

# **FASTIGHETSBILDNING SKARABORGSGATAN 12**

**Konsekvenser vid fastighetsdelning Skaraborgsgatan 8-10 , 12.**

**Stockholm 2008-02-11**

Uppdragsnummer 4011806

Hans Tunbrå, Eric Norström, Henrik Georgsson



Skaraborgsgatan 12



Skaraborgsgatan 10 (8 i bakgrunden)



Entré till Skarborgsgatan 12



Gården Skarborgsgatan 10 och 8

<b><u>Innehållsförteckning</u></b>	<b><u>Sida</u></b>
Inledning	2
Status och förslag	3
Einstallation	3
Centralantenn / Kabel-TV	4
Värma / tappvarmvatten	4
Kallvatten	5
Grundvattenpump	5
Ventilation	5
Låssystem	5
Tvättstuga	6
Soppantering	6
Gårdsförråd	6
Brandavskiljning	7
Övrigt	8
Kostnader	9
Bildbilaga	11

## Inledning

Denna PM syftar till att redovisa förslag och kostnader vid en delning av fastigheten Östergötland 33 i Stockholm, med adress Skaraborgsgatan 8-12, omfattande fyra byggnader samt en förrådslänga. Avsikten är att bilda två separata fastigheter där den ena omfattar Skaraborgsgatan 8,10 och 10B och den andra omfattar Skaraborgsgatan 12. Målsättningen är att åstadkomma en fullständig separation utan samfällighet eller ett installationsmässigt beroende mellan byggnaderna.

### Förutsättningar

Stockholmshem har gett Sweco i uppdrag att utreda olika alternativ på hur en sådan delning skulle kunna göras ur ett byggnads- och installationstekniskt perspektiv samt att göra en ungefärlig uppskattning av kostnader för de olika alternativen.

I uppdraget ingår inte att göra en detaljerad åtgärdsplan eller att ta hänsyn till de problem som kan uppstå för hyresgäster eller andra intressenter i samband med fastighetsdelningen. Inte heller ingår i uppdraget att utreda möjlighet att få bygglov eller andra begränsningar beroende på myndigheter eller föreliggande avtal med andra parter.

### Sammanfattning

Byggnaderna på fastigheten är grupperade mot en gemensam gård och utgör en sammanhållen funktionell enhet. En fullständig delning blir svår att utföra eftersom husens gård har gemensamma funktioner avseende tillgänglighet från gatan, sophantering, förråd mm. Även vid en fullständig delning kommer ett visst samröre mellan de två tänkta fastigheterna att bestå.

För att åstadkomma en godtagbar brandavskiljning mellan byggnaderna krävs ett antal åtgärder. För att få en detaljerad bild av dessa och kostnaderna för dem krävs en statusbesiktning brand + bygg.

Kostnaden för en fullständig installationsmässig separation kommer att landa på ca 2 Mkr med de reservationer som angivits.

Med någon form av samfällighet avseende förråd, sophantering och tvättstuga blir kostnaden knappt en miljon lägre.

Till detta kommer övriga kostnader så som kompletterande utredningar, projektering och projektledning. Sedan tillkommer även administrativa och legala kostnader.

## Status och förslag

### Elinstallation

Installationen inom fastigheter 8,10, 10B och 12 försörjs i dagsläget från serviscentral placerad inom elrum hus 12. För separation av byggnaderna där hus 12 skall utgöra en del och hus 8, 10 och 10B en annan del krävs en ombyggnad av elanläggningen.

Matande kablage till hus 8,10 och 10B kopplas ur befintlig serviscentral, kablar backas och återinkopplas i ny serviscentral placerad i hus 10. För fastighetsel kompletteras även installationen med mätare.

### Fastighetsel

El-centraler för fastighetsel är placerade enligt:

Hus 12, el-central A1A elrum (även mätare för fastighetsel)

Hus 10, el-central A1C1 el-nisch vid trappa

Hus 8, el-central A1CB undercentralsrum

Hus 10B, el-central A1B tvättstuga

Tidur / skymningsrelä finns i hus 12, denna installation bör separeras för att de olika fastigheterna skall ha fullgod funktion. I detta fall sker komplettering i hus 8 och 10. Ledningsnätet i byggnaderna måste utredas vidare för att avgöra hur kabelsträckningen går.

