



Sundbyberg Sparven 15

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga
till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska
plan**



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hillar Truuberg".

Hillar Truuberg

2024-05-28 (rev)

Sundbyberg Sparven 15 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens 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 Sparven 15 genom Berg Fastighetsjuridik

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 24 april 2024 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhålls- och utbytesansvar enligt föreningens stadgar faller på Bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 10 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Byggnadens hyreslokal var inte tillgänglig. Vid besiktningstillsfället var det mulet samt ca + 3 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållen i samband med platsbesöket.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara byggnader.

Vid besiktningen närvarade:

- Christian Schildt, boende och fastighetsskötare
- Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik
- Anders Gullbrandsson, Borättsbildarna
- Hillar Truberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningssman

Ett återbesök utfördes 27 maj 2024. Vid återbesöket närvarade utöver undertecknad Lars Lindén, fastighetsägare och Cristian Schildt. Vid återbesöket besöktes ett antal lägenheter samt tillgängliga delar av den allmänna källaren. Hyreslokalen var inte tillgänglig. Däremot har fotografier på vissa installationer tagna i hyreslokalen översänts. Iakttagelser från återbesöket har inarbetats i protokollet.



2

I statusbesiktningensprotokollet har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare stadgeenligt har underhållsansvar för. Åtgärder som kan tänkas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats.

Detaljerade kalkyler för kommande underhåll har utförts för de första 10 åren efter förvärvet. Vad gäller därefter kommande planerat fastighetsunderhåll har bedömningar gjorts avseende tidpunkter när bygg- och installationsdelar förväntas behöva åtgärder angivits för tiden fram till 50 år från och med nu. Alla angivna kalkylerade kostnader är dock beräknade i dagens kostnadsläge.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Sparven 15						
Adress:	Gränsgatan 3						
Kommun:	Sundbyberg						
Markareal:	687 m ²						
Byggnad:	Hyreshus med källare, 3 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321.						
Byggnadsår:	1944						
Areor:	<table><tr><td>Bostäder</td><td>1 026 m²</td></tr><tr><td>Lokaler</td><td>143 m²</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>1 169 m²</td></tr></table>	Bostäder	1 026 m ²	Lokaler	143 m ²	Totalt	1 169 m ²
Bostäder	1 026 m ²						
Lokaler	143 m ²						
Totalt	1 169 m ²						
Lägenheter:	26 st						
Lokaler:	1 hyreslokal						
Parkering:	5 utvändiga platser						
Byggnadsbeskrivning:							
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, lokal						
Övr våningsplan:	Bostäder						
Vind:	Bostäder, förråd						
Undergrund:	Sannolikt berg						
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg						
Stomme:	Konstruktionsbetong						
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som putsbärare. Betong i källarytterväggar.						
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv						
Yttartak:	Betongtakpannor samt dubbelfalsad plåt						
Fasader:	Betongsockel, puts- och fasadtegel i våningsplanen, plåtfasad i burspråk.						



Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster:	Våning 1-3: 2-glas träfönster med kopplade bågar.
	Vindsplan: 3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar.
Fönsterdörrar:	2-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke. Postboxar i entré.
Entréparti:	Entréparti av aluminium med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr och källardörr av trä. Lgh-dörrar i huvudsak av säkerhetstyp. Ståldörr till lokal
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Varierande ytskikt på golv
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, Egeninstallerad DM i någon. Snickerier av blandad ålder. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Badrum / duschrumb:	Klinker på golv, kaklade väggar (till ca överkant av dörrfoder) och målade väggar däröver, målade tak. Duschplats. WC-stol. Tvättställ. Vattenradiator eller elgolvvärme / elhanddukstork som värmekälla.
	Variation i ålder mellan badrummen.
Eldstäder:	I vissa lgh finns öppna spisar. Enligt uppgift har dessa eldningsstillstånd. Protokoll från senaste sotningsbesiktning har inte varit tillgänglig.
Lägenhetsdörrar:	Av säkerhetstyp i alla lgh utom en.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 2 TS (varav en liten). Maskinpark av blandad ålder. Klinker på golv, kaklade och målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlade golv, målade väggar och tak.
Förråd:	Träväggar. Målade ytskikt.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2014.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i stor omfattning från byggnadsåret. Nya separata installationer till vindsplanet.
	Radiatorventiler av blandade åldrar.
	Stamregleringsventiler av blandad ålder. I huvudsak äldre enheter i källarplanet.
Ventilation:	Bostäder i våningsplanen: Självdragsfrånluft med utsugspunkter i badrum och kök. Tilluft i form av ventiler i anslutning till fönstren. Senaste redovisade OVK blev inte godkänd. Enligt uppgift har ny utförts. Protokoll från nyligen utförd OVK-besiktning har inte varit tillgängligt, men är enligt uppgift från fastighetsägaren godkänd.
	Bostäder i vindsplanet: Mekanisk frånluft med separat frånluftsfläkt till respektive lägenhet. Tilluft via spaltventiler i fönstren. OVK godkänd till 2028.
	Hyreslokal: Enligt uppgift ansluten till självdragssystemet. Protokoll från utförd OVK ej redovisad.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Varmvatteninstallationer av koppar. Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål.



