

## Beskrivning av fastigheten och historik över utförda åtgärder

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 fotobranschen.

### 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 avfallskaruseller 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.

Styrelsen disponerar ett större förråd i källaren.

### Exteriör

De två entréportarna mot gatan har kodlås 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. Två mindre träbelagda delar av gården disponeras av boende på bottenvåningen.

Utanför entrén till Sven Rinmans Gata 1 finns en liten trädgårdsyta, med lagda stenplattor, två träd, 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 takavrinningsystemet är försett med värmeslingor. Rännorna är vid takfoten och kan nås 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 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
- Ventilationsfilter i lokalerna utbytt

### År 2007:

- Besiktning av till fastigheten inkommande el. Åtgärd ej nödvändig, vilket tidigare planerats
- Affärslokalerna renoverade för att passa den nya hyresgästen Scandinavian Photo
- Skrapskydd på stolpar har satts upp i garaget
- Brandsläckarna i fastigheten har besiktigats
- Underhållspärm för hissarna levererad av Ekmans Hiss
- 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 men ej godkänd
- OVK av bostäderna är genomförd och godkänd med vissa anmärkningar som bara den enskilde medlemmen kan åtgärda
- Åtgärdslista upprättad. Upphandling av ny anläggning pågår
- 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 10 000 Mbit/s installerat till alla lägenheter och lokaler.
- 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:**

- Utvändigt målning av fönster på "solsidan" Norr Mälarstrand
- Lagning av fasad på båda sidor om Victorins lägenhet
- Kontroll av pelarna i garaget
- Installation av rörelsedetektorer för armaturen i garaget

**År 2013:**

- Injustering av värmesystemet
- Kontroll av gårdens bärlighet och betong

**År 2014:**

- Installation/komplettering av ny luftkonditioneringsanläggning till lokalerna (Scandinavian Photo). Serviceavtal för anläggningen tecknas med Gösta Schelin AB.

- Nytt avtal för hiss-service tecknas med AB Cityhiss gällande från maj 2014.
- Nytt avtal för fastighetsservice tecknas med FSS gällande från januari 2015.
- Stamspolning.
- 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 takavrinningssystem. 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.
- Brandskydds kontroll 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. Klart kvartal 2.
- Nytt skalskydd installerat under kvartal 1
- Radonmätning genomförd