### Hyresgästel

Mätarblock för hyresgästel är placerade enligt:

Hus 12, mätare B1-B6 elrum

Hus 10, mätare C1-C9 el-nisch vid trappa

Hus 8, mätare D1-D5 undercentralsrum

## **Centralantenn / Kabel-TV**

Central för antennenläggning är placerad i hus 10 där även matande kabel från gatan kommer in.

Även denna installation bör separeras för att de olika fastigheterna skall ha full frihet att disponera nätet. I detta fall sker komplettering i hus 12. Ledningsnätet i byggnaderna måste utredas vidare för att avgöra hur kabelsträckningen går.

Offert kan tas in direkt från entreprenör som gör inventering och förslag på ombyggnad.

## **Värme / tappvarmvatten**

Idag försörjs alla tre husen från en fjärrvärmecentral i hus 8. Där delas värmen upp i tre shuntgrupper som försörjer respektive hus. VS1 försörjer hus 12, VS2 hus10 och VS3 hus 8. Tappvarmvatten är gemensamt för alla tre hus.

Fjärrvärmen kommer in i hus 8 från gårdssidan via en kulvert från barnvagns- och cykelförrådsbyggnaden. Uppringande larm finns kopplat till manometer på VVX sekundärsida. Larmet går till Stockholmshems felanmälan.

För separation byggs en ny fjärrvärmecentral i hus 12 som kopplas på befintligt ledningssystem i hus 12. Befintliga ledningar för värme och varmvatten från hus 10 pluggas i hus 10 och befintliga rör mellan hus 10 och hus 12 demonteras och kanalisation brandtätas. Fjärrvärme dras in till hus 12 via ny kulvert.

Ett alternativ till detta är att man drar ny fjärrvärme samma väg som VS1 idag går. Sannolikt får man byta rör och någon form av avtal kommer att krävas mellan Fortum och husägarna eftersom rören till hus 12 passerar genom hus 8 och 10.

## Kallvatten

Husen försörjs idag via kallvattenservis i hus 10. Kallvatten kommer in i huset från gatusidan.

För separation anläggs en ny kallvattenservis i hus 12 som kopplas på befintligt ledningsnät i huset. Befintlig ledning för kallvatten från hus 10 pluggas i hus 10 och befintligt rör mellan hus 10 och hus 12 demonteras och kanalisation brandtätas.

Ett alternativ till detta är att man drar nytt kallvatten från befintlig servis i hus 10 och utnyttjar befintligt rörnät för detta. Sannolikt krävs viss komplettering av rördragningen och någon form av avtal kommer att krävas mellan Stockholm Vatten och husägarna eftersom rören till hus 12 passerar genom hus 10. Stockholm vatten vill inte ha denna form av lösning.

## Grundvattenpump

Grundvattenpump finns i hus 8.

För ett fullständigt oberoende av hus 8 och 10 kan behov finnas att anlägga en egen pumpgröp i hus 12. Bör utredas vidare.

## Ventilation

Hus 10 och 12 har var sitt litet FTX-aggregat för ventilation av källarutrymmen. I hus 8 finns kanalläkt för frånluft i värmecentral. Aggregaten försörjer endast det hus där de är installerade.

Ventilationen är alltså redan separerad och inga åtgärder behöver vidtagas.

## Låssystem

Låsen ingår idag i Stockholmshems låssystem.

Låsen i hus 8 och 10 byts ut. Beroende på "nycklar på drift" krävs även en omläggning av låsen i hus 12 för att förhindra boende i hus 8 och 10 att få tillträde till hus 12.

Centralanläggning för kodlåsanläggning finns idag i hus 12. Kodlåsapparater i hus 8 och 10 ansluts till nytt system.