Bottenavlopp i huvudsak utbytta.

Vatteninstallationer av blandade åldrar. Alla källstråk bedöms vara från byggnadsåret. Vertikala vattenstammar av blandad ålder, men i ganska stor omfattning outbytta. Exakt fördelning mellan utbytt och ej utbytt är inte bedömningsbar utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Installationer till windsplanet nyligen utbytta. Nya stammar har förlagts i f d sopnedkast.

Elinstallationer:

Servis utbytt, men huvudledningar till befintliga lägenheter i stor omfattning från byggnadsåret.

Installationerna inne i samtliga lägenheter är utbytta enligt skriftlig dokumentation. I sju av lägenheterna har detta utförts nyligen. Nya installationer i vindslägenheterna.

Övrigt:

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor till entréer. Betongtrappor. Ny asfalt kommer läggas på parkeringsplatser på gatusidan.

Gräsmatta på gårdssidan.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1944. Under byggnadens livslängd har partiella va-stambyten utförts och badrum renoverats. Vinden inretts till nya bostadslägenheter, yttertaket bytts ut, ny utrustning i varmeundercentralen installerats, maskiner i tvättstugan bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Nära förestående underhållsbehov finns avseende fönstren, utbyte av delar fastighetens el-installationer, utbyte av återstående äldre va-in-stallationer och bedömda följdåtgärder avseende badrum.

I övrigt finns också gamla och tekniskt uttjänta stamregleringsventiler på värmesystemet samt vissa radiatorer som är rostskadade.

Under 2024 slutfördes inredning av vinden till nya bostadslägenheter. Slutbevis och godkänd



slutbesiktning daterad april 2024 finns. Enligt uppgift kommer garantier på utförda entreprenader kunna överföras till Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare. Garantierna på utförda arbeten löper till april 2029.

OVK-status:

Kompletterande OVK har under 2024 utförts i ”befintliga” bostäder efter det att brister åtgärdats. Protokoll från den senaste besiktningen har inte varit tillgänglig, men är enligt uppgift från fastighetsägaren godkänd. Det har inte presenterats någon OVK för hyreslokalen.

Kommande OVK-besiktningar kommer där efter behöva utföras med 6 års intervall. Den första kommer behöva genomföras 2028.

Energideklaration:

Utfördes senast september 2022. Löptidens giltighet är 10 år. Byggnaden är i Energiklass E.

Radon:

Radonmätningar med mycket låga värden utfördes 2016.

Asbest:

Asbest kan finnas i vissa värmersorisolerings i källarplanet, men troligen ingen annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

PCB bör inte kunna finnas i byggnaden.

Övrig miljöpåverkan:

Bedöms som begränsad.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Under april 2024 slutfördes en inredning av vinden varvid 5 nya bostadslägenheter (samt några nya förråd till desamma) inreddes. Entreprenadgarantier avseende utförda arbeten kommer enligt uppgift överföras till Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare. Garantierna löper till april 2029. I övrigt kommer asfaltering av befintliga parkeringsplatser på gatusidan utföras.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg / fast underlag.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar och det noterades inte heller någon fukt- eller källardoft.

Det noterades inte heller några sättningar under källargolvet, i grundläggningen eller i omgivande utvändig mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av källarväggars fuktisolering utförs under byggnadens livslängd och inte heller bedömningsbart när eller ens om åtgärden behöver utföras. Eftersom kalkylperioden är 50 år är det ändå rimligt att en omdränering / utbyte av fuktisolering på åtminstone gårdssidan kommer behöva utföras och åtgärden har antagits inträffa ca år 2045.

Parkeringsplatserna på gatusidan kommer enligt uppgift asfalteras av nuvarande fastighetsägare.

