

Teknisk besiktning av Brf Ritbrädet 1, Vällingby



Innehållsförteckning

1	Uppdrag	3
1.1	Uppdragsgivare	3
1.2	Uppdragsbeskrivning och syfte	3
2	Besiktningens genomförande	3
2.1	Metodik.....	3
3	Objekt	4
3.1	Situationsplan.....	4
3.2	Byggnadsbeskrivning	5
3.3	Utförda underhållsarbeten.....	25
3.4	Utförda ändringar, om- och tillbyggnationer	25
3.5	Planerade ändringar, om- och tillbyggnationer	25
3.6	Tidigare undersökningar och besiktningar.....	25
3.7	OVK.....	25
3.8	Energideklaration	25
3.9	Radon.....	25
4	Övriga noteringar och upplysningar	25

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Brf Ritbrädet, Vällingby.
Referensperson: Magnus Carlqvist.

1.2 Uppdragsbeskrivning och syfte

Syftet med besiktningen är att underlaget skall användas för ekonomisk planering och underhållsplanering av fastigheten.

Enskilda lägenheter och lokalers renoveringsbehov ingår ej i redovisningen.

Besiktningens utlåtandet innehåller en bedömning av behovet av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna år 0 – 15. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna. Bedömda mängder är gjorda efter ritningar och kan inte ligga till grund för entreprenörens anbud. Noteringar om miljörisker eller miljöstörande ämnen görs där sådana är uppenbara vid okulärbesiktningen. Dessa noteringar får ej ses som en heltäckande miljöinventering.

Åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och eventuellt också enskilda lägenheter eller lokalers brister/skador behov av renovering, finns angivna under rubriken Övriga noteringar och upplysningar.

2 Besiktningens genomförande

Besiktningen av Kv Ritbrädet , Jämtlandsgatan 70 – 116 i Vällingby, utfördes den 24 september 2010 av Tomas Olsson Grontmij AB, Barab.

Väderlek vid besiktning: klart, ca 15°C

Samtliga drifts- och allmänna utrymmen var tillgängliga förutom vindsutrymmen i hus 6, 8, 9 och 13.

2.1 Metodik

Besiktningen har utförts som en okulär besiktning av fasta byggdelar samt tekniska installationer kompletterad med granskning av ritningar samt besiktningshandlingar.

