Storstadens PBL Konsult AB · Sjömansvägen 10, Södertälje · Org.nr 559374-2827

FASTIGHETEN RIDBYXAN 17

SLÄNDVÄGEN 48 STOCKHOLMS KOMMUN

UNDERHÅLLSPLAN

Uppdragets omfattning och förutsättningar

Undertecknat företag har av Forum Fastighetsekonomi AB gm Håkan Söderqvist erhållit uppdraget att uppdatera befintlig underhållsplan för rubricerad fastighet inför ombildning till Brf. Befintlig underhållsplan upprättades 2006-06-06 av eminenta AB gm undertecknad.

Objekt:

Fastigheten Ridbyxan 17, Sländvägen 48 / Johan Skyttes väg 318, 125 58 Älvsjö

Förutsättningar:

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsföretaget.

En underhållsplan tas fram där det görs en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av underhållsåtgärder i byggnaden samt en mycket grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna. Små åtgärdsbehov samt de årliga driftskostnaderna och mindre löpande underhållsåtgärder är utelämnade.

De uppskattade underhållskostnaderna som är angivna i besiktningsutlåtandet är mycket grovt uppskattade och avser prisbilden i en neutral byggkonjunktur.

Man bör beakta att det i underhållsplanen inte tas hänsyn till byggindex etc. Kalkylerade kostnader avser dagens penningvärde. Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutledningar.

Inga beräkningar av eventuell förädling av fastigheten är medtagna.

Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.

I utlåtandet görs bedömningar avseende underhåll av installationer och eventuella rekommendationer avseende dessa installationer. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på erhållna uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar fordrar i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation.

Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsad till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om besiktning träffades. Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker och andra obetydliga brister som inte antecknats i besiktningsutlåtandet. Enskild skada understigande två basbelopp ersätts inte. Detta belopp utgör också självrisken för det fall skadan överstiger detta belopp.

Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklameras) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är slutfört när besiktningsförrättaren begär betalt för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

Utredare

Storstadens PBL Konsult AB

Sjömansvägen 10, Södertälje

Org.nr 559374-2827

Aday Aciz

Byggingenjör SBR

KIWA-certifierad Kontrollansvarig (cert.nr KA09615)

SBR Godkänd Entreprenadbesiktningsman

MSB/MCF Skyddsrumssakkunnig

Uppdragsgivare:

Robert Kerje

Fastighets- och byggnadstekniska uppgifter:

Fastighet:	Ridbyxan 17, Stockholms kommun
Hustyp:	Flerbostadshus i 2 våningar och källare / suterrängvåning, totalt 12 bostäder
Byggnadsår:	1939
Tak:	Yttertak med beläggning av papp och plåt från 2010/11
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjutna betonggolv
Grundmurar:	Betong och mursten
Stomme:	I huvudsak tegel med komplettering av trä och betong
Fönster:	2-glas. Renoverade 2022
Fasad:	Puts. Renoverad 1993 samt 2022
Fuktisolering/dränering:	Okänt utförande, troligen äldre eller saknas helt
Dagvatten:	Stuprör med avledning vid grund och delvis mot dagvattenledning
Uppvärmning:	Bergvärme från 2007
Elinstallationer:	Installation från 2010-tal Internet 2026
VA:	Stambyte utfört 2010/11
Ventilation:	Självdrag

Handlingar och övriga upplysningar

Som underlag för min bedömning har jag bland annat följande:

Besiktning på plats, genomförd 2027-07-13

Tidigare framtagen underhållsplan

Lista över utförda renoveringar, sammanställd av nuvarande ägare.

Mäklarprospekt.

Okulärbesiktning / iakttagelser

Mark

Inget särskilt att notera som avviker från normalt underhållsbehov. Visst arbete har genomförts under 2026, såsom förbättring av dränering, bättring av asfalt, förstärkning av trappa entré till huset, samt räcken. I övrigt har altan samt rabatt och staket byggts under 2026. I övrigt har ränndalsplattor lagt för att förbättra avrinning från fastighet på husets framsida. Löpande arbete, förbättring räknas om 25 000 k

Underhållsbehov:

Inget underhållsbehov föreligger under de närmsta 10 åren.

Grundläggning

Konstruktion från byggnadsåret med grundsulor och mellangjutna betonggolv vilket innebär att ytterväggar och eventuellt bärande innerväggar grundlagts först. Därefter har en gjutning skett mellan väggarna och direkt på avjämnad mark för att få golv i konstruktionen. Golven i källarna är inte en del av den bärande konstruktionen och golven är normalt ganska tunna, oarmerade och sprickor är vanligt förekommande. När husen byggdes fanns inte samma möjlighet att komprimera marken med maskiner som vi har idag vilket innebär att naturliga rörelser i mark, mindre sättningar gör att marken under golven "tappar kontakt" med golvet och luftfickor kan uppstå. Normalt är skador av den här typen endast "kosmetiska" och påverkar inte den bärande konstruktionen.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Grundmurar / källarväggar

Grundmurar av betong / sparstensgjutning och mursten. Mindre fuktfläckar noterades lokalt i nederkant på grundmurar, orsakat av naturlig markfukt. Grundmurar är grundlagda direkt på mark utan underliggande isolering vilket gör att den naturliga markfukten alltid påverkar grundmurarna. Grundmurarna och marken hamnar i jämvikt avseende fukthalt. Noteringar av detta slag bedöms normalt som kosmetiska och påverkar inte byggnadens goda bestånd.