Utvändig källartrappa på gatusidan i ganska slitet skick. Inget akut åtgärdsbehov, men inom ca 5 år rekommenderas en reparation av trappan utföras.

Källartrappa på gårdssidan i bättre skick. Inget nära förstående åtgärdsbehov.

Finplanering på gårdssidan i lite slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades inte heller någon sprickbildning av någon betydelse. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tegelfasad på gatusidan i normalt skick. Fuktskada i teglet finns på översta våningen, men läckaget har säkerligen uppstått innan yttertaket byttes ut. Det är svårbedömt om det kommer behövas någon teknisk åtgärd eller om det kommer bli en självutvirkning av "skadan". Plåt i burspråk som bytts ut (sannolikt ersatt tidigare puts). Det är inte känt när plåtbeklädnaden monterades (grov bedömning 1990-tal), men plåten är i tillfredsställande skick. Kommande tidpunkt för åtgärd ligger långt fram i tiden.

Sockel på gårdssidan i skick lika gatusadens. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tegelfasad i skick lika gatusidans.

Plåtfasad i burspråk i skick lika gatusidans. Kommande tekniska åtgärdsbehov ligger långt fram i tiden.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor och dubbelfalsad plåt. Yttertaket är nyomlagt och i gott skick. Slutbesiktning utfördes i april 2024. I besiktningensprotokollet nedtecknade anmärkningar förutsetts åtgärdas.

Plåtdelarna på yttertaket (kupor etc) bedöms behöva målas om ca 30 år från idag som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Normal teknisk livslängd för resterande yttertak bedöms överskrida Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Yttertakets entreprenad omfattas enligt uppgift av en 5 årig garantitid som löper till april 2029.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, smidesräcken och plåtskärmar. Balkongerna har renoverats någon gång (okänd tidpunkt), men bedöms vara i nytt behov av renovering inom högst 10 år. Gäller både gatu- och gårdssida.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster i våningsplanen:

2-glas tråfönster på kopplade bågar. Fönstren är i slitet / mycket slitet skick och i nära förestående behov av renovering.

Fönsterdörrar till balkonger:

Skick lika fönstren i våningsplanen. Samma periodicitet till kommande renovering.

AB

Fönstren och fönsterdörrarna kommer därför behöva målningsbehandlas med ca 12 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

I Bostadsrättsföreningens underhållsansvar ingår enligt stadgarna åtgärder på yttre båge och karm. För övriga delar av fönstren (in- och mellansidor) ligger underhållsansvaret på respektive Bostadsrättshavare.

Källarfönster:

Samma periodicitet till kommande åtgärd som fönstren ovan.

Fönster i vindsplan:

3-glas fönster med utvändig aluminiumbåge, Nya enheter som monterats 2023 / 2024. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Däremot är det rimligt att en ommålning ur estetisk aspekt kommer behöva utföras om säg 20 år, men är inte inräknad i sammanställningen då den inte anses vara tekniskt nödvändig att utföra.

Entréparti av aluminium och glas i gott skick. Entrépartiet är utbytt, tidpunkt för utbytet ej känd. Inget tekniskt åtgärdsbehov på lång tid.

Två övriga utvändiga källardörrar i slitet skick som rekommenderas ytskiktsbehandlas / renoveras parallellt med åtgärderna på fönstren.

Tvättstuga:

Ytskikt som renoverats och är i gott skick.

Maskinpark (2 TM, 1 TT, 2 TS) av lite varierande ålder mellan ca 2000 och 2015. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär eller lite drygt 15 år. Längre för torkskåp.

Utbyte av maskinpark sker när funktion upphör, men har antagits behöva utföras 2025 för torktumlaren, ca 2030 för det äldre torkskåpet, ca 2033 för tvättmaskinerna. Framtida utbytesbehov har antagits med belopp angivna på excel-bladet.

Källare:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt ytskiktsmässigt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Behållarsystem med bedömt god funktion.



Förråd:

Lägenhetsförråd med träväggar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. De nyskapade lägenheterna har egna förråd på vindsplanet.

Ytskikt i allmänna och gemensamma utrymmen kommer säkerligen önskas underhållas ur estetisk aspekt vid något tillfälle i framtiden. Sådant ytskiksunderhåll har inte kalkylerats i Underhållsplansen.

5.1h Lägenheter

10 lägenheter (varav 3 av de nya) besöktes i samband med besiktningen.

De nya lägenheterna är av uppenbara skäl i gott skick och har dessutom kvarvarande garantitider som enligt uppgift löper till 2029.

