt- och rötskador förekommer i dessa trädetaljer.
 Bedömd åtgärd: Byt ut fukt- och rötskadade detaljer i ovanstående byggsdelar
 Undantag får göras endast för detaljer i mycket gott skick.
 Översta överliggare på balkongerna utförs eventuellt av tryckimpregnerat virke.
 Måla samtliga.
 Omfattning: Se ovan.
 Mängd: Totalt ca. 300 överliggare, och ca. 12 st. avskärmningar.
 2 portaler
 2 träspaljéer.
 Pergola
 Aktualitet: Inom 3 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 225 000 kr.

DENSIA

Häringe Söderbymalm 7:51

Sid 10 (16)

5. Bygghet: Balkongskärmar av betong
Brist, fel/skada: Flagnig förekommer på flera balkongskärmar mot husgavlarna.
Skador med synlig armering syns på enstaka ställen på balkongskärmar och plattor.
Bedömd åtgärd: Vi rekommenderar att alla skärmar mot husgavlarna målas om.
Skador med synlig armering lagas.
Omfattning: De yttre ytor på balkongskärmar mot gavlar.
Mängd: Antal berörda balkongskärmar är ca. 20 st.
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr.
6. Bygghet: Fönster i tvättstugorna, förvaltningsbyggnaden, grovtvättstugan och övriga huskomplement med träfönster, Trösklar till balkongdörrar till franska fönster, Fönster till trapphusen
Brist, fel/skada: Begynnande utvändig färgflagnig på fönstren
Trösklarna är slitna.
Bedömd åtgärd: Fönstren målas om utvändigt.
Trösklarna slipas och lackas.
Omfattning: Samtliga träfönster i dessa byggheter, Samtliga trösklar till franska fönster, Fönstren till trapphusen
Mängd: Ca. 80 st fönster och 6 trösklar
Aktualitet: Inom 5 år.
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr.
7. Bygghet: Tvättstugor och tvättutrustning
Brist, fel/skada: Ytskikt och lister i lokalerna är normalt slitna.
Utrustningen är 2-4 år till över 10 år gammal
Toaletterna skadade
Bedömd åtgärd: Väggar och tak målas i tvättstugorna.
Golvmattorna av plast byts ut.
Äldre utrustning byts ut.
Omfattning: Berör 2 tvättstugor och grovtvättstugan.
Mängd: Ca. 110 m² lokalyta.
2 st tvättmaskiner, 2 st. grovtvättmaskiner, 2 st torktumlare och 1 st torkskåp i grovtvättstugan.
Aktualitet: Inom 5 år.
Bedömd kostnad: Ca. 375 000 kr.
(för klinkergolv tillkommer ca. 100 000 kr.
I sammanställningen tas med 375 000 kr)

DENSIA

Haninge Söderbymalm 7:51

Sid II (16)

8. Bygghet: Värmeanläggningen
Brist, fel/skada: Värmeväxlarna och termostaterna är från omkring 1990.
Teknisk livslängd är ca 25-30 år.
Bedömd åtgärd: Byt värmeväxlare
Byt ut termostaterna
Inreglera anläggningen.
Omfattning: Värmeanläggningen i bostadshuset
Mängd: 2 st värmeväxlare med kringutrustning
Ca. 1 100 termostater
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca. 1 000 000 kr
9. Bygghet: Ventilationsanläggningen (styrningen).
Brist, fel/skada: Gamla frekvensomvandlare finns i några fläktar.
Bedömd åtgärd: Dessa bör bytas ut
Omfattning: Alla gamla frekvensomvandlare
Mängd: Ca 7 st (uppskattat antal)
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: 350 000 kr.
10. Bygghet: Badrum.
Brist, fel/skada: Badrummen är från renoveringen omkring 1990. Yt- och tätskikt bedöms vara normalt förslitna med hänsyn till åldern.
Bedömd åtgärd: Renovering och uppdatering av badrummen bör den enskilde bostadsrättshavaren stå för varför vi inte har tagit med kostnaden för detta. Föreningen kommer emellertid att behöva byta golvvärmen i de fall då bostadsrättshavaren renoverar badrummen.
Omfattning: Kalkylera med att ca 50 % av golvvärmen skall bytas ut.
Mängd: Beräknas på alla lägenheter
Aktualitet: Inom 5 år.
(beräknat medelvärde)
Bedömd kostnad: Ca. 1 000 000 kr.
11. Bygghet: Avloppsstammar
Brist, fel/skada: Avloppsstammarna är från byggåret omkring 1968. Undantag är, enligt uppgift, brunnar och liggande avlopp i badrum samt anslutningar till köksavlopp som är från renoveringsåret omkring 1990. Avloppsstammarna bedöms vara i sådant skick att de generellt sett inte behöver bytas ut. Enligt de boende är avrinningen dålig i vissa avloppsrör.
Några synliga sprickor i liggare i kulvert och i källare.