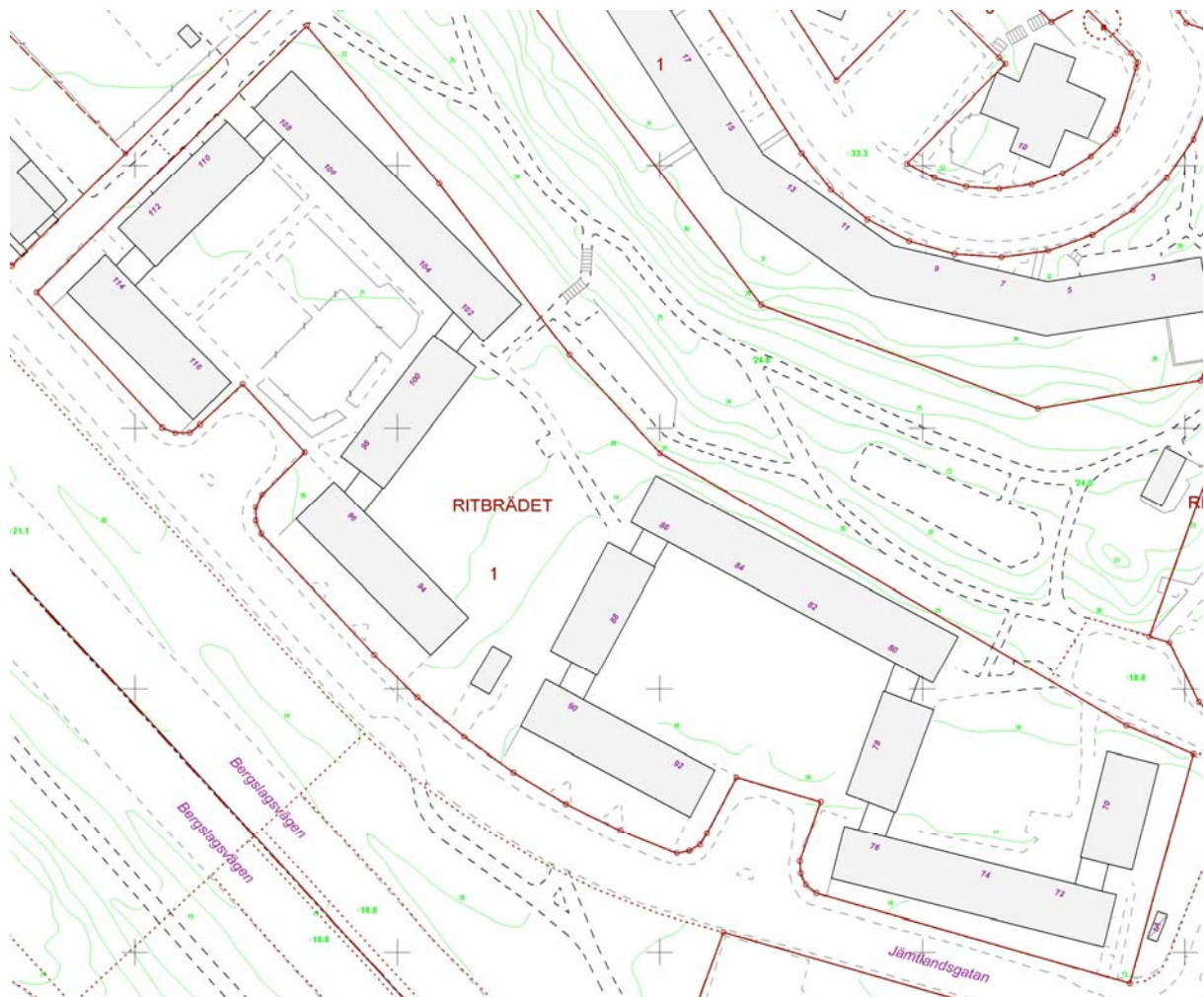
Okulärbesiktning görs av alla utrymmen som är tillgängliga via dörrar fönster eller olika typer av luckor. Besiktning av lägenheter har ej utförts annat än stickprov i 2 stycken lägenheter för att kontrollera fönster och balkongdörrar.

Fuktindikering/fuktkvotsmätningar har gjorts i utvalda byggdelar.

3 Objekt

Fastighetsbeteckning: Ritbrädet 1
Byggnadsår: 1952
Fastighetsägare: Brf Ritbrädet
Förvaltare: Flodafors Fastigheter AB

3.1 Situationsplan



3.2 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivningen är upprättad efter de ritningar och handlingar som tillhandahållits. Där sådan information saknats har istället en erfarenhetsmässig bedömning gjorts av de ingående byggdelarna.

Tomtarea:	Ca 14379 m ²
Byggnadsarea:	Ca 4448 m ²
A-temp:	
Jämtlandsgatan 70	645 m ²
Jämtlandsgatan 72-76	1760m ²
Jämtlandsgatan 78	705m ²
Jämtlandsgatan 80-86	2182 m ²
Jämtlandsgatan 88	697 m ²
Jämtlandsgatan 90-92	1179 m ²
Jämtlandsgatan 94-96	1181 m ²
Jämtlandsgatan 98-100	911 m ²
Jämtlandsgatan 102-108	2030 m ²
Jämtlandsgatan 110-112	870 m ²
Jämtlandsgatan 114-116	1100 m ²
Antal lägenheter tot:	173 st
Antal hyresrätter:	59 st vid besiktningstillfället
BOA:	10 073 m ²
Jämtlandsgatan 70	516 m ²
Jämtlandsgatan 72-76	1408m ²
Jämtlandsgatan 78	516m ²
Jämtlandsgatan 80-86	1708m ²
Jämtlandsgatan 88	606 m ²
Jämtlandsgatan 90-92	943 m ²
Jämtlandsgatan 94-96	945 m ²
Jämtlandsgatan 98-100	696 m ²
Jämtlandsgatan 102-108	1624 m ²
Jämtlandsgatan 110-112	696 m ²
Jämtlandsgatan 114-116	880 m ²
Antal lokaler:	2 st
LOA:	1 031 m ² totalt (enligt uppgift i tidigare besiktningsprotokoll)
Jämtlandsgatan 78 (enl. energidekl)	48 m ²
Jämtlandsgatan 80-86 (enl. energidekl)	32 m ²
Jämtlandsgatan 98-100 (enl. energidekl)	33 m ²
Plan:	3 våningsplan

Stomme/grund

Stomme:

Konstruktion: Stomme av platsgjuten betong. Huskroppar som ligger över portalöppningar vilar på platsgjuten balkkonstruktion. Ytterväggar av murverk av tegel.