De besökta befintliga lägenheterna får anses vara i likartat skick.

Bad- / duschrummens yt- och tätskikt har renoverats, varvid stående avlopp i de flesta fall bytts ut, men där betjänande kall- och varmvattenstammar till stor del bedöms vara från byggnadsåret. I vilken omfattning utbyten utförts går inte att fastställa utan en väsentligt mer omfattande inventering (och kanske inte ens då eftersom installationerna i all huvudsak inte är okulärt iakttagbara vad gäller stående vattenstammar). Badrummet i en lägenhet är gammalt och tekniskt uttjänt och i åtminstone en ytterligare lägenhet finns synliga rostiga vatteninstallationer med omedelbart utbytesbehov vilket även medför att badrummet måste renoveras.

I övriga lägenheter har yt- och tätskiksrenoveringar utförts, varav några under de senaste 5 åren och övriga vid varierande tidpunkter, men baserat på besökta lägenheter i huvudsak för mellan 15 - 25 år sedan.

Återstående livslängd på de outbytta stående vattenstammarna är svårbedömd, men stammarna är redan idag 80 år gamla och behöver rimligen bytas ut inom högst 10 år såvida det inte går att hitta ett alternativt sätt såsom t ex nya vattenstammar i alternativa neutrala lägen. Inget försök har gjorts att bedöma kostnaden för en sådan lösning och inte heller något försök att studera var sådana platser skulle kunna vara.

Ur kalkylaspekt har antagits att 2 badrum (med tillhörande VA-stammar) kommer behöva renoveras inom 2 år.

I övrigt kommer åtgärder behöva utföras med övriga badrum (på det ena eller andra sättet) inom kommande 10-årsperiod.

Underhållsplansen har en 50-årig kalkylperiod. Under en så lång tid är det ändå rimligt att alla befintliga badrum kommer behöva renoveras, men detta har förutsatts komma bekostas av respektive bostadsrättshavare i enlighet med vad som stipuleras i Bostadsrättsföreningens stadgar.



De befintliga lägenheternas elinstallationer var vid första platsbesöket av blandad ålder, men enligt skriftlig tillhandahållen uppgift från fastighetsägaren är nu samtliga ”befintliga” lägenheter omtrådade (varav 7 st helt nyligen)

I vissa lägenheter finns eldstäder. Enligt uppgift har eldstäderna eldningsstillstånd, men något protokoll från senaste sotarbesiktning har inte redovisats.

Lägenhetsdörrarna är utbytta till alla lägenheter utom en. Utbytet är nyligen utfört och det förekommer kvarvarande följdskador (från utbytet) som ännu inte åtgärds, men förutsätts hanteras av nuvarande fastighetsägare.

Efter ett förvärv kommer allt inre underhåll inom lägenheten hamna på respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns en hyreslokal i källarplanet.

Hyreslokalen var inte tillgänglig vid platsbesöket och inte heller vid återbesöket. Fotografier har erhållits från hyreslokalen.

I samband med det rekommenderade utbytet av vatteninstallationernas källarstråk kommer vissa återställningsarbeten behöva utföras i hyreslokalen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen är utbytt 2014 och har statistiskt ungefär 20 års återstående teknisk livslängd, dvs ett utbyte bedöms behöva utföras ca 2045.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i stor omfattning från byggnadsåret. Däremot finns ett helt nyinstallerat vattenburet värmesystem till vindsplanet med nya värmestammar från källaren till vinden i det inte utnyttjade sopnedkastet.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet är 80 år idag och ett utbyte kan ändå bli aktuellt om ca 25-30 år. Exakt tidpunkt är av naturliga skäl mycket svårbedömd, men har antagits till 2055. Det förekommer och gamla värmestammar som selektivt betjänar badrum som borde utbytas tidigare än ovan angiven tidpunkt. I möjligaste mån rekommenderas dessa bytas ut i samband med ovan rekommenderade badrumsrenoveringar, men hur detta ska hanteras rent praktiskt kräver en avsevärd planering.

Radiatorventiler i befintliga lägenheter är av blandad ålder, bedöms (baserat på de enheter som kunde okulärt iakttas) vara ca 30 år gamla. Utbyten rekommenderas inom något år.

Stamregleringsventilerna på värmesystemet i källarplanet är genomgående gamla och med rekommendation till utbyte inom något år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Huvuddelen av avloppen har bytts ut under byggnadens livslängd. Utbyten har genomförts vid varierande tidpunkter. Hur mycket återstående äldre vertikala spillvattenavlopp som återstår går inte att bedöma utan en väsentligt mer omfattande inventering. Enligt uppgift från nuvarande fastighetsägare är dock alla avlopp utom till en lägenhet utbytta.

