



TEKNISK UTREDNING

Värmdö Mörtlös 1:523



Grisslingebacken 1A

Grisslinge



Stockholm 2025-06-16
LW 25 364

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

avseende fastigheten Värmdö Mörtlös 1:523

Uppdrag

Av Brf Mörtlös 1:523 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.

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 2025-06-04.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 17°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Lägenhet 1001 och 1101

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. I källarplan finns tre lägenheter, i bottenplan tre lägenheter och vindsplan två lägenheter. Alla lägenheter, förutom vindsplanet, nås med egna utvändiga entrédörrar. Vindslägenheterna nås från ett gemensamt trapphus.

I källaren finns även tvättstuga gemensamt med teknikutrymmen.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1948, tillbyggt 2019

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

1. Byggnaden har förlängts i alla våningsplanen, 2019
2. Balkonger monterade 2019
3. Fasaden putsad 2019
4. Yttertaket renoverat och nya takkupor upptagna 2019.
5. Källargolvet utgrävt och kompletterat med värmeisolering samt golvvärme 2019.
6. Elektriska installationer moderniserade 2019
7. Vatten och avloppsrör bytta i sin helhet 2019
8. Solpaneler monterade på taket 2019
9. Ny bergvärmepump monterad 2020

Antal lägenheter: Totalt 8 lägenheter

Antal lokaler: Ingen lokal

Grundläggning: Murar på sand

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Källaren i betong och övre våningsplanen i trä.

Bjälklag: Trä

Yttertak: Ett sadeltak klätt med falsad plåt

Fasader: Putsade fasader

Fönster: Isolerglasfönster med bågar och karmar i plast, från 2019.

Balkonger: Det finns tre konsolbalkonger utförda i metall.

Trapphus:	Målade väggar och tak och golv/trappa i laminat.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en bergvärmepump.
Eldstäder	I en lägenhet finns eldstad. Eldstaden ska vara kontrollerade av skorstensfejarmästare och blev då godkända för eldning.
Vattenrör:	Vattenrör är från när byggnaden renoverades 2019
Avloppsrör:	Avloppsrör är från när byggnaden renoverades 2019, hela vägen ut till kommunal anslutningspunkt.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är från 2019. Solpaneler monterade 2019.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation från en kryddhullefläkt i varje lägenhet.
OVK:	OVK är utförd och blev godkänd till 2031-05-19.
Tvättstuga:	Tvättstugan finns i källaren med ingång utifrån.
Maskiner i tvättstugan:	Det finns en tvättmaskin och en torktumlare av enklare kvalitet.
Lägenhetsförråd:	Finns ett gemensamt förråd i en friggebod på tomten.
Sophantering:	Sopkärl på hjul i fastighetsgränsen.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2035-03-26. Specifik energianvändningen är 21 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. Omfattande renoveringsarbeten har utförts i byggnaden och då har troligen större delen av asbesten sanerats. Det kan dock finnas kvar i gamla ventilationsrör, isolering mm. När arbeten utförs och man misstänker asbest måste prover skickas på analys.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas.
Radon:	Tre mätningar har utförts under år 2018. Alla tre var under gällande gränsvärde.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Laminat
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Laminat
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Laminat
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Laminat
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/frys och frånluftsfläkt.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under år 1-11

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

- | | | |
|----|---------------------|---|
| 1. | Bygghuset: | Tvättstugans maskinella utrustning |
| | Noteringar: | Det finns en tvättmaskin och en torktumlare i tvättstugan. Maskinerna är av enklare kvalitet och inte avsedda för flerbostadshus varför livslängden troligen blir kort. |
| | Planerat underhåll: | Byt ut maskinerna till nya av kvalitet avsedda för flerbostadshus, tex Miele professional eller liknande. |
| | Mängd: | En tvättmaskin och en torktumlare |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 60 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|---|
| 2. | Bygghuset: | Varmvattenberedaren |
| | Noteringar: | Varmvattenberedaren är från ca 2005 och kommer att uppnå teknisk livslängd inom 5 år. |
| | Planerat underhåll: | Byt ut beredaren innan läckage uppkommer. Min bedömning är att den bör bytas inom 5 år, men kan behöva tidigareläggas om den går sönder eller börjar läcka. |
| | Mängd: | En varmvattenberedare |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 20 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 3. | Bygghuset: | Ventilationsanläggningarna |
| | Noteringar: | OVK är nyligen utförd och blev godkänd men med en notering i protokollet om att kanalerna är smutsiga. |
| | Planerat underhåll: | Alla lägenheter har separata egna kryddhyllefläktar med separata frånluftskanaler. Rensning av alla kanaler bör göras. |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 25 000 kr |

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	3	25 000 kr
Inom 4-6 år	1 och 2	Ca 80 000 kr
Inom 7-11 år	-	-
Totalt		Ca 105 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Sammanställning underhållskostnader under år 11 till 50

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

Tak

Taket är ett falsat plåttak från 2019. Livslängden på plåttak är mycket lång. Min bedömning är att om taket målas om år 2050 så kommer man inte behöva göra med under den från i dag 50 åriga planen.