Byggnaden är uppförd under en tidsperiod när det normalt saknades kapillärbrytande material (t.ex. singel eller makadam) under betonggolven. Man bör räkna med att betonggolven samt nedre delen av grundmur/väggar kan vara påverkade av markfukt.

Fukten orsakas av diffusion (fuktinträngning i ångfas) och kapillärsugning.

Det är vanligt förekommande vid inredning av källarutrymmen och betonggolv på mark att utförandet är sådant att man erhåller problem i form av fuktrelaterade skador. Grundprincipen för att undvika fuktrelaterade skador (t.ex. mögel och röta) är att inget organiskt material t.ex. träreglar, mineralull ska befinna sig i fuktig miljö.

Mindre putssläpp och sprickor finns i sockelputsen. Åtgärd kalkylerad under fasad. Mindre sprickor finns i väggar vilka bedöms som "kosmetiska".

Väv finns monterad på väggar i tvättstugan vilket inte är lämpligt ur fuktsynpunkt, utförandet bedöms öka fukthalten i grundmurarna. Rekommenderar att väven rivs och grundmurar målas med en färg som andas / Silikatfärg.

I de två nybyggda lägenheterna finns inklädda grundmursväggar och golv med okänd konstruktionsutformning. För bättre bedömning av de utreglade väggarna och golven ur fuktsynpunkt erfordras konstruktionsingrepp, fuktmätningar etc. Lämpligt är att montera inspektionsluckor för att få information av förhållandet i väggen och för fortlöpande kontroller av förhållandet i väggarna och framtida underhållsbehov.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden förutom lokala målningsbättringar.

Stomme

Stomme av tegel och betong enligt bedömning. Inget särskilt att notera som avviker från normalt åldersslitage såsom mindre sprickor mm.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Mellanbjälklag

Mellanbjälklag av trä och betong. Inget särskilt att notera som avviker från normalt åldersslitage såsom mindre sprickor mm.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Dränering / fuktisolering

Okänt utförande på eventuell fuktisolering och dränering. Troligen asfalt- / tjärstrykning från byggnadsåret. Normal livslängd på fuktisolering och dränering kalkyleras till 25-30 år därefter bör man kalkylera med att byte kan erfordras pga. ålder. Inga signaler om nära förestående åtgärder vid besiktningstillfället.

Man bör beakta att även om man gräver upp vid grundmurar och dränerar och monterar fuktskydd så kommer grundmurar och källargolv alltid stå direkt på fuktig mark vilket även fortsättningsvis kommer att leda till fuktpåverkan framförallt i nederkant grundmurar. En åtgärd med ny fuktisolering och dränering minskar normalt fuktpåverkan men vi får inte en helt torr konstruktion. Att inreda utrymmena är ändå möjligt om man använder rätt teknik och inte använder organiska material direkt mot golvet eller grundmurarna.

Två nya lägenheter har byggts 2015 i tidigare lokal. Lägenheterna ligger i suterrängplanet vilket kan öka risken för fuktskador om konstruktionerna inte är fuktsäkra. Rekommenderar att information inhämtas om hur konstruktionerna med golv och inklädda väggar är utförda i lägenheterna.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden. Utförandet i de nya lägenheterna kan dock vid en samlad bedömning öka behovet av att fuktisolering och dränering görs om. Se även notering under rubriken Dagvatten nedan.

Dagvatten

Stuprör med avledning vid grund och i mark. Inga signaler om nära förestående åtgärder vid besiktningstillfället. Avledning från grund görs genom etablerade ränndalsplattor, rensning av avskiljare har gjort 2026 samt avlutning har justerats för att se till avrinning blir bättre från huset. Hängrännor och stuprör bedöms vara nyare, troligen från takrenoveringen 2010/11.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Fasader

Puts på mursten. Fasader renoverade 1993 samt 2022 enligt uppgift. Under 1993 gjordes en total renovering av systemet samt under 2022 gjordes förbättrande åtgärder.

Underhållsbehov:

Bedöms vara aktuellt vara aktuellt inom en 10-års period.

