



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Ardennern 3



Solbergsvägen 59A

Mariehäll



Stockholm 2025-06-03
LW 25 328

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Ardennern 3

Uppdrag

Av Brf Solberget 59 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen. Set innebär även att inga bygglov eller andra myndighetskrav är kontrollerade.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 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/OVK besiktningar/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-03-28 med start klockan 13.00, en uppföljande besiktning utfördes 2025-05-08.

Vädret var klart med sol och temperaturen ca 12°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen samt lägenheter var besiktningsbara, utom taket vilket endast besiktigades från takkupan på grund av taksäkerheten.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd i två våningsplan med inredd källare samt vindsplan. I källaren finns två lägenheter inredda 2024. I källaren finns även en tvättstuga samt teknikutrymmen.

Byggnaden har renoverats mellan åren 2023-2025.

Tomten utgörs av en trädgårdstomt med en mindre förrådsbyggnad och plats för två parkeringsplatser.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1936

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

1. Byggnaden har dränerats och grunden har utvändigt värmeisolerats 2023.
2. Källarens golv är utgrävda och försedda med golvvärme 2023.
3. Elektriska installationer moderniserade och utbytta 2023.
4. Alla vatten och avloppsrör är bytta 2025, förutom under källargolv och i en lägenhet vilka byttes 2023.
5. Fönster är målade 2025.
6. En av frånluftsfläktarna byttes 2025
7. Yttertaket renoverat, troligen på 1990 talet (min bedömning).

Antal lägenheter: Totalt 10 stycken lägenheter

Grundläggning: Murar till fast mark.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Trä

Bjälklag: Betong över källarplan och trä i våningsplanen

Yttertak: Sadeltak klätt ned lertegelpannor. Under pannorna ligger masonit. Plåtbeslagning är galvaniserad målad plåt.

Fasader: Putsade fasader

Fönster och balkongdörrar:	Två-glas kopplade med bågar och karmar i trä. Fönster och balkongdörrar är från byggnadsåret förutom källarens fönster som är isolerglasfönster från 2023.
Balkonger:	Utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Räcken i smide.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i klinker och cementmosaik.
Uppvärmning:	Källarplan har vattenburen golvvärme. Övriga våningsplan har radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2007.
Tappvattenrör:	Alla tappvattenrör är bytta vid renoveringar mellan 2023-2025.
Avloppsrör:	Alla avloppsrör är bytta vid renoveringar 2023-2025.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är moderniserade 2023-2025. Inkommande elservice är dock äldre.
Ventilation:	Ventilationen för två av lägenheterna i källarplan är det till och frånluftsventilation med värmeåtervinning. För resterande lägenheter är det mekanisk frånluftsventilation med fyra takfläktar.
OVK:	OVK det mekaniska till och frånluftssystemet är godkänd till 2026-04-28 OVK för mekanisk frånluftssystemen är godkänd till 2031-06-02
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren. Golvet är belagt med plastmatta och väggarna målade.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner och en torktumlare.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan och i fristående förrådsbyggnad.
Sophantering:	Sopkärl på hjul placerade i tomtgränsen.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2026-06-14. Energiprestandan är 147 kWh/m ² och år

Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. En omfattande renovering av byggnaden har utförts varför risken för kvarvarande asbest minskar, men kan inte uteslutas. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder och byggnadssätt. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns inga registrerade mätningar av radongashalten i byggnaden.
Gård, gårdsutrustning:	En villatomt med gräsmatta och en garagedfart met två parkeringsplatser.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

(Lägenheterna var under pågående renovering vid min besiktning varför mina bedömningar utgår från fastighetsägarens uppgifter)

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Vinyl parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Vinyl parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Vinyl parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Vinyl parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys. Köksfläkt är kolfilterfläktar.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Inredning med dusch, duschväggar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 till år 50.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Taket är belagt med lertegelpannor. Under pannorna finns impregnerad masonit. Det ska vara underlagstäckning av tjärpapp under lertegel eftersom den inte ligger lika tätt som moderna betongpannor. Utförandet kommer att ha en kortare livslängd. Taket har endast besiktigats från marken och från plåttaket vid takkupan på grund av avsaknad av godkänt takskydd. Min bedömning är att man bör kalkylera med att taket kommer behöva renoveras inom 15 år. Då byts masoniten ut till råspont och tjärpapp. Därefter sätts läkt och pannor. All plåtbeslagning byts till ny och godkänt takskydd monteras

Kostnad: 600 000 kr
År: 2040

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 20 år.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2045

Fönster

Fönster är originalfönster vilka målats senast 2025. Normalt behöver målningsunderhåll utföras med 15 års intervall. Teknisk livslängd på fönstren är uppnådd men de bedöms kunna hålla i ca 30 år till. Därefter byts de mot nya.