Vatten:

Stående kall- och varmvattenstammar av blandad ålder. Källarstråk för tappvatten är i all huvudsak från byggnadsåret och likaledes förekommer äldre vattenstammar i våningsplanen. I vilken omfattning är dock inte bedömningsbart utan att en väsentligt mer omfattande inventering genomförs, men baserat på indikationer är flertalet obetydliga.

Utöver de två badrum som enligt ovan inom nära framtid rekommenderas renoveras inklusive parallella utbyten av betjänande va-stammar är det rimligt att för att på ett kalkylunderlag grovt uppskattat anta att 200 000:- avsätts årligen för utbyten av stående va-installationer under en 10-årsperiod från 2026-2035. Underhållsåtgärder inne i badrummen bekostas då av respektive Bostadsrättshavare.

Nya vatteninstallationer finns separata uppdragna till de nya vindslägenheterna.

Spillvattenavloppen rekommenderas spolas / rensas med ca 10 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. 1:a rensning sker 2035.

5.2d Ventilation

Lägenheter (i våningsplanen):

Självdagsfrånluft. Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren.

En OVK-besiktning utfördes i april 2024 (med icke godkänt utfall) och har efter åtgärdande av uppdagade brister senare blivit godkänd. Protokoll från OVK-besiktningen har inte varit tillgänglig.

Det bedöms rimligt att frånluftskanalerna rensas med ca 20 års intervall.

OVK-besiktningar för lägenheter i våningsplanen utförs därefter med 6 års intervall, den första dock redan 2028.

Lägenheter på vinden:

Anslutna till mekanisk frånluft med separata fläktar för respektive lägenhet. OVK är godkänd till april 2028. Ett utbyte av frånluftsfläktarna bedöms behöva utföras ca 2060 som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Hyreslokalen:

Är enligt uppgift ansluten till byggnadens självdragssystem. Någon OVK-besiktning utförd i hyreslokalen har inte redovisats.

5.3 El-installationer

Inkommande elservis är utbytt, fastighetscentralen och huvudledningar till befintliga lägenheter är från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom några år.

Anslutningar till respektive lägenhet distribueras därefter från mätartavlor belägna i trapphuset. Övriga fastighetsinstallationer är av blandad ålder.

Huvudledningar mm till de nya lägenheterna är utbytta med nya installationer i det gamla sopnedkastet.

Enligt skriftlig uppgift har elinstallationer i samtliga lägenheter bytts ut, varav de 7 sista alldeles nyligen.

Underhålls- och utbytesansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv att ålliga respektive Bostadsrättshavare.

De elinstallationer som finns inne i badrummen byts lämpligen ut i samband med kommande renoveringar.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2024)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-skatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering av gårdsfällarvägg, bedömt 2045 (inkl utbyte fuktisolering; ca 30 löpmeter)	ca 450 kkr
Reparation av betongtrappa, ca 2028 (avser gatusida)	ca 50 kkr
Löpande finplanering	ingår i allmän avsättning
Reparation av betongtrappa, ca 2050 (avser gårdssida)	ca 50 kkr

6.1e Balkonger

Underhåll plattor och räcken, bedömt 2033 (10 st)	ca 500 kkr
--	------------

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2024 / -25 (ca 100 bågar, inkl fönsterdörrar)	ca 480 kkr
Upprepas 2038, 2051 och 2064	

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT, ca 2025 (upprepas ca 2042 respektive ca 2060)	ca 40 kkr
Utbyte 2 TM, ca 2032 (upprepas ca 2050 respektive ca 2068)	ca 120 kkr
Utbyte torkskåp, bedömt 2030 (upprepas ca 2060)	ca 40 kkr
Ommålning av trapphus, säg 2045 (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad
Ytskiktsbehandling vissa övriga gemensamma ytor (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad
Renovering 2 utväntiga trädörrar (upprepas med samma intervall som fönster)	ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Renovering 2 badrum, ca 2025 (exkl byte stående va-stam)	ca 450 kkr
Framtida renoveringar badrum (har förutsatts bekostas av respektive Bostadsrättshavare)	

6.1i Lokaler

Återställning efter utbyte VA-installationer	ingår 6.2c nedan
--	------------------

