

DENSIA AB

**TEKNISK UTREDNING OCH  
UNDERHÅLLSPLAN  
Stockholm Målaren 3**



**Surbrunnsgatan 19  
&  
Birger Jarlsgatan 83**

**Vasastaden**

Stockholm 2016-04-15  
ÅH 77469

## **Teknisk utredning och underhållsplan**

avseende fastigheten Målaren 3 på Surbrunnsgatan 19 (Su) och Birger Jarlsgatan 83 (BJ) i Stockholm.

### **Uppdrag**

Av har Brf Målaren 3 undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas för ekonomisk planering och underhållsplanering av fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 15 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och/eller enskilda lägenheters behov av renovering, finns angivna under noteringar och upplysningar.

### **Besiktningförhållanden**

Besiktningen utfördes 2016-03-08, vädret var klart och temperaturen ca 4 °C.

Vid besiktningen medverkade Gun Lindh, föreningens kassör.

Alla allmänna utrymmen samt tekniska utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd och lokaler.

Följande bostäder besiktigades:

Surbrunnsgatan 19 lägenhet 1401.  
Surbrunnsgatan 19 lägenhet 1402.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Upplysningar lämnade av Gun Lindh under besiktningen.

**Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden.**

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus uppfört i 5 våningsplan och ett ombyggt vindsplan med bostäder. Byggnaden har ett källarplan samt en underbyggd gård som innehåller butikslokal.

I byggnaden finns trapphus från källarplan till övre våningsplan. Gården är belagd med gjutasfalt.

Totalt finns 30 stycken lägenheter upplåtna som bostadsrättslägenheter med ca 1 253 m<sup>2</sup> boarea samt 5 st uthyrda lokaler på totalt ca 489 m<sup>2</sup>.

Byggnaden:

Huset uppfördes: 1916 -1918

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

- a) 2015 Ny värmeväxlare, stamregleringsventiler samt injustering av systemet.
- b) 2015 Frånluftsfläkt.
- c) 2015 Renovering målning källare.
- d) 2015 Hissar drivskivor, linor utbytta.
- e) 2015 Ny gasledning från gatan.
- f) 2015 Asbestsanering av kall-varmvattenrör i källare slutförd.
- g) 2014 Sänkpump.
- h) 2014 Takvärme.
- i) 2014 Gårdsfönster totalrenoverade (förutom trapphusfönster & dörrar).
- j) 2013 Su, ny takplåt mot gården pga vattenskada samt ny isolering under tegeltaket mot gatan.
- k) 2013 Lanternin på gård lagad.
- l) 2013 Stuprör på innergård (bytt alla 5).
- m) 2013 Balkongdörr 1 st (Su, lägenhet 1201).
- n) 2013 Dörr till lokal 204, nytillverkad.
- o) 2013 OVK besiktning.
- p) 2012 Tvättmaskin 1 st.
- q) 2011 Trapphusens Filip Månsson målningar renoverades och målades. (Rengöring, spricklagning och bättring av stucco lustro, al secco-målningar, marmor och träutsmyckningar i entréerna och båda trapphusens dekorationsmålningar framtvättades och restaurerades)
- r) 2011 Postskåp i entréer.

- s) 2011 BJ, vädringsbalkonger totalrenoverades på alla 5:or & 4:or samt en fransk dörr på bv.
- t) 2011 Balkonger nya mot gårdssida.
- u) 2011 Portar och vinddörrar totalrenoverade (riktade, oljade).
- v) Installation bredband.
- w) 2011 Säkerhetsdörrar klass 3, köksdörrarna brandsäkrade på insidan.
- x) 2011 Dörröppnare (Tromax) i entréer monterade.
- y) 2011 Passersystem (Aptus), cylinderlås.
- z) 2011 Ventilation tvättstuga.
- å) 2011 3 fas indragen i 5:or, 4:or och 3:or.
- ä) 2010 Torktumlare 1 st.
- ö) 2010 Fönster för lokaler, målade mot gatan.
- aa) 2010 Till och frånluftsventiler kök, badrum.
- bb) 2010 Båda hissarna renoverade moderniserade. (hissmotorerna flyttade, datastyrning, innergrindar).
- cc) STOKAB har en ODF nyttjanderätt i källarplan till 2028-03-01.
- dd) 2009-2010 Gatufasader rengöring, lagning, putsning, målning.
- ee) 2009-2010 Fönster mot gatsidorna totalrenoverade (utsidor och mellan, droppnäsor utbytta där behov fanns).
- ff) 2009-2010 Tegeltak mot gatsidorna omlagt (vindsvåning ombyggd till lägenheter).
- gg) 2009 Stambyte Su (alla), BJ (kök/bad).
- hh) 2009 Tvättmaskin 1 st.
- ii) 2009 Elservis uppgraderad.
- jj) 2008 Stuprör mot gata (lagade).
- kk) 1990 Gårdsfasad målade (innan köpet).