Kostnad för att demontera solpaneler och måla om är 150 000 kr

Kostnad: 150 000 kr
År: 2050

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Putsen är från 2019 och kan ha en ca 40 årig livslängd innan den bättras och målas om.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2060

Fönster

Fönster är utbytta till nya underhållsfria fönster år 2019. Fönsterbågar och karmar är i plast vilka bedöms ha en teknisk livslängd om ca 40 år, därefter byts de mot nya.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2060

Entrédörrar

Dörrarna till lägenheterna som har entré direkt utifrån är från 2019 och är vanliga ytterdörrar. Dörrarna till vindslägenheterna är säkerhetsdörrar. Dörrarna bedöms ha en 40 årig teknisk livslängd och byts år 2060.

Kostnad: 200 000 kr
År: 2060

Balkonger

Balkongerna är konsolbalkonger som är från 2019. Balkongerna bedöms ha en kvarvarande livslängd på mer än 50 år.

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är från renoveringen 2019 och maskinella utrustningen kommer att bytas år 2030. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 25 år och maskinerna byts med 15 års intervall.

Nya maskiner bedöms kosta 60 000 kr och renovering ytskikt 100 000 kr.

Kostnad: Ytskikten 100 000 kr och maskiner 60 000 kr
År: Ytskikten år 2045 och maskiner år 2045, 2060 och 2075

Uppvärmningssystemet

Bergvärmepumpen är från 2020 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret. Bergvärmepumpens tekniska livslängd bedöms till 25 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd innan de byts ut till nya rör och radiatorer.

Kostnad: 250 000 kr för en bergvärmepump och ca 400 000 kr för att byta rör och radiatorer.
År: 2045 och 2070 för bergvärmepump
2050 för rör och radiatorer.

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar utfördes 2019. I dag bedöms vatten och avloppsrör ha en teknisk livslängd om 60 år varför min bedömning är att inga större arbeten kommer att behöva utföras.

Elektriska installationer

Elektriska installationer är från 2019. I dag har elektriska installationer en mycket lång livslängd. Det som är okänt är livslängden på solcellerna. Dom kommer att åldras och då kommer producerade energin att minska. Normalt bedömer man att cellerna håller i 30 år. Min bedömning är att elektriska installationer har en kvarvarande teknisk livslängd på mer än 50 år men att solcellerna byts år 2050

Kostnad: 200 000 kr
År: 2050

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år. Kryddhyllefläktarna har en begränsad livslängd innan motorer och lager behöver bytas. Kvarvarande teknisk livslängd på fläktarna är 15 år.

Kostnad: 150 000 kr för tätning av kanaler
160 000 kr för byte av kryddhyllefläktar.
År: 2045 för kanaler
2040 för fläktarna

Utemiljö/dränering

Eftersom det finns boendetrymmen under marknivå är dränering och utvändigt fuktisolering mycket viktig. Vid besiktningen noterades inga fuktgenomslag. Min bedömning är att man måste kalkylera med att dränering och utvändigt värmeisolering av grunden kommer att behöva göras inom 20 år.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2045

Sammanställning av underhållskostnader för kommande 50 år

[illegible]

Noteringar och upplysningar.

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

1. Tvättstugan är placerad i utrymmet för bergvärme mm. Det gör att alla lägenhetsinnehavarna kan komma åt styrning av central och vatten. Min bedömning är att utrymmet borde avgränsas med en vägg eller dörrar i nät.
2. Förrådsutrymmen är enklare gemensamt förråd i friggeboden. För att få bra egna förråd bedömer jag att en ny förrådsbyggnad uppförs på fastigheten.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Yttertaket i falsad plåt



Yttertaket och kuporna från 2019



Avfallshantering med kärler på hjul



Friggebod för verktyg och ett gemensamt förråd



Tvättstuga i undercentralen



Undercentral med bergvärme



Golvvärme i källarplan



El-central med undermätare för lägenheterna.