



VM FASTIGHETSÖKONOMER

## Besiktningens utlåtande

---

**Muttern 8**  
Stockholms kommun

Stockholm 1996-01-31

Christer Cronsäter

260528



## VM FASTIGHETSÖKONOMER

### **Besiktningens utlåtande**

Besiktningens objekt : Fastigheten Muttern 8  
Adress : Heleneborgsgatan 5A och 5B  
Kommundel : Södermalm  
Kommun : Stockholm

---

#### **Besiktningens anledning**

Teknisk statusbesiktning för upprättande av reparationskostnadsbedömning att läggas till grund för beräkning av avsättningar till underhållsfond vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

#### **Besiktningens förutsättningar**

Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Besiktningens man ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

#### **Uppdragsgivare**

Brf Vi i femman  
gm Arne Lekström  
Heleneborgsgatan 5A  
117 31 STOCKHOLM

Tel 08-668 61 11

#### **Besiktningens omfattning**

Fastigheten Muttern 8 är en bebyggd mellantomt i ett slutet byggnads-  
kvarter. Tomten är bebyggd med ett gathus i sex våningar, vind och hel  
hällare och ett gårdshus med fyra våningar, vind och delvis källare.  
Husen är uppförda 1914 och moderniserade 1978.

Vid besiktningen har nio av fastighetens totalt trettiofem bostadslä-  
genheter, en av tre butikslokaler, trapphusen, vindarna, allmänna  
källarutrymmen och tvättstuga avsynats. Utvändigt har fastigheten  
besiktigats från markplanet. Yttertaken har avsynats från taklucka.



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningsutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 2

I detta utlåtande har noterats anmärkningar från besiktningen samt överslagsmässigt angivits kostnader för åtgärdande av konstaterade brister.

### Besiktningsförrättare

Byggnadsingenjör Christer Cronsäter.

Närvarande vid besiktningen var föreningens ordförande Arne Lekström.

### Besiktningsdag

Lördagen den 13 januari 1996.

### Anmärkningar

De noterade anmärkningarna omfattar vid besiktningen konstaterade synbara skador och tecken på föreliggande akuta renoveringsbehov.

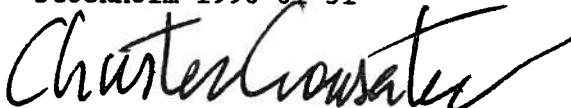
De fel och brister som konstaterats i de stickprovsvis besiktigade lägenheterna torde ge indikationer om fel och brister som är generella för hela byggnaden.

### Kostnader

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens kostnadsnivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler.

De redovisade anmärkningarna torde delvis vara av så akut natur, att åtgärder måste vidtagas inom en 5-10-årsperiod eller tidigare. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandlingar upprättas och anbudsförfarande användas.

Stockholm 1996-01-31

  
Christer Cronsäter



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningensutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 3

### BYGGNADSBESKRIVNING OCH PROTOKOLL FRÅN BESIKTNING

#### Planbestämmelser

För fastigheten gäller två detaljplaner, dels detaljplan 2497C, "kvarteret Muttern", fastställd 1943-02-04, dels detaljplan 7655, Södermalm och södra Hammarbyhamnen", fastställd 1985-02-18.

#### Tomt

Tomt om 1.390 m<sup>2</sup> å fri och egen grund.

#### Byggnad

Bygglöv Avseende nybyggnad 1914.  
Avseende ombyggnad 1975.

Byggnadstyp Flerbostadshus

Byggnadsyta Cirka 750 m<sup>2</sup>.

Bruksarea (bostäder) Cirka 2.523 m<sup>2</sup> (35 bostadslägenheter)  
" (lokaler) Cirka 247 m<sup>2</sup> (3 lokaler)

Källare Gathusets källare innehåller lägenhetsförråd, cykel och barnvagnsrum samt undercentral för fjärrvärme. Gårdshusets källare upptar cirka 2/3 av byggnadsytan. Den innehåller lägenhetsförråd, cykel och barnvagnsrum. Lägenhetsförråden har brädväggar. Den återstående tredjedelen är outgrävd.

Souterrängkällare Bottenvåningen i gathuset har souterrängutförande mot gården. I gårdsutbyggnaden finns fastighetens tvättstuga.

Vind Gathusets vind är mot gården, till en mindre del, inredd till bostadsutrymme till en etagélägenhet. Den övriga delen av vinden är oisolerad och inredd med lägenhetsförråd med brädväggar. Gårdshusets vind är oisolerad och inredd med lägenhetsförråd med brädväggar.



# VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningens utlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 4

Lägenhetsförteckning	Lgh- typ	Antal st	BRA m2 ca	Total uthyrbar area, m2 ca
Bostäder gathus	1 RoK	1	34,8	35
	2 RoK	3	62,0	186
	3 RoK	13	79,3	1.031
	4 RoK	3	103,5	311
	Etagelägg.			
5 RoK	1	110,0	110	
" gårdshus	2 RoK	4	54,3	217
	3 RoK	10	63,2	632
<b>Summa</b>		<b>35</b>	<b>72,1</b>	<b>2.522</b>

Lokaler	Lokal typ	Plan	Total uthyrbar area, m2 ca
	Butik/lager	Gatuplan	110
	Butik/lager	Gatuplan	39
	Butik/lager	Gatuplan	99
<b>Summa</b>			<b>247</b>

Den uthyrbara arean uppgår till totalt ca 2769 m2.



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningensutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 5

Undergrund	Undergrunden är berg.
Grundläggning	Gathuset är grundlagd med källargrund. Gårds- huset är delvis grundlagd med källargrund, delvis med kryprumsgrund.
Grundmurar	Grundmurarna är av betong mot berggrunden och på detta granitmurverk. De bärande källarin- nerväggarna är utförda med betongmurar mot berggrunden och på detta tegelmurverk.
Bjälklag över kv	Betongvalv mellan stålbalkar.
Bärande stomme ovan mark	Tegelmurverk.
Våningsbjälklag över bottenvåningen	Träbjälklag, troligen med primärbalkar av stål och sekundärbalkar av trä, 3-4" x 9". Tross- bottenfyllningen är troligen av kalkblandad sand.
Ej bärande innerväggar	Plankväggar med röring och puts, s k kloa- songväggar.
Vindsbjälklag	Träbjälklag med fyllning och brandbotten av tegel.
Yttertak	Sadeltak med stolpverkstakstolar av trä, ospontad takpanel. Plåttäckning med falsade skivor.
Utv beslagning	Målad galvaniserad plåt i fönsterbleck. Plåt- beslagning på putslistverk i gatufasad.
Hängrännor/stuprör	Målad galvaniserad plåt.
Balkonger	Inspända vädringsbalkonger med betongplattor på stålbalkar i anslutning till trapphusen i gat- och gårdshuset. Två utrymningsbalkonger av konsoltyp i betong mellan stålbalkar på ett trapphus till gathuset. Balkongerna har räcken i smidesstål. Två brandutrymningsbalkonger i galvaniserat stål på gårdshusets gavelfasad.
Fönster	Fönstersnickerier i målat trä med kopplande tvåglas bågar.



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningsutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 6

Fasader	Gatufasaden har granitsockel till cirka en halv meters höjd. Från granitsockeln till och med våning en trappa är fasaden spritputsad. I höjd med bjälklaget på våning två trappor finns ett listverk i puts. Från listverket till takfoten är fasaden slätputsad. Från våning en trappa till och med våning fem trappor har fasaden två burspråk. Gårdsfasaden på gathuset och fasaderna på gårdshuset är slätputsade från sockeln till takfotslistten.		
Trapphus	Gathuset har två trapphus, varav ett med hiss. Gårdshuset har ett trapphus med hiss. Trapplop och planer är i kalksten. Trapphusens väggar är putsade och målade. Fönstren har enkla bågar.		
Hiss	Gathusets hiss är för fyra personer eller 325 kg, lyfthöjden är från bottenvåningen till och med våning 5 trappor. Gårdshusets hiss är för tre personer eller 250 kg, lyfthöjden är från bottenvåningen till och med våning tre trappor.		
Ytskikt i lägenheter	<u>Golvbeläggning</u>	<u>Väggbeklädnad</u>	<u>Takbehandling</u>
Kaprum/hall	Lackerad furu Linol./plastm	Tapet	Målad puts
Sällskapsrum	Lackerad furu	Tapet	Målad puts
Sovrum	Lackerad furu Linol./plastm	Tapet	Målad puts
Kök	Linoleum alt plastmatta	Målad puts	Målad puts
Wc, Bad/duschrum	Helsvetsad plastmatta	Kakel och målade väv	Målade puts
Köksinredningar	I köken finns modern skåpinredning med lackerade släta luckor och skåpstommar. Rostfri diskbänk med modern blandararmatur. I diskbänkskåpen finns avsättning för diskmaskin. Elspis och kolfilterfläkt och fristående kyl-/frys-skåp.		
Badrumsinredning	Fristående badkar alternativt duschplats med termostatblandare, wc och tvättställ i vitt porslän.		