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning värmeverk, ca 2045 ca 300 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2025 ca 180 kkr
Utbyte värmesystem, bedömt 2055 ca 1 900 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Partiellt VA-stambyte, ca 2025 ca 100 kkr
(till 2 badrum)
Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2025 ca 40 kkr / gång
(upprepas med 10 års intervall)
Framtida utbyten vertikala va-installationer
(mellan 2026 och 2035) 200 kkr / år

6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2028 ca 40 kkr
(upprepas med 6 års intervall)
Rensning av frånluftskanaler, ca 2045 ca 40 kkr / gång
(upprepas 2065)
Utbyte fläktenheter till vindslägenheter, bedömt 2060 ca 30 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer, ca 2027 ca 500 kkr
(avser huvudledningar till mätartaylor i trapphus samt fastighetssentral)



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1944.

Under byggnadens livstid har partiella VA-stambyten utförts, badrum renoverats, utrustning i fjärrvärmeundercentral bytts ut, vinden inretts till nya bostadslägenheter, yttertaket bytts ut, elinstallationer bytts ut, blandat underhåll utförts i lägenheter samt i övrigt löpande fastighetsunderhåll utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende fönstren, vissa fastighetselinstallationer samt i övrigt löpande underhåll.

I byggnaden finns dessutom ett förhållandevi stort antal återstående gamla vatteninstallationer, 80 år gamla och tekniskt utjämna inom nära framtid. Avser dels i princip alla vattenstråk i källarplanet, men även såvitt går bedöma flertalet stående vattenstamar. Exakt omfattning går inte att fastställa om inte förstörande provtagning genomförs.

Avseende entreprenader utförda med vindsinredning och utbyte av yttertak kommer enligt uppgift branschnormala entreprenadgarantier överlämnas till Bostadsrättsföreningen.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 1 490 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 2 140 000:-
Totalt:	ca 3 630 000:-

I beloppet ovan har förutsatts att va-stambyten kommer behöva utföras till 2 badrum inkl badrumsrenoveringar i närtid och därefter har det avsatts 200 000:- / år för utbyten av fastighetens VA-installationer mellan 2026 och 2035. Omfattningen är dock grovt bedömd och kan i verkligheten avvika åt bågge håll. Kostnader för badrumsrenoveringar har då förutsatts hamna på respektive Bostadsrättshavare.

Något försök att bedöma kostnader för eventuella alternativa metoder för att byta ut / ersätta stående vattenstamar har inte gjorts då det krävs ett mycket omfattande förarbete för att ta fram ett kalkylunderlag och att det även då blir ett grovt bedömt belopp.

Avsättningar för planerat underhåll åren 2034-2073 finns redovisade på befogat excelblad,

Mot slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod är även de va-installationer som har bytts ut i samband med utförda badrumsrenoveringar gamla och börjar närlig sig sin tekniska livslängd. Någon kalkyl för utbyten eller bedömd tidpunkt för utbyten har dock inte gjorts.



Mot slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod kan också underhållsbehov finnas på både fasaderna, återigen på balkongerna och kanske också på t ex dräneringen på gatusidan. Inget försök att kalkylera detta har heller utförts.

Utöver angivet ovan är det rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 40 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då vissa framtida löpande myndighetskostnader såsom Energideklarationer och radonmätningar samt t ex löpande finplaneringsunderhåll.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2034-2073 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats / kalkylerats.

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras.

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnadsläge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.



Sundbyberg Sparven 15 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)												Kostnadsläge mars 2024		
Åtgärd	År 2024 ksek	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	År 2028 ksek	År 2029 ksek	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	År 2044-2043 ksek	År 2053 ksek	År 2064-2073 ksek	Anmärkning
Mark:														
Allmän finplanering														
Dränering / fuktisolering														
Källartrappor av betong														
Byggnadsdel:														
Tvättstuga														
Balkonger														
Fönster / fönsterdörrar														
Utvändiga dörrar														
Trapphus / gem utrymmen														
Källare / gem utrymmen														
Badrum i 2 lägenheter														
Installationer:														
ÖVK-besiktningsar														
Rensning ventilationskanaler														
Utböjen från luftsliffläktar														
Utrustning i värmecentral														
Ventiler på värmesystem														
Utböye värmesystem														
Partiellt utböye va-stammar														
Rensning avloppsstammar														
Elinstallationer, fastighet														
Övrigt:														
Årlig allmän avsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	400	400	400	
Summa	280	1090	240	740	330	240	280	240	360	740	1240	2360	2490	1160