Noteringar: Sprickor noterades i balkar, portal mellan port 78 – 90.



Undersida balk



Spricka framkant balk

Bedömning: Förekomsten av sprickor i balkarna kan indikera att konstruktionen försvagats. En sakkunnig på betong bör därför utreda saken.

Åtgärder: Utredning av skador i betong

Kostnad för utredning ca 30 000 kr.

Grundläggning:

Konstruktion: Grundlagd med källare. Grundmurar av platsgjuten betong som är invändigt isolerade med cementbunden träull som därefter putsats.

Noteringar: Inga speciella noteringar om fukt eller skador.

Bedömning: Källaren ser ut att vara torr och dräneringen bedöms därför fungera bra. Det går inte att bedöma om dräneringen har åtgärdats eller ej därför får man med tanke på byggnadens ålder förutsätta att det kan uppstå problem med dräneringen.

Åtgärder: Man bör avsätta en del för åtgärder vad gäller dränering.

Yttertak

Taktyp:

Sadeltak samt låglutande, uppstolpade tak.

Takarea:

- m²

Material/konstruktion:

Konstruktion: Hus 3 har betongtakpannor, övriga byggnader har enkupiga tegelpannor.
Låglutande tak med skivtäckning av plåt finns i huskroppar som ligger över portaler.



Enkupigt taktegel



Låglutande tak med skivtäckning

Noteringar: Tak till byggnader 4-13 är nyligen omlagda år 2010. Plåttak flagnar kraftigt, tendenser till rostangrepp. Tak hus 3 omlagt 2007 med betongtakpannor.

Bedömning: Tegeltaken är nyligen utbytta och har ca 30-35 år kvar till nästa åtgärd. Plåttaken är i omedelbart behov av målningsreovering.

Åtgärder: 9 st separata plåttak om vardera ca 31 m² (tot 279 m²) målningsreoveras.

Dagvatten tak:

Konstruktion: Hängrännor och stuprör av fabrikslackerad galvad plåt vilka är nyligen utbytta. Stuprören ansluter till gjutjärnsrör nära mark.

Vid portaler ansluter stuprören till gjutjärnsrör av klenare dimension. Tecken finns på att dessa satt igen vid några punkter.



Stuprör vid portal

Noteringar: Rören vid portalerna kan sättas igen varför dessa bör rensas med regelbundet intervall.

Åtgärder: Rensning av samtliga dagvattenrör vid portaler utförs 2011.

Bjälklag

Bottenbjälklag/
källarbjälklag:

Konstruktion: Betongplatta på mark i källare. Bottenbjälklag över portaler.

Noteringar: Generellt så noterades mindre lokala sprickbildningar förekomma i källargolv.
Boende med lägenheter överportalöppningar upplever kalla golv.

Bedömning: Sprickor i golv kan bero på sättningar i mark. Åtgärd bedöms som nödvändig på sikt.
Tilläggsisolering av 8 stycken bottenbjälklag över portaler.

Mellanbjälklag: **Konstruktion:** Mellanbjälklag av platsgjuten betong.

Noteringar: -

Vindsbjälklag: **Konstruktion:** Platsgjuten betong. Vindsbjälklagen är tilläggs-isolerade med sprutad ekofiber.



Isolering



Vindsbjälklag trapphus 108

Noteringar: Fuktskada noterad i trapphus 108. Isolering har tagits undan

Åtgärd: Komplettering av isolering när bjälklaget torkat upp.

Väggar

Innervägg:

Konstruktion: Väggar av slaggplattor med puts.

Yttervägg:

Konstruktion: Murverk av tegel. Bedömt så finns det en 50 mm isolering av träullsskiva på insidan. Invändig puts av kalkbruk.