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningsutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 7

---

Övrig utrustning i lgh	Fastigheten är ansluten till kabel-TV.
Utrustning elcentral	El-installationen i fastigheten har moderniserats. Ingående elservice är trefas. Inom lägenheterna är elinstallationerna renoverade och har trefas 380/220 volt med 10 A säkringar i gruppcentralen.
Tvättstuga	Fastigheten har gemensam tvättstuga för gat- och gårdshuset. Tvättutrustningen består av två helautomatiska tvättmaskiner, en centrifug, en torktumlare, ett dubbelt torkskåp, en elektrisk mangel och en rostfri tvättho. Utrustningen är troligen från ombyggnad i slutet av 1970-talet.
Sophantering	Sopnedkast finns i ett trapphus i gårdshuset till ett gemensamt soprum för bägge husen, beläget i gårdshuset. Soprummen har två säckväxlare, varav en har sopinkast från gården, och ett separat grovsoputrymme.
Uppvärmning	Fastigheten har vattenburen värme och central varmvattenberedning i egen undercentral för fjärrvärme, som är belägen i källaren till gårdshuset. Undercentralen har ej varit tillgänglig för besiktning.
Ventilation	Ventilation enligt självdragsprincipen med fläktstyrd frånluft från mörka badrum.
Installationer	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, el, vatten och avlopp.





## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningensutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 8

### PROTOKOLL FRÅN BESIKTNING

Fastigheten genomgick en total renovering i slutet av 1970-talet, som omfattade modernisering av alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Elinstallationer upprustades till trefas 380/220 volt, va-stammar utbyttes, fläktstyrd frånluftsventilation installerades från mörka badrum och fastigheten anslöts till kommunens fjärrvärmenät. Utvändigt renoverades fasaderna, balkongerna och yttertaket. Underhåll av lägenheter och installationer har därefter skett fortlöpande vid behov. Fastigheten uppvisar ett för objektstypen och förvaltningsformen mycket gott skött underhåll.

Besiktningen är utförd lördagen den 13 januari 1996. Vid besiktningen har nio av fastighetens totalt trettiofem bostadslägenheter, en av tre butikslokaler, trapphusen, vindarna, allmänna källarutrymmen och tvättstuga avsynats. Utvändigt har fastigheten besiktigats från markplanet. Yttertaket har avsynats från taklucka.

Kompletterande uppgifter och byggnadens konstruktion har hämtats från tillgängliga handlingar i byggnadsnämndens arkiv.

Nedan redovisas de brister och anmärkningar som noterats vid besiktningstillfället och som i vissa fall även påpekats från hyresgäster. Härvid har ej beaktats sådant som är att hänföra till periodiskt lägenhetsunderhåll.

### Anmärkningar lägenheter

- Begynnande tecken på avflagnade färg finns på utsidan av fönsterbågar och karmbottenstycken. Ibland även mellan fönsterbågarna. Tecken på otätheter finns dels mellan karm och vägg, dels mellan karm och fönsterbåge.
- Bubblande ljud i diskbänksavlopp. Dålig avrinning från diskbänksavlopp. Dålig avrinning från badkar och lätt att få översvämning i golvbrunn i badrum.
- Dålig ventilation i badrum.
- Spår av läckage och vatteninträngning finns i fönstersmygar och väggar i anslutning till fönstersnickerier på den inredda delen av vinden.



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningensutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 9

### Kommentarer:

- Fönstersnickerierna är i behov av snickerijustering omfattande; utbyte av skadat trä, justering och komplettering av beslagning, utbyte av tätningslister, översyn och komplettering av kittfogar samt ut- och invändig målning. De nya fönstren är i behov av löpande underhåll, utvändigt målning och översyn av tätningslister och kittfogar.
- Dålig avrinning från köks- och badrumsavlopp är troligen beroende på att vattenlåset behöver rensas från avsättningar från tvättmedel och liknande.

*Det har inte gått att få fullständig klarhet i om samtliga avloppsstammar är utbytta i hela sin längd. I bygglovets finns angivet att VVS-installationsfirman Nils B Nilsson har utfört arbetena och att ansvarig arbetsledare har varit Hans Malmgren. Installationsfirman har inga handlingar bevarade, som berör de utförda arbetena. Man bedömer det dock som högst sannolikt att alla avloppsstammar är utbytta, vilket var det naturliga tillvägagångsättet vid den aktuella tiden. Hos Stockholm Vatten, som är ansvarig myndighet för va-installationer, finns registerkort från den aktuella tiden som visar att sju besiktningar har utförts under perioden 1977-02-18 till och med 1977-08-08. Besiktningarna avser bland annat avloppsstammar.*

- För att erhålla en bättre ventilation bör rensning av ventilationskanaler utföras och lägenheternas tilluftsventilation förbättras. Därutöver kan det eventuellt vara nödvändigt att uppdimensionera frånluftsfläktarnas kapacitet.