Källarytterväggar:	Sten och betong.
Stomme	Tegel och betong.
Bjälklag:	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Trä Vindsbjälklag: Trä
Gård:	Gjutasfalterad innergård.

---

Balkonger:	Balkonger av stålkonstruktion. Räcken i smide.
Fasader:	Fasaden är putsad.
Fönster:	2 glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Valmat tak med takbeläggning av målad plåt mot innergård samt 2-kups tegelpannor mot gatorna.
Entréer, trapphus:	Entré BJ med golvbeläggning av marmor. Väggar stucco lustro samt målning med al secco dekorationer. Trappuppgång marmor, väggar stucco lustro samt målning med al secco dekorationer. Blyinfattade fönster med katedralglas i olika färger. Entré Su golvbeläggning marmorkross. Väggar stucco lustro samt målning med al secco dekorationer. Trappuppgång marmorkross. Väggar målade med linolja samt al secco dekorationer. Blyinfattade fönster och balkongdörrar med katedralglas i olika färger. Samtliga dekorationer på väggar och i tak utförda av Philip Månsson.
Hiss:	2 st hissar finns från bv. till våning 5.
Elektriska installationer:	Moderniserade i de flesta lägenheterna och allmänna utrymmen.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i gatuplanet från BJ med bokningslista i pappersform.
Tvättutrustning:	2 st Wascator tvättmaskiner, 1 st Wascator torktumlare, 1 st torkskåp samt luddlåda.
Lägenhetsförråd:	Gallerförråd finns i källarplan för Su samt BJ med ingång från innergården.
Sophantering:	Soprum finns i markplan med sopkärl på hjul samt återvinning med ingång från BJ.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral.
Passersystem:	Kodlås (Aptus) i portarna.
Ventilation:	Mekanisk. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 2014-02-04 och är godkänd.

---

Energideklaration:	Energideklarerat 2009-05-25: 144 kWh/m <sup>2</sup> .
Fiberanslutning:	Fastigheten är fiberansluten, leverantör är Bredbandsbolaget.
Tv-anslutning:	Boxernät via antenn på taket.
Öppen spis:	Det finns ca 10 öppna spisar samt 10 kakelugnar.
Gas:	Gas finns i fastigheten, ca 3 gas spisar används.

**Behov av planerat underhåll.**

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

- Byggdela:** Fönster

**Noteringar:** Fönster och fönsterkarmar totalrenoverades 2010 och är fortfarande i gott skick. Su:s trapphus fönster och balkongdörrar utsida i behov av renovering.  
Träfönster bör man underhållsmåla vart 10:e år eller oftare för att hållas i bra skick och få lång livslängd.

**Planerat underhåll:** Renovera och måla fönster och balkongdörrar på plats, smörj gångjärn och byt tätlistor vid behov.

**Mängd:** a) Su: Vädringsbalkongernas dörrar och fönsters utsidor.  
BJ: Fönster i trappuppgång (mot gården).  
b) Övriga fönster, ca 320 st fönsterluft.

**Aktualitet:** a) Inom 1-3 år, samt inom 5-10 år.  
b) Inom 3-5 år, samt inom 10-15 år.

**Bedömd kostnad:** a) Ca 40 000 kr (beloppet tas upp 2 ggr i kalkylen).  
b) Ca 350 000 kr (beloppet tas upp 2 ggr i kalkylen).
- Byggdela:** Ventilation.

**Noteringar:** OVK är utförd och godkänd 2014-02-04 för lägenheter och lokaler.

**Planerat underhåll:** Man bör inför kommande OVK utföra rensning av kanaler för att förbättra luft flödet. För lokaler bör OVK ske innan 2017-02-04 samt därefter vart 3:e år. OVK för lägenheterna bör ske innan 2020-02-04 samt därefter vart 6:e år.

**Mängd:** a) Lokalerna b) Lägenheterna.

**Aktualitet:** a) År 2017, 2020, 2023, 2026 samt 2029.  
b) År 2020 samt 2026.

**Bedömd kostnad:** a) Ca 20 000 kr per OVK.  
(det innebär 5 x 20 000 kr under perioden.)  
b) Ca 50 000 kr per OVK.  
(det innebär 2 x 50 000 kr under perioden.)