Fasader

Fasad:

Ytskikt: Spritputs.



Putssläpp



Putslagning med avvikande färg



Skador runt mjukfog

Noteringar: Putsen är den ursprungliga. En mängd mindre skador noterades. Bomljud förekommer frekvent. Vid ett antal punkter har större områden puts helt släppt från murteget.
Skador finns runt fogar i väggvinkel fasad ovan portaler.

Bedömning: Fasaderna är i behov av helrenovering under de närmaste åren. Vid renovering bör en tilläggsisolering göras. Omfogning av dilatationsfogar. Eventuellt kan dessa fogar innehålla PCB varför en provtagning är nödvändig.

Åtgärder: Tilläggsisolering med 50 mm mineralull och putssystem av tjockputstyp.
Omfogning av dilatationsfogar.
PCB inventering av fog.

Total fasadarea utan
fönster:
Balkonger:

~10 000 m²

Konstruktion: Utanpåliggande balkong, front och räcke av aluminium.

Sockel:

Noteringar: Balkongerna ser ut att vara relativt nyrenoverade.
Konstruktion: Lika som fasad men avvikande kulör.

Noteringar: -

Entrépartier:

Konstruktion: Ursprungliga entrépartier av ek.

Noteringar: Portarna är slitna och bedöms vara i behov av utbyte under de närmaste åren.



Entréparti

Åtgärder: Byte till nya ekpartier.

Fönster och
balkongdörrar:

Konstruktion: Ursprungliga 2-glasfönster.



Fönster med flagad färg.



Balkongdörr



Fönster med uteluftsventil i karmunderstycke

Noteringar: Fönstren är i relativt gott skick enligt stickprovskontroll. Utvändiga målningsrenovering är utförd under de senaste åren. Det förekommer dock klagomål på att det drar från fönstren och att de även kärvar vid öppning och stängning.

Bedömning: Trots att fönstren är i relativt gott skick så bör man byta ut dessa vid en fasadrenovering. Vinsten är en viss energibesparing samt ljudkomfort.

Antal fönster:

Totalt antal: 1049 st. Räknat på ritning.

Hus nr	Antal fönster (inklusive balkongdörr)
3	43
4	197
5	65
6	160
7	78
8	78
9	86
10	43
11	177
12	85
13	82

Garageportar:

Utförande: 57 stycken garage.
Portar av ursprungligt utförande i trä.



Noteringar: Färgen flagnar kraftigt, virket är uttorkat.
Hus 4: Dörrar har kraftiga rötskador varför byte rekommenderas.

Åtgärd: Målningsrenovering garageportar 37 st. Byte portar 20 st.

Invändigt

Trapphus:

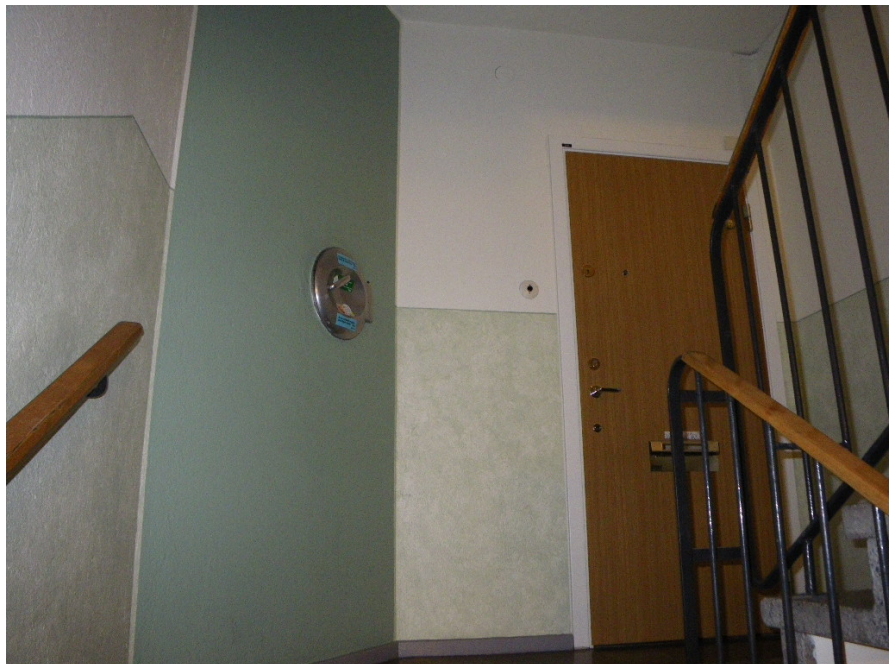
Utförande: Trappor i terrazzo. Stensättning i entrégolv samt trapphallar. Målade ytskikt. Handledare av järnsmide och trä.