I en lägenhet på bottenvåningen var ventilationen mycket dålig. För att generellt sett förbättra luftomsättningen i lägenheterna kan springventiler installeras i fönsterkarmarna.

- Det är svårt att utan en mer ingående undersökning härleda orsaken till vatteninträngningen vid takkuporna. Eventuellt kan vatteninträngningen orsakas av slagregn som pressar vattnet genom otätheter i plåtfalsar och i anslutningar mellan takplåten och fönsterkarmen. Detta kan även inträffa vintertid när taket är snötäckt, som kapillär uppsugning av fukt på ställen med tillräckligt stor värme genomgång för att snön skall smälta.

### Anmärkningar lokaler

- En liten butikslokal i gatuplanet har varit tillgänglig för besiktning. Lokalen är starkt nedsliten och i behov av genomgripande ytskiktrensning.



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningens utlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 10

### Kommentarer:

- Underhåll av ytskikt, specialinredningar och installationer i lokaler tillfaller vanligtvis lokalhyresgästen.

### Anmärkningar allmänna utrymmen samt byggnaden i övrigt

- Tvättstugan har slitna ytskikt och maskinell utrustning från tiden för renoveringen.
- Fuktgenomslag i gårdsbjälklag till källarlokal. Grava rostangrepp på stålbalkar i bjälklaget och vittrande tegel i anslutning till upplag i källarvägg.
- Gatufasaden är starkt nedsmutsad.

### Kommentarer:

- Ytskiktsrenoveringar och utbyten av den maskinella utrustningen är åtgärder som normalt ligger vid olika tidpunkter i det långsiktiga periodiska underhållet av en fastighet. I föreliggande fall bedöms det vara i rimligt att vid ett övertagande av fastigheten initialt upprusta tvättstugan samtidigt, med avseende på ytskikt och maskiner.
- Gårdsbjälklaget är belagt med asfalt, det har tätats vid anslutningarna mot byggnadernas ytterväggar. I de berörda källarlokalerna syntes ingen pågående vatteninträngning genom gårdsbjälklaget vid besiktningen. Lokalerna är mycket fuktiga och går inte att använda. För att torka ut lokalerna måste ventilationen förbättras. De rostangripna stålbalkarna bör blästras och rostskyddsmålas. I vissa delar av tegelmurverket finns skador som uppkommit genom saltutfällning, som förorsakats av fuktvandring i murverket. Salterna kristalliseras då i teglet, vilket medför att det ytliga teglet pulveriseras eller spjälkar och flagnar. En förbättrad ventilation kan medföra uttorkning av teglet så att skadorna upphör.
- *Normalt sker renovering av putsade fasader efter en tidsperiod på cirka 30-50 år beroende av vilken typ av puts det gäller, hur exponerat läge byggnaden eller enstaka fasader har, samt vilken yttre miljö byggnaden omges av. Innerstadsmiljöer eller andra miljöer med inslag av starka luftföroreningar och vädersträcksorientering är faktorer som påverkar fasadmaterialens beständighet och slitage. Kalkputser har normalt kortare tidsintervaller för åtgärdsbehov än så kallade ädelputser har.*

I föreliggande fall kan det vara befogat att tvätta gatufasaden.



## VM FASTIGHETSEKONOMER

Besiktningensutlåtande

Muttern 8, Stockholms kommun

Sida 11

### ÖVERSLAGSMÄSSIG KOSTNADSBEDÖMNING

Nedan har förtecknats de åtgärder som efter besiktning bedömts vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom en 5-10-årsperiod.

	Erfarenhetsmässigt bedömd kostnad, ca tkr	
<u>Omgående</u>		
Upprustning av tvättstuga och maskinförnyelse	100,0 -	150,0
Rensning av avloppstammar och ventilationskanaler	25,0 -	35,0
Lagning av läckage vid fönster på vinden	10,0 -	25,0
 <u>Inom en 5-10-årsperiod</u>		
Fönstersnickerier, utvändig målning av karm och insida ytterbåge, cirka 150 st	75,0 -	100,0
Rengöring av gatufasaden, inkl ställning, in-täckning och högtryckstvättning.	125,0 -	175,0
Förbättring av ventilation i källaren och målning av stålbalkar m m	50,0 -	75,0
Övrigt och oförutsett, cirka 15 %	50,0 -	75,0
	<hr/>	
<b>Summa</b>	<b>435,0 -</b>	<b>635,0</b>

Redovisad kostnad avser exklusive mervärdeskatt.