## **Tvättstuga**

Tvättstugan ligger idag i hus 10B (gårdshuset).

Ny tvättstuga måste anläggas för hus 12.

Både källare och vind är tänkbara platser för en ny tvättstuga men i bägge fallen är tillgängligheten inte bra. Ett annat alternativ är en ny byggnad på gården där tvättstugan samt förråd för cyklar och barnvagnar inryms.

Man kan naturligtvis även tänka sig att installera en tvättmaskin och torkskåp i varje lägenhet. Hur detta skall lösas utrymmesmässigt är inte utrett, ej heller om befintlig eleffekt räcker till.

## **Sophantering**

Soputrymme finns idag anordnat på gård tillhörande hus 12.

Nytt utrymme måste anläggas på gård till hus 8 eller 10. Eventuellt kan delar av nuvarande cykel- och barnvagnsförråd användas.

Renhållningen vill förmodligen använda trägrinden mot gatan vid hus 12 för att transportera avfallet. Någon annan entré, utan att passera genom husentréerna finns inte.

Här kommer sannolikt någon form av samordning mellan fastigheterna att krävas.

## **Gårdsförråd**

Förråden på gården kommer att höra till hus 8 och 10. Dessa används idag främst för cyklar och barnvagnar. Nya förråd kan byggas på gården tillhörande hus 12, eventuellt tillsammans med ny tvättstuga.



## Brandavskiljning

I det följande redovisas de brandtekniska krav enligt gällande lagstiftning, med tillhörande tillämpningsföreskrifter, som följer av den planerade fastighetsombildningen.

Befintliga väggar mellan byggnader med gatuadress Skaraborgsgatan 10 respektive 12 är utförda som slammade/putsade 1,5-stens tegelväggar. Utrymmet mellan dessa väggar är 500-600 mm. Bjälklag för respektive byggnad är infästa i dessa väggar med järnbeslag, se bildbilagan sidan 13.

För att uppnå ett brandmotstånd motsvarande brandvägg i brandteknisk klass REI 90-M ska följande åtgärder vidtas:

- Befintliga inspektionsöppningar muras igen till tjocklek motsvarande befintliga tegelväggar (1,5-stens tegelväggar). I det fall utrymmet mellan väggarna måste kunna inspekteras kan istället befintliga luckor ersättas med inspektionsluckor utförda i lägst brandteknisk klass EI<sub>2</sub> 60/A 60.
- Samtliga förekommande genomföringar och håltagningar i aktuella väggar tätas i brandteknisk klass EI 90. Observera att detta gäller både genomföringar för installationer och byggnadsdelar.
- Statusbesiktning brand + bygg av befintliga tegelväggar samt övriga byggnadsdelar, och deras infästningar, som är statistiskt beroende av aktuella väggar ska genomföras. Eventuella brister ska åtgärdas.
- Skydd mot brandspridning vid lägre beläget tak (brännbart) erhålls genom att högre belägen yttervägg utförs enligt ovanstående punkter. Anslutning av tegelvägg mot brännbart yttertak ska utföras tät d.v.s. otätheter, håltagningar och genomföringar ska tätas. Statusbesiktning enligt ovan kommer att utvisa omfattningen av denna åtgärd.

Under vidtagande av åtgärder enligt ovan bedöms befintliga väggar var för sig uppfylla minst brandteknisk klass REI 120. Utöver detta medför det faktum att de befintliga väggarna är åtskilda av ett utrymme om 500-600 mm att infästningar för bjälklag för icke brandutsatt byggnad är skyddade i minst 120 minuter vid brand samt



att delar av bärverk (ex bjälklag) för den brandutsatta byggnaden kan kollapsa utan att påverka bärverk för icke brandutsatt byggnad.

Med anledning av ovanstående bedöms befintliga väggar, under vidtagande av ovan angivna åtgärder, med råge uppfylla funktionskraven för brandvägg i brandteknisk klass REI 90-M.