Noteringar: Status och skick på målade ytskikt varierar kraftigt. I del portar finns flingmålning från ca sent 60-tal till relativt ny-målade väggar med fält och strukturmönster

Vissa trapphus har kraftig försmutsning i de nedre delarna, bland annat märken efter cykeldäck eller liknande. Slitage finns på smide.



Port 70, skada efter dörrbyte





Äldre flingmålning

Bedömning: Flingmålade trapphus bedöms vara i behov av målningsreovering inom 3 år.

Renoveringsbehov enligt följande lista:

Hus nr	Trappuppgångar
4	74, 76
6	86, 84
9	94, 96
10	98, 100
11	104, 106
12	110, 112
13	114, 116

Antal trapphus: 24 st

Dörrar: **Konstruktion:** Ursprungliga lägenhetsdörrar av trä samt säkerhetsdörrar av stål.

Noteringar: Ursprungliga trädörrar har högt placerade brevinkast.

Lägenhetsförråd: **Konstruktion:** Källarkontor från byggåret utförda med träreglar och hönsnät.

Noteringar: Normalt skick.

Bedömning: En uppgradering bör göras till TROAX gallerburar. I samband med detta så görs även en reovering av ytskikt så att förråden blir ljusare.

Källargång/cykelrum: **Noteringar:** Betonggolv med dammbindare. Delar har målade golv som är slitna. Genomgående äldre målning på vägg och tak.

Bedömning: Renoveringsbehov föreligger.

Skyddsrum: Skyddsrum finns och ser ut att vara i drift. Uppgift saknas om utförd besiktning.

Tvättstugor

Tvättutrustning: **Utrustning:** 2TS, 10TM, 2 stora TM, 5TT, 4M, 1 torkrum.
Samtliga maskiner är från år 2008.



Stora TM



TM



TT

Noteringar: Tvättstugan delas f.n. med Svenska Bostäder.

Bedömning: Maskinparken bedöms hålla till 2023 då byte görs.

Ytskikt:

Konstruktion: Målade väggar och massagolv

Noteringar: Golvet är något försmutsat.

Bedömning: Golvet är i behov av rengöring.
Målningsrenovering görs 2020.

Tekniska installationer

Värmesystem:

System: Fjärrvärme, vattenburen värme. Undercentral är belägen i källarplan, Jämtlandsgatan 102.

Noteringar:

VVB1 förvärmning + eftervärmning från år 1984.

VVX1 Jämtlandsgatan 70 – 92 från år 1986.

VVX1 A + 1B Jämtlandsgatan 94 – 148 från år 1990.

VVX1A+B försörjer nu även Svenska Bostäder på adresserna 118 – 148. Dessa delar skall kopplas ifrån.

Märkning av stamventiler saknas. Ingen ventiltförteckning hittades.

Bedömning: Den tekniska livslängden för värmeväxlare och beredare är cirka 20 år, man kan därför säga att den tekniska livslängden har passerats och att ett snart byte därför är nödvändigt för att säkerställa funktionen i systemet.

Stamventiler är ej uppmärkta. Man bör märka upp stammarna samt ta fram en ventilförteckning för att underlätta framtida drift och underhåll.

Åtgärder: Byte värmeväxlare/beredare år 2011.
Uppmärkning av stamventiler samt framtagning av ventilförteckning.

Ventilationssystem:

System: F



Lucköppning till fläkt och sugkammare



Frånluftsfläkt (från byggåret)



Frånluftsfläkt Jämtlandsvägen 72 - 76

Noteringar: Frånluftfläktar i huvudsak från byggåret 1952. I ett par fastigheter så har dessa fläktar bytts ut under ca 1980-tal. Samtliga fläktar är tryck- och temperaturstyrda. Styr och reglerutrustning till frånluftfläktar är placerade i elcentraler.