- 
3. Bygghet: Gårdens fasad  
Noteringar: Gårdens putsade fasad har renoverats i omgångar under åren, den lagades och putsades om ca 1990. Fasaden börjar nu bli flammig och få ett smutsigt utseende med kommande behov av rengöring samt förbättrande målningsarbete.  
Planerat underhåll: Rengör, laga vid behov och måla den putsade fasaden.  
Mängd: Ca 760 m<sup>2</sup>.  
Aktualitet: Inom 5-10 år.  
Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr.
4. Bygghet: Tvättstugans maskinpark.  
Noteringar: 2 st Wascator tvättmaskiner (1 st W465HLE från 2012 & 1 st W465H från 2009) och 1 st torktumlare (T4190 från 2010) 1 st torkskåp (TS120 ca 1990). Luddlåda finns.  
Planerat underhåll: Den tekniska livslängden på maskinerna är ca 15-20 år. Man bör byta ut maskinerna när kostsamma reparationer uppstår.  
Mängd: a) 1 st torkskåp b) 1 st torktumlare och 2 st tvättmaskiner.  
Aktualitet: a) Inom ca 5-10. år b) 10-15 år.  
Bedömd kostnad: a) Ca 25 000 kr. b) Ca 120 000 kr.
5. Bygghet: Portar i trä.  
Noteringar: Portarna i ek kan bli uttorkade och få ett slitet utseende om man inte underhåller dem. Entréportarna totalrenoverades och oljades 2011, räkna med att underhållsbehov kommer inom 3-5 år.  
Planerat underhåll: Olja in portarna, smörj gångjärn, montera ny tätlist vid behov.  
Mängd: Portarna i trä.  
Aktualitet: Inom 3-5 år samt därefter ca vart 3:e år.  
Bedömd kostnad: Ca 20 000 kr inom 3-5 år samt därefter vart 3:e år.  
(kostnaden tas upp 5 ggr i kalkylen.)
6. Bygghet: Gården.  
Noteringar: Gårdsbjälklagets tätskikt har renoverats i omgångar under åren och har nu uppnått sin tekniska livslängd.  
Planerat underhåll: En sakkunnig bör anlitas för att utreda och bedöma skicket. Kalkylera med att gårdsbjälklagets tätskikt kommer att behöva renoveras inom 1-3 år. Utför regelbundna kontroller för att upptäcka eventuella läckage i ett tidigt skede.  
Mängd: Ca 170 m<sup>2</sup>.  
Aktualitet: Inom 1-3 år.  
Bedömd kostnad: Ca 2 500 000 kr.

- 
7. Bygghet: De äldre balkongerna.  
Noteringar: Mot gården finns det 5 st indragna vädringsbalkonger tillhörande hörnlägenheterna i BJ. I Su (trapphus) finns 4 st vädringsbalkonger och mot gatan finns det 3 st burspråksbalkonger som enligt uppgift har renoveringsbehov. De äldre balkongerna mot gården har begynnande sprickor på balkongernas ovansida. På en del räcken av smide noterades rostangrepp. Balkongerna har synliga skador på ytbeläggning och socklar.
- Planerat underhåll: Vi rekommenderar att man genomför en renovering av balkongerna genom att ytskiktet byts ut, i samband med renoveringen bör man grundligt undersöka skicket på balkongernas järnbalkar och armering för att undersöka eventuella rostangrepp samt åtgärda/renovera dessa där man upptäcker att behov finns.
- Mängd: Ca 12 balkonger.  
Aktualitet: Snarast.  
Bedömd kostnad: Ca 180 000 kr (Om endast nya ytskikt behövs, denna tas med i kalkylen).  
Ca 950 000 kr (om samtliga balkonger kräver totalrenovering).
8. Bygghet: Hissar  
Noteringar: Hissarna byggdes 2009.  
Planerat underhåll: Styrsystemet har kommande behov av utbyte inom perioden  
Mängd: Styrsystemet i båda hissarna.  
Aktualitet: Inom 10-15 år.  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr.



**Noteringar och upplysningar.**

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

- Föreningen har anlitat företag som kontrollerar värmecentralen varje månad.
- Kakelugnar och öppna spisar sotades senast i oktober 2015.
- I källarplan skall man hålla gångar och allmänna utrymmen fria från föremål pga brand/utrymningsskäl.
- Det finns brandsläckare (pulver) i entréplan, i källarplan, tvättstuga samt i soprum. Alla lägenheter har brandvarnare, och bör ha brandfilt och brandsläckare.
- Obligatorisk sotning sker vart 4:e år och obligatorisk Brandskyddskontroll sker vart 6:e år. (LSO). Båda betalas av föreningen.
- Föreningen har genom Anticimex upprättat ett systematiskt brandskyddsarbete, en person/eller flera bör utses att ta ansvar för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.
- Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras.

**Sammanställning**

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

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

**Behov av planerat underhåll**

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	7	180 000 kr
Inom 1-3 år	1, 2, 6	2 560 000 kr
Inom 3- 5 år	1, 2, 5	440 000 kr
Inom 5-10 år	1, 2, 3, 4, 5	945 000 kr
<u>Inom 10-15 år</u>	<u>1, 2, 4, 5, 8</u>	<u>780 000 kr</u>
Totalt inklusive moms		4 905 000 kr

DENSIA AB

Åsa Heller  
Byggnadsingenjör

Bilagor: Kalkyl  
Fotografier  
Ritningar (avvikelser kan förekomma)  
OVK  
Radon  
Energiprotokoll  
Ärendelista, Stockholms Stad