## Övrigt

### Entré till gården.

Den enda direktentrén till gården är trägrinden mot gatan vid hus 12. Någon annan direktentré, utan att passera genom husentréerna, finns inte för hus 8 och 10. Behov kommer att finnas för hus 8 och 10 att använda denna grind bl a för in- och utpassering med cyklar, barnvagnar, soptransporter, underhållstransporter mm.

### Servicebox

Servicebox finns idag i entrén till hus 8. Skall flyttas till hus 12.

### Gamla gasserviser

I hus 12 finns en gammal proppad gasservis som kommer in från gatusidan. Enligt Stockholm Gas AB är matande gasledning i gatan ej längre i bruk och det finns det även gamla serviser till hus 8 och 10.

## Kostnader

### El

Ny servis för hus 8-10	ca 100 Tkr
Mätartavla fastighetsel hus 8-10	ca 10 Tkr
Tillkommer kostnader för ny servisledning samt nytt abonnemang.	ca 30 Tkr

### Centralantenn / Kabel-TV

Inventering/komplettering av kablage	ca 10 Tkr
Ny centralanläggning för hus 12 under förutsättning att arbetet endast berör källarplanet.	ca 15 Tkr

### Värme / tappvarmvatten

Ny fjärrvärmecentral i hus 12	ca 100 Tkr
Fortums kostnader för anslutningen tillkommer med ca 1000 kr/m rör och 8000 kr/m kulvert. Offert bör tas in.	ca 100 Tkr

### Kallvatten

Invändiga rörarbeten i källare	ca 15 Tkr
Ny servis via Stockholm vatten	ca 70 Tkr
Offert bör tas in.	

### Grundvattenpump

Ny pumpgrop i hus 12	ca 60 Tkr
----------------------	-----------

### Ventilation

Inga kostnader förutses

### Låssystem

Byte / omläggning av lås	ca 20 Tkr
Ny portkods-system för hus 8 & 10 befintligt kablage används	ca 15 Tkr

**Tvättstuga**

Alt 1

Bygga ny tvättstuga på gården (50 m<sup>2</sup>) ca 750 Tkr  
ca 13 Tkr/m<sup>2</sup> + 60 Tkr för inredning.

Alt 2

Tvättmaskiner i lägenheterna beroende ca 60 – 90 Tkr  
på maskinval och installationsmöjlighet

**Soppantering**

Vid utnyttjande av befintligt utrymme i förråd ca 15 Tkr  
för cyklar och barnvagnar för hus 8 & 10.

**Gårdsförråd**

Enklare byggnad typ kallförråd (25 m<sup>2</sup>) ca 50 Tkr

**Brandavskiljning**

Kostnad för vidtagande av föreslagna åtgärder bedöms ej överstiga 500 tkr under förutsättning att befintliga byggnadsdelar ej behöver bytas utan kan åtgärdas på plats. Observera dock att en utförd statusbesiktning brand + bygg måste utgöra grund för en mer noggrann uppskattning av kostnaden.

**Övrigt**

Därtill kommer kostnader för kompletterande utredningar, projektering, projektledning, abonnemang mm

## Bildbilaga



Gården hus 12



Gårdsförråd hus 8



Soputrymme på gård hus 12



Gårdshus 10 B innehållande tvättstuga



Kabelgenomföring mellan hus 10 & 12



Proppad gasservis hus 12



Inkommande elservis i hus 12



Utrustning för kodlös portar (hus 12)



Mätare för hyresgäster hus 8  
samt AS för styr av värmecentral



Larmskåp grundvattenpump hus 8



Centralutrustning för kabel-TV (hus 10)



Mätning inkommande kallvatten hus 10





Gavelanslutning hus 12-10



Gavelvägg hus 12 samt avstånd till gavelvägg hus 10 (ca 60 cm)



Gavelvägg med inspektionsslucka hus 12, tjocklek ca 25 cm



Takkonstruktion i blindutrymme i hus 12 vid anslutning till hus 10



Gavelvägg hus 12 i blindutrymme



Takanslutning mellan hus 12 och 10 mot gatusidan