

Beskrivning av fastigheten och historik över utförda åtgärder 1999-2023

Rev A

Fastigheten består av två adresser: Norr Mälärstrand 78 och Sven Rinmans Gata 1. Fastigheten består av lägenheter för boende. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten i juni 1999. Fastigheten uppfördes 1931 och är exteriört skyddsklassad. I husets gatuplan finns en affärslokal, som för närvarande hyrs ut till affärsidkare inom ljus & belysning.

Utrymmen och funktioner i fastigheten

- Det finns två trappuppgångar, båda med entrétrappor upp till första våningsplan samt hiss.
- Två hissar, en i varje trappuppgång. Hissen på Norr Mälärstrandssidan leder ned i nedre källaren/garaget.
- Två tvättstugor, bägge avsedda för de boende i hela fastigheten. En är belägen på vinden till Sven Rinmans Gata 1 och en i källaren/garaget.
- I källaren, som nås från båda trappuppgångarna, finns ett snickar-/arbetsutrymme, avsett för de boende. Toalett samt dusch för hantverkare/boende finns likaså.
- Sopnedkast finns i trappuppgångarna och soprum med sopkärl finns i övre källaren, med flack ramp till gatan. För grovsopor hyrs en container en/två gånger om året. Kärl för pappersåtervinning finns.
- Tillgänglighet: Fastigheten är inte handikappanpassad.

Förvaringsutrymmen

Ett garage finns, med parkeringar för bilar och motorcyklar. Dessa platser hyrs ut, både till boende och externt. I garaget finns tvättplats och högtryckstvätt. Ett antal ställ för cykelförvaring är placerade i garaget. Cykelplatserna uthyres för en symbolisk summa. I den övre källaren finns barnvagnsrum och även cykelförvaring. Förrådsutrymmen för de boende är belägna på vinden. Till varje lägenhet medföljer rätt till ett vindsförråd. Styrelsen disponerar ett större förråd i källaren.

Exteriör

De två entréporterna mot gatan har porttelefon, blippaccess och elektriska dörröppnare. Det finns en gemensam gård, som alla boende har tillgång till. Den är asfalterad med ett lager grus ovanpå. Planteringar i tunnor samt sittgrupper finns på gården. Tre mindre träbelagda delar av gården disponeras av boende på bottenvåningen. Utanför entrén till Sven Rinmans Gata 1 finns en liten trädgårdsyta, med lagda stenplattor, sittgrupp och en häckplantering. Här finns också några cykelplatser.

Fasad

Putsfasaden är målad med gammeldags kalkfärg. Den ljusbruna kulören motsvarar fastighetens originalfärg enligt Stadsmuseet. Fasaden mot Norr Mälärstrand har stenornamentik. Flera lägenheter är utrustade med balkong mot gården.

Tak

Taken är belagda med skifferplattor samt koppar.

Rännor

Takrännor och stuprör är av koppar. Hela takavrinningssystemet är försett med värmeslingor. Rännorna är vid takfoten och kan nå från balkonger.

Fönster

Gatufönster tillhörande Norr Mälarstrand samt hörnlägenheter är original men modifierade med en på insidan av fönstret ditsatt tredje glasskiva för bullerdämpning. Fönster tillhörande Sven Rinmans Gata byttes 1991 till aluminiumfönster med falska spröjsar samt ”treglasrutor”.

Tekniska installationer

El: Bostäder och lokaler har kabelnät samt automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Värme: Fjärrvärme i hela fastigheten. Bostäder har öppna spisar för trivsel-eldning (ej 1:or).

Vatten och avlopp: Stambyte genomfört, med införande av cirkulerande varmt tappvatten.

Ventilation: Självdrag i bostäder och mekanisk i butikslokaler.

Historik över utförda åtgärder

Bostadsrättsföreningen köpte fastigheten av Nobelstiftelsen 1999-06-10. Sedan dess har flera stora renoveringsprojekt utförts:

År 1999:

- Vissa fönster på SR gata byttes mot aluminiumfönster 1991.