Kostnad: 60 000 kr för målning
400 000 kr
År: 2040 utförs målning
2055 utbyte

Entrédörr

Dörren är en glasdörr med karm och båge i metall. Dörren bedöms ha en längre livslängd är 50 år förutsatt att normalt underhåll utförs.

Balkonger

Det finns totalt två balkonger vilka är utkragade stålbalksbalkonger. Balkongerna bedöms vara i normalt skick. En renovering av balkongerna bör kalkyleras med inom 20 år. Då renoveras såväl plattorna som räcken.

Kostnad: 150 000 kr
År: 2045

Trapphuset

Trapphusen är målade och bedöms vara i gott skick. Normalt underhållsintervall är 25 år varför man bör planera in målning 2050 och 2075

Kostnad: 60 000 kr
År: 2050 och 2075

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är renoverat 2022 och maskinella utrustningen från 2023/2025. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 25 år och maskinerna byts med 15 års intervall.

Nya maskiner bedöms kosta 30 000 kr och renovering ytskikt 100 000 kr.

Kostnad: 100 000 kr
40 000 kr
År: 2047 och 2073 ytskikten
2040, 2055 och 2070 byts maskiner

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta år 2022 och 2025. Vatten och avloppsrör bedöms ha en mer än 50 årig livslängd varför de inte kommer att behöva bytas inom 50 år.

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2007 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 110 årig livslängd.

Kostnad: 250 000 kr för undercentral
800 000 kr för rörsystemen och radiatorer.
År: 2042 för undercentralen
2047 för rör och radiatorer

Elektriska installationer

Elektriska installationer är utbytta och bedöms ha en mycket lång livslängd varför endast normalt underhåll behöver göras under kommande 50 åren. Inkommande elservis är dock äldre och bedöms behöva ersättas med en ny inom 25 år.

Kostnad: 100 000 kr
År: 2050

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rummas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Det finns tre äldre frånluftsfläktar på taket vilka även de kommer att behöva bytas på sikt. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2045

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren är utförd 2023. Eftersom källaren är inredd ställs höga krav på funktionen av dränering och värmeisoleringen av grundmuren. Normal teknisk livslängd för en dränering och isolering bedöms vara 35 år, därefter görs den om.

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2060

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2075
Tak											600			
Fasader												1 000		
Fönster											60		400	
Entréddör														
Balkonger												150		
Trapphus												60		60
Tvättstuga											40	100	40	140
Vatten och avloppsrör														
Uppvärmningssystem											250	800		
Elektriska installationer												100		
Ventilation												400		
Mark													1 500	
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	950	2 610	1 940	200
											Summa inom kommande 50 år			5 700

Noteringar och upplysningar.

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

1. I OVK protokollet för de två källarlägenheterna benämns hela källaren som en lägenhet. Det är i dag två lägenheter varför det ska ändras vid nästa OVK. Enligt nuvarande fastighetsägare har sakkunnig som utfört OVK för källarplanet intygat att det är godkänt att göra på det sättet.
2. I mitt uppdrag ingår ej att detaljstudera bygglov och andra myndighetskrav utan endast en byggnadsteknisk bedömning av kommande 50 års underhållsbehov. Enligt fastighetsägaren finns alla godkännande, intyg och bygglov för samtliga utförda arbeten. Det bör kontrolleras av en köpare eller garanteras av en säljare.
3. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning
4. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





Yttertaket belagt med lertegel



Masonit under lerteglet



Taklucka vilken är igensatt från insidan



Ventilationsaggregatet för källarplan



Gammal inkommande elservice



Undercentral för värme och varmvatten.