Balkonger

Betongkonstruktioner. Balkonger renoverade 1999/2000 enligt uppgift. Normal livslängd bedöms till 40-50 år. Inget särskilt att notera.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Yttertak

Yttertak med beläggning av papp och plåt på genomföringar och skorstenar från 2010/11 enligt uppgift. Inget särskilt att notera som avviker från normalt åldersslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Vind

Vindsbjälklag utan ångspärr (papp/plastfolie) och isolering av kutterspån samt tilläggsisolering av lösull / mineralull. Inget särskilt att notera. Vinden ej krypbar, kontroll utförd i trappan och lucka.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Trapphus

Trapphusen renoverade 2026 enligt uppgift, målning av väggar och tak, slipning av ledstång samt byte av lägenhetsdörrar samt installation av nya digitalt lås.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Fönster och balkongdörrar

Äldre kopplade 2-glas fönster. Fönster genomgick en genomgående renovering under 2022 och bedöms vara i gott skick.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Vatten och avlopp

Enligt tillgängliga handlingar är stammar utbytta 2010/11. Äldre gjutjärnstam tycks finnas från anslutningen ned till servisen. I övrigt är stammarna i gott skick.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Värme

Vattenburet värmesystem med bergvärme från 2007 enligt uppgift. Bör ses över närmaste åren.

Underhållsbehov:

Bedöms vara aktuellt inom 1-3 år Byte av system 230.000:-

Elinstallationer

Modern elinstallation med ledningar från 2000-talet enligt uppgift. Denna installation skall i normalfallet ej medföra några risker eller problem. Uppmätning av elsystemet är inte utförd av undertecknad, för en bättre bedömning erfordras kontroll av behörig elektriker.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Ventilation

OKV är genomförd under 2026 och är godkänd och registrerad hos Boverket

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Övrigt

OKV är genomförd under 2026 och är godkänd och registrerad hos Boverket

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden.

Kök

Varierande omfattning av behov, men generellt är de flesta köken nyligen renoverade och i mycket gott skico. Skvallerskydd finns monterade i några av köken mendas ett par av lägenheterna saknas dessa.

Rekommenderar montering av skvallerskydd/tät botten i diskbänksskåpet och under diskmaskin och kyl/frys där det saknas.

Våtrum

Omfattas normalt inte av bostadsrättsföreningens åtagande. Stammar utbytta 2010/11 och våtrum renoverade samtidigt enligt uppgift. Omfattningen av stambytet är inte klarlagd och rekommenderar att information inhämtas om vilka delar som är utbytta. Lokalt kunde äldre stammar (gjutjärn) noteras i fastigheten. Tätskikt under kakel och klinker ej besiktningsbart.

Av de åtta äldre våtrummen som kontrollerades har samtliga felaktigt anslutet tätskikt i golvbrunnen. Brunnsmanschetten ligger under klämringen vilket är ett felaktigt utförande och klämringarna bottnar inte (glipar) mot botten i golvbrunnen. Rörgenomföringar i väggen i duschzonen finns i ett antal våtrum. Flera av handfatsavloppen ligger för lågt i konstruktionen och tätningar är inte korrekt monterade. Rörklammer är skruvade i väggen i duschzonen. Mjukfogar är väldigt breda och kladdiga och kakelsättningen är inte estetiskt fackmässig.

Kvalitetsdokument (våtrumsintyg) fanns inte tillgängligt vid besiktningen. Utförandet i våtrummen innebär sannolikt att ett fungerande försäkringsskydd saknas för utrymmena. Rekommenderar kontakt med berört försäkringsbolag för bedömning av försäkringsskyddet och eventuella åtgärder.

Tvättstuga

Tvättstuga i källarplan. Målning utförd 2026 enligt uppgift. Enligt info har maskiner bytts ut löpande vid behov och inga problem har noterats. Golv och väggar består av betong och mursten vilka inte är fuktkänsliga material. Maskiner bedöms vara äldre och byte bör kalkyleras.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom den närmaste 10-årsperioden. Löpande utbyte av maskinell utrustning bör ändå kalkyleras eftersom livslängden kan vara svårbedömd bl.a. beroende på brukande.

Övrigt

Idag rekommenderas bostadsrättsföreningar att ha ett löpande brandsskyddsarbete för att minska risken för brand och för att minska risken för brandspridning om en brand skulle uppstå. Lämpligt kan vara att kontrollera brandtätningar mellan olika brandceller som t.ex. mellan källare och ovanliggande våningsplan. Alla lägenheter bör ha minst en brandvarnare och funktionen kontrolleras regelbundet. Har lägenheten flera våningar ska brandvarnare finnas på varje plan. Det är också viktigt att brandvarnaren placeras på rätt ställe. I det löpande brandsskyddsarbetet bör även eldstäder ingå med uppföljning av att sotning med kontroll utförs enligt gällande norm.

Sammanställning – underhållsplan

Till nedanstående kommer normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

OBS! Kostnaderna är mycket grovt skattade. Kostnader exklusive eventuell byggnadsställning.

Aktualitet	Åtgärd	Kostnad (inkl. moms)
Inom 1-3 år	Bergvärme	230 000 kr

Summa totalt inom 10 år: 230 000 kr

SÖDERTÄLJE 2026-07-16

Aday Aciz