DENSIA

Häringe Söderbymalm 7:51

Sid 12 (16)

- Bedömd åtgärd: För att öka flödet i avloppssystemet och öka livslängden på avloppsrören bör avloppssystemet rensas i sin helhet med högst 10 års intervall. Vi rekommenderar att hela avloppssystemet rensas och stickprovskontrolleras med filmning. De rör som är i dåligt skick byts ut. I samband med spolningen bör kulverten mellan byggnaderna undersökas och, om nödvändigt, renoveras.
- Omfattning: Spolning av samtliga avloppsrör, inklusive dagvattenrör, ut till kommunens anslutning.
- Mängd: Beräknas på alla lägenheter
- Aktualitet: Inom 3 år.
- Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr.
Varav ca 200 000 kr är avsatt för byte av avloppsrör.
(exklusive eventuella åtgärder i kulvertar)
12. Bygghet: Duschrum i förvaltningsbyggnaden
- Brist, fel/skada: Stor spricka i väggvinkel.
Sannolikt är tätskiktet skadat.
- Bedömd åtgärd: För att få ett fungerande godkänt tätskikt i duschrummet måste plattsättning och tätskikt på golv och väggar bytas ut.
- Omfattning: Hela duschrummet.
- Mängd: Ca. 30 m² golv och väggar
- Aktualitet: Inom 3 år.
- Bedömd kostnad: 50 000 kr.

DENSIA

Haninge Söderbymalm 7:51

Sid 13 (16)

Sammanställning

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	2, 4, 9, 11, 12	2 225 000
Inom 5 år	6, 7, 10	1 475 000
Inom 10 år	1, 3, 5, 8	2 520 000
Totalt		6 220 000

Lägenhets - och lokalreparationer är inte 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. Bad- och duschrum, plastmattan har släppt kring brunnen i några rum. Åtgärdas och bekostas av bostadsrättshavaren.
2. Persiennier i flertalet fönster är uttjänta. Åtgärdas och bekostas av bostadsrättshavarna. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader eftersom de är allmänt förekommande. Bedömd total kostnad ca 400 000 kr.
3. I en av krypprunderna noterades fukt i sanden närmast yttermuren. Grundbotten är täckt med en fuktspärre under sanden med distans runt om mot väggar och yttermur. Marken ovanför är belagd med plattor och lutar lokalt svagt mot muren. Vi bedömer att det finns två orsaker till fuktförekomsten. Dels att vatten tidvis rinner ned utmed grundmuren vid kraftigt regn och dels att markfukt transporteras upp där fuktspärren har distans till muren.
4. Enligt uppgift lämnad vid besiktningen, av fastighetsägarens representant, pågår eller planeras följande åtgärder som skall färdigställas av nuvarande fastighetsägare, vilket bör bekräftas till föreningen:
 - OVK inklusive åtgärdande av anmärkningar och fortsatt utbyte av fläktarna
 - energideklaration
 - bredbandsinstallation och erforderlig brandtätning vid genomföringar.
 Kostnaderna för dessa åtgärder är inte medtagna i sammanställningen
5. Filter saknas i några vädringsfönster.
6. Enligt uppgift lämnad vid besiktningen i föregående etapp förekommer kallras i vissa utfackningspartier pga. bristande isolering. Detta bör åtgärdas efterhand efter anmälan från de boende.
7. Målning mellan fönsterrutorna är ej inkalkylerad i bedömd kostnad under Noterade brister. Kostnaden för målning mellan fönster bedöms till ca. 2 000 kr per lägenhet. Dessa kostnader, totalt ca 400 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader. Denna åtgärd bör då samordnas med övriga målningsarbeten.

8. Elinstallationen i och utanför affären i hus 15 är ej fackmannamässigt utförd. En översyn och uppdatering av installationen bör utföras av en behörig elektriker. Åtgärdas och bekostas av lokal innehavaren.
9. Isolerglas har en begränsad livslängd. Läckage kan uppstå i äldre isolerglas, vilket försämrar isoleringsegenskaperna. Vid besiktningen noterades inga tecken på läckage. Föreningen bör dock kalkylera med att i framtiden behöva byta ut isolerglas. Kalkylera med minst ca 20 st per år till en kostnad av ca 50 000 kr per år.
10. Fukt kan komma in bakom aluminiumplåten på fönstren. Detta bör åtgärdas snarast efter upptäckt för att förhindra fuktskador i fönstrens trädetaljer.
11. Plattläggningen på gårdarna har mindre skador och sättningar
12. Hissarnas återstående livslängd bedöms till mer än 10 år. Det kan dock vara svårt att få tag på reservdelar till kedjehissarna. Föreningen bör därför kalkylera med en något förhöjd driftskostnad. Vid renovering av hissarna skall säkerhet enligt nya bestämmelser installeras.
13. Föreningen bör kalkylera med att inom ca. 20 år utföra ett traditionellt stambyte.
14. Lokalt finns växter och träd nära fasader och tak. Detta har medfört att takavvattningen försämrats och att alger växer på fasaderna, vilket i sin tur kan leda till fuktskador. Många uteplatser är mörka på grund av den täta växtligheten utanför. Växterna och träden bör ansas, glesas ut eller tas bort. Alger på fasader bör tvättas bort och berörd takavvattning rensas.
15. Stupröret i vinkeln mellan hus 12 och 13 är inte anslutet till markavloppet. Det bör anslutas.
16. 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.
17. Om någon av lägenheterna kvarstår som hyresrättslägenhet bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll. Arbeten som kommer att behöva utföras i de flesta lägenheter inom 10 år är målning och tapetsering av väggar/tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt, utbyte av vitvaror samt renovering av badrummens ytskikt. Vi bedömer totala kostnaden till ca 150 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet kvarstår som hyreslägenhet.