År 2000:

- Stambyte/renovering, VVS och badrum/toalett
- Byte el och propptavlor i lägenheter
- Fönsterrenovering, Norr Mälärstrand
- Utbyte av gårds- och entrédörrars lås

År 2001-2002:

- Fasadrenovering och målning av denna
- Fönsterrenovering, gårdssida
- Gården fräschades upp och markskiktet lades om
- Målning båda trapphusen

År 2003:

- Renovering och tätning av skorstenar, imkanaler och öppna spisar, samt provtryckning
- Renovering av hissar, insida och styrdon, samt byte av hissmotor på SR1
- Renovering och målning av trapphusen
- Översyn och byte av el i vindsutrymmen och garage

År 2004-2005:

- Byte/installation av belysning i garage
- Målning och renovering av affärslokal
- Mindre snickar- arbetsrum inrett i källaren

År 2006:

- Nya cykelställ i förråd och garage
- Värmeaggregat i lokalerna renoverade

År 2007:

- Besiktning av till fastigheten inkommande el. Åtgärd ej nödvändig, vilket tidigare planerats
- Affärslokalerna renoverades för att passa den nya hyresgästen Scandinavian Photo
- Skrapskydd på stolpar har satts upp i garaget
- Nytt träd planterat på framsidans uteplats
- Torkskåp inköpt till tvättstugan på vinden

År 2008:

- 12 balkonger och 2 terrassdörrar installerade i fastigheten, utfört av Balcona AB, bekostades av respektive bostadsrätt
- Ytterligare en tvättstuga i källarplan, den gamla har fått delvis nya maskiner
- Kylanläggning har installerats i butikslokalerna
- Nya elmätare och elbox har inmonterats i bostäder och fastighet
- Fler cykelställ inköpta till cykelrum och personliga cykelplatser infört

År 2009:

- Garaget samt övriga utrymmen i källarplanet har renoverats och målats. I samband med detta har asbestisolerade rör klätts in
- Utbyte av värmeväxlare
- Utbyte av filter i uthyrningslokalens båda fläktar samt rengöring av lokalens AC i garaget
- OVK av uthyrningslokalens ventilationsanläggningar är genomförd
- OVK av bostäderna är genomförd och godkänd med vissa anmärkningar som bara den enskilde medlemmen kan åtgärda
- Ett litet soprum har inrättats för Scandinavian Photo
- Skorstenspipa förlängd i syfte att hindra baksug av rök till andra lägenheter
- Inköp av bänk till uteplats framför uthyrningslokalen
- Byte av lås, alla lägenheter har nu "garage-nyckel"

År 2010:

- Ny ventilationsanläggning, med värmeåtervinning, för lokal har byggts upp i garaget
- Åtgärder och ombesiktning av anmärkningar från OVK:n av uthyrningslokalen
- Pump i pumpgrop inspekterad och funnen felfri
- Åtgärdande av underkända rökkanaler
- Städutrymme renoverat
- Bord och stolar för utlåning/gårdsfest inköpta
- Hemsida introducerad, <http://www.gokungen.se>
- Anslagstavlor i portar uppsatta. Brevlåda BRF-post i NM 78 uppsatt

År 2011:

- Ny låsmekanism till portarna
- Bredbandsnät (fiber/koppar) med kapacitet på 100 Mbit/s installerat till alla lägenheter och lokaler. 1 Gbit/s till fastigheten.
- Ny armatur i övre källarplanet (med rörelsesensorer)
- Rörelsesensorer installerade till armaturen i nedre källarplanet
- Renovering eller byte av stänger till entrémattor
- Byte av våningsplanens numrering i hissen Norr Mälarstrand, BV blir 1 tr
- Renovering eller byte av stänger till entrémattor

År 2012:

- Utvändig målning av fönster på "solsidan" Norr Mälarstrand

- Lagning av fasad på båda sidor om lägenhet 012-01-062.
- Kontroll av pelarna i garaget
- Installation av rörelsedetektorer för armaturen i garaget

År 2013:

- Injustering av värmesystemet
- Kontroll av gårdens bärrighet och betong utan anmärkning

År 2014:

- Installation/komplettering av ny luftkonditioneringsanläggning till lokalerna (Scandinavian Photo). Serviceavtal för anläggningen tecknas med Gösta Schelin AB.
- Nytt avtal för hisservice tecknas med AB Cityhiss gällande från maj 2014.
- Nytt avtal för fastighetsservice tecknas med FSS gällande från januari 2015.
- Stampsolning.
- Installation brandvarnare samtliga lägenheter.