Vid stickprovskontroll så noterades att det fanns fönster med uteluftsventil i karmunderstycket.

Bedömning: Vid mekanisk frånluft så bör uteluft tas in i överkant fönster för att undvika risk för drag

Åtgärder: Byte fläktar och injustering.

Rörinstallationer:

Noteringar: Samtliga badrum är stambytta. Avloppsrör av gjutjärn. Samtliga vertikala vatten- och värmerör förefaller vara utbytta. I källarplanet noterades att en del äldre horisontella rörledningar ej är utbytta. Horisontella avloppsrör under plattan är ej bytta.

Bedömning: Man bör räkna med att det kan uppstå en del skador i de avloppsrör som ligger under plattan.

Åtgärder: Åtgärder avseende horisontella avloppsrör.

Elinstallationer:

Konstruktion: Elinstallationer i huvudsak från byggnadsåret.





Noteringar: Uppgift om genomförd elrevision saknas.

Bedömning: En elrevision bör göras. Åtgärder bestäms utefter denna.

Tele:

Konstruktion: Elektroniskt bokningssystem för tvättstuga.
Elektroniskt passersystem för portar.

Noteringar: Systemen är installerade de senaste åren.

Utrustning

Sopphantering: **Konstruktion:** Sopnedkast i trapphus.
Separat miljöstuga för grovsopor sopor finns på tomt.

Noteringar: -

Mark

Markytor: **Konstruktion:** Asfalterade gångvägar samt ytor framför garage.
Gräsmattor. Rabatter längs fasad. Mindre andel grusade ytor samt ytor med plattsättning.

Noteringar: Slitage på gräsytor bakom hus 11 efter ställningsarbete och transporter.
Sprucken asfalt gångväg mellan hus 13 och 11.

Åtgärder: Justering lokala gräsytor vid hus 11. Justering/lokala reparationer asfalt.

Area gräsyta/planteringar: Ca 6100 m²

Area övrigt grus, plattor etc.: Ca 700 m²

Area asfalt, parkering, gångvägar m.m: Ca 3100 m²

Dagvatten mark: **Konstruktion:** Dagvatten leds ned till rör i mark. Okänt hur vattnet därifrån leds vidare.

Noteringar: Inga.

Parkeringar: **Konstruktion:** Parkering sker dels i garage (begränsat antal) eller ute på gatan

Noteringar: Föreningen upplever att antalet parkeringsplatser är lågt i förhållande till behovet. Det finns önskemål om att utöka antalet.

3.3 Utförda underhållsarbeten

Tegeltaken har lagts om under 2010. Undantaget är taket på hus 3 som har betongtakpannor, bedömt år för dessa är ca 1990.

3.4 Utförda ändringar, om- och tillbyggnationer

Inga noteringar.

3.5 Planerade ändringar, om- och tillbyggnationer

Byte av ventilation för att klara anmärkningar i OVK. Offert finns. Föreningen vill byta fönster, helst då i samband med en fasadrenovering.

3.6 Tidigare undersökningar och besiktningar

Statusbesiktning från 2008 som gjordes i samband med ombildningen till bostadsrätt.

3.7 OVK

OVK-protokoll finns för en begränsad del av fastigheten.

3.8 Energideklaration

Energideklaration är utförd år 2009. I deklARATIONERNA finns det inga förslag på energibesparande åtgärder.

3.9 Radon

Långtidsmätning av radon är utförd under år 2005/2006. Mätning visade på förhöjda värden över 200 Bq i portuppgångarna 72, 90, 92, 100 och 114.

Det finns inga uppgifter om i vilka lägenheter som mätningarna utförts.

4 Övriga noteringar och upplysningar

Noteringar om bland annat åtgärder som bedöms ingå i normalt underhåll eller noteringar om brister/skador i enskilda lokaler, utrymmen eller lägenheter.

- Fuktskada noterad i trapphus 108. Isolering har tagits undan.
Åtgärd: Komplettering av isolering när bjälklaget torkat upp.
- Föreningen upplever att antalet parkeringsplatser är lågt i förhållande till behovet. Det finns önskemål om att utöka antalet. Utredning av parkeringshus föreslås.