18. Om inte föreningen har den kunskap, eller resurser, som krävs vid upphandling/ projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
- Kostnaden är inte modräknad i ovanstående sammanställning.
19. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

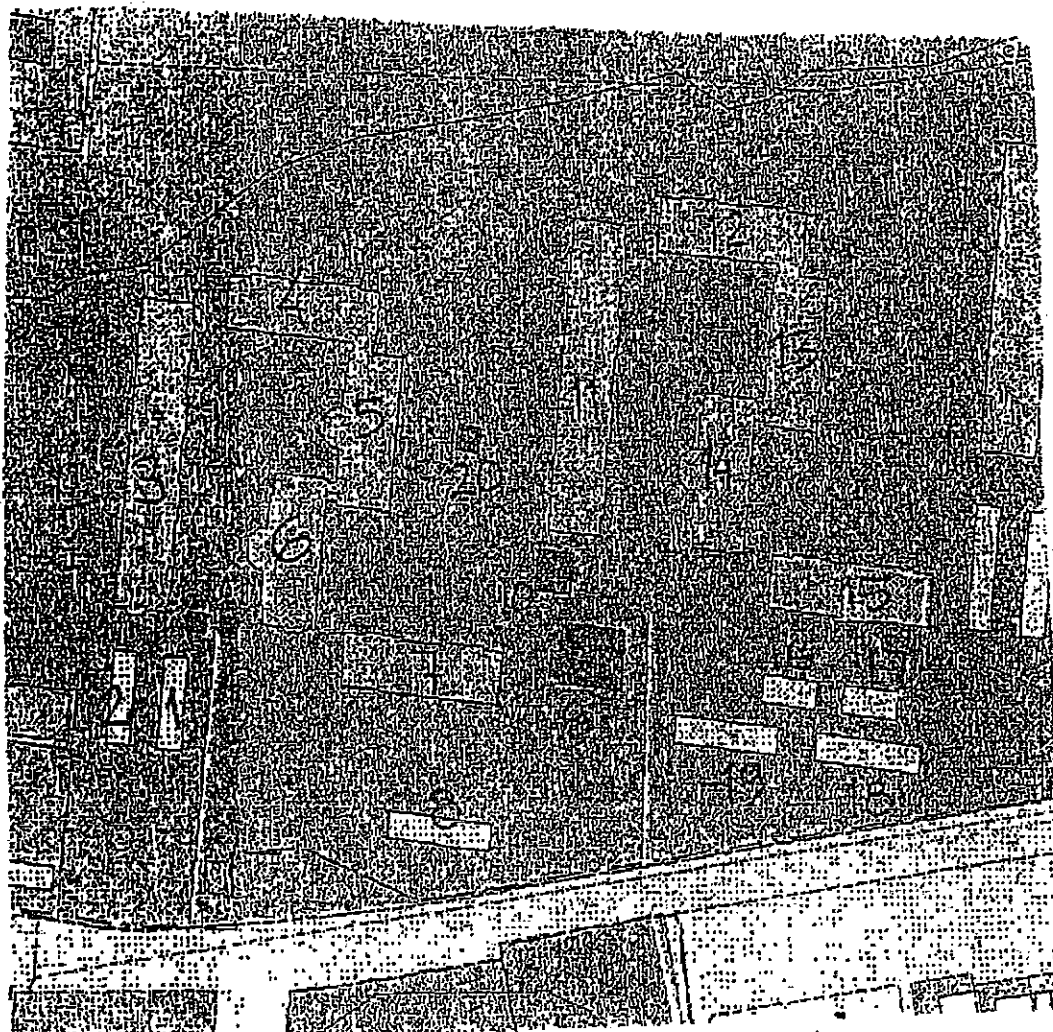


Göran Gentzschein
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Situationsplan med husnumrering
Fotografier
Ritningar (urval av planer och fasader från gård 1, 4 och 5)
FD-utdrag

DENSIA

Haninge Söderbymalm 7:51. Vallavägen 63-109



HUS NR	INNEHÅLLER	HUS NR	INNEHÅLLER
1	Garage	11	Port 87-93
2	Garage	12	Port 95-97
3	Port 63-69	13	Port 99-101
4	Port 71-73	14	Port 103-105
5	Port 75-77	15	Port 107-109
6	Port 79-81	16	Garage
7	Port 83-85	17	Garage
8	Garage	18	Garage
9	Förvaltningsbyggnad	19	Garage
10	Förvaltningsbyggnad.	20	Gårdshus