År 2015:

- OVK lokaler och lägenheter maj 2015. Godkänd.
- Installation av garageport, ekpanelad vikdörr med sidodörr. Fjärrstyrd öppning. oktober 2015.
- Nödtelefon installerad i hissrummet, SR1.
- Sotning.

År 2016:

- Tak renoveras. Takfallet mot Norr Mälarstrand kopparplåt. Takfallet mot innergård ovan trapphus byts ut. Värmeslingor installeras i fastighetens takavrinningsystem. Uppgradering av taksäkerhetsanordningar på hela fastigheten. Utfört av OJ Plåt AB kostnad 1448 tkr inkl. moms.
- Utbyte av tvättmaskin, Miele i tvättstuga SRM1. Kostnad 52 tkr inkl. moms.
- Brandskyddskontroll och kamerainspektion av 25 rökkanaler. Maj 2016.

År 2017:

- Installation ny elcentral i nytt rum (barnvagnsrum). Byte av fastighetens el-central, el-stammar samt servis. Utfört av Denckert, kostnad 119 tkr inkl. moms.
- Reparation av läckage i ränna SR1 samt fuktskada i fasaden mot SR. Skada var orsakat av läckage i ränna vid balkongen plan 6 SR1 och orsakade även skador i fasadputs. Kostnad omfattar reparation av ränna samt reparation av fasadputs. Utfört av O J Plåt, kostnad 35 tkr inkl. moms.
- Installation av värmekabel längs kungsbalkong plan 6, NMS för att förhindra istappbildning. Utfört av IngenIs AB, kostnad 29 tkr inkl. moms.

Övrigt:

- Grannsamverkan etableras.
- Nya stadgar införs.

- Översyn brandlarm samtliga allmänna delar.

År 2018:

- Mätning och besiktning av fastighetens gasnät genomfördes. Huvudkran bytt. Mindre läckage utanför fastigheten i gatan åtgärdat. Några anmärkningar på gasventiler i lägenheter gjordes och lägenhetsinnehavarna meddelades om krav på åtgärd.
- Sotning av alla öppna spisar genomfördes
- Några skortensfläktar har installerats i lägenheter där dåligt drag försvårade eldning i öppna spisen. Kostnaderna bars av lägenhetsinnehavarna.
- Utvärdering av åtgärdsbehov för kungsbalkongerna inledd.

År 2019:

- Säkerhetsdörrar installerade till samtliga lägenheter. Leverantör Proloc. Kostnad 1,1MSEK.
- Nytt skalskydd med blippaccess och porttelefon installerat. Leverantör Denckerts el/Lindells lås. Kostnad 192tkr exkl. moms. Installation blippås garagedörr 8,500 kr exkl. moms.
- Nya dörröppnare med klämskydd installerade på båda portarna.
- Radonmätning genomförd. Godkänt resultat vid alla mätpunkter.
- Målning övre källarplan inklusive soprum genomförd. Leverantör OL Måleri AB. Kostnad 67tkr exkl. Moms.
- Stampsplning genomförd. Leverantör Solna Högtryckssplning AB. Kostnad 42,5 tkr inkl. moms.
- Energideklaration genomförd av Valvet förvaltnings AB. Kostnad 10.880 kr exkl. moms.

År 2020:

- Ommålning yttersida av fönster Norr Mälarstrand. Utförd av OL Måleri. Kostnad: 126.000 kr
- Byte av avloppspump källare, städförråd genomförd. Leverantör: Kero Pump, kostnad: 43.198 kr.
- Kontroll av bärlighet garagetak mot gård genomförd utan anmärkning. Leverantör: Betongkonsult AB. Kostnad: Inkluderat i besiktning av pelare.
- Besiktning av pelare i garaget genomförd. Kostnad: 47.213 kr. Påvisar brister. Leverantör: Betongkonsult AB. Åtgärder planeras.
- Avgasare bytt i fjärrvärmecentralen. Leverantör: FSS genom underleverantör. Kostnad: 41.287 kr.

År 2021:

- Renovering av samtliga Kungsbalkonger genomförd. Byte tätskikt samt byte av räcken till räcken med godkänd höjd. Renovering och utbyte av hängrännor på balkongplan. Total kostnad ca 4 MSEK.
- Sopkaruseller bortmonterade i soprummet och ersatts med rullbara behållare. Kostnad ca 17 tkr.
- Renovering hiss korg och elektronik. Kostnad 660 tkr.

- Lås i samtliga ytterportar bytta. Nycklar ej allmänt distribuerade utan öppning sker med blipp eller via porttelefonen.
- Nya elmätare till lägenhetselen har installerats.

År 2022

- Omputsning av fasader Gatusida NM och SR
All gammal puts knackades ned utom gatuplan där skador på befintlig puts lagades. Totalkostnad ca 3,8 miljoner kronor. Målning av fönster på gatusidan på SR ingår i projektet liksom målning av takfot på kungsbalkonger längs NM. Arbetet utfördes av *TP Mur & Puts AB*.
- I samband med fasadrenoveringen monterades nya markiser/markisdukar. Arbetet utfördes av *Markishuset-Stijo-Inredningar* och bekostades av respektive lägenhetsinnehavare.
- Installation av system för hantering av matavfall från *SopHia Miljösystem*. Investering på ca 170 TSEK plus moms samt underhållsavtal efter 2 år (bastillsyn ca 10 TSEK per år)
- Översyn av terrasser på gården.
- Översyn av balkonger/balkongdörrar/terrassdörrar genomförd av *Balcona*. Kostnad 2000 kr per balkong.
- Sotning genomförd.
- Brandskyddskontroll genomförd. Anmärkningar planerade för åtgärd 2023. (Tätning av två rökkanaler SRM utförs januari 2023 av *Tätarna* till kostnad 49.500 inkl. moms.)
- OVK genomförd utan anmärkningar.
- Balkongdörrar i lägenhet NM1602 renoverades av firma *TP Mur & Puts*. Kostnad ca 32 tkr + moms för två dörrpar.
- Funktion elsystem takerännor reparerad och kontrollerad i maj 2022 av firma *Norrskan Elinstallationer*.
- Stupröret som går ner intill garageporten var sprucket upptill samt var ”fullt” av betong och grus efter balkongrenovering. Halva stupröret byttes ut av *TP Mur & Puts*.
- Kompletterande taksäkerhet vid skorsten 3 installerad av *OJ Plåt* till kostnad 22tkr inkl. moms.
- Uppmärkning av vattenstigare gjord. Initialt av *Håkan Hellström Rör AB*.
- Kompletteringsmålning av skadade partier i trapphus har gjorts. Marmorering av skadade ”stolpar” inne i Sven Rinman entré samt mindre skador på NM-sidan är åtgärdade av firma *Larsson & Örnmark* Kostnad på 5000kr + moms.
- Klimatanläggning lokal; Lager och drivmotor i värmeväxlaren utbytta. Kostnad ca 20.000 ex. moms. Arbetet utfördes av *Gösta Schelin* i januari 2022.

År 2023

- Slutförande av elcentralflytt till nytt utrymme
- Slutförande av målning av fönster balkongvåningar SR1
- Reparation av rökkanaler efter anmärkning vid brandskyddskontroll. Ca 50 tkr.
- Färdigmålning av källardörrar
- Kontroll av yttertak gjord. Mindre felaktigheter åtgärdade.