

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

STATUSBESIKTNING AV VÄSTERPORT 12 MALMÖ KOMMUN



Limhamn 2023-09-05

ABK Limhamn AB

Postadress: Högsåkersringen 21
216 22 Limhamn

Telefon: 0707-20 88 55

Dokument nr: 20230905-001-Västerport 12



Dokumenttyp / Type of document

UTLÅTANDE

Kapitel / Chapter

Sida nr / Page No.

2(7)

Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject

**Statusbesiktning
Västerport 12
Repslagaregatan 11, Malmö**

Dokumentnr / Document No.

20230905-001- Västerport 12

Rev.

Utfärdare / Issuer

Lars-Olof Annerfeldt

Datum / Date

2023-09-05

Rev.dat. / Date of rev.

01. UPPDRAG

Utföra teknisk statusbesiktning av fastigheten Västerport 12,
Repslagaregatan 11, Malmö

02. UPPDRAGSGIVARE

Brf Västerport 12 (769642-0020)
Martin Vallneus

03. BESIKTNINGEN**Besiktningsman:**

Lars-Olof Annerfeldt Tfn: 0707-20 88 55
ABK Limhamn AB

Besiktningens omfattning:

En teknisk statusbesiktning är utförd med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna statusrapport ingår i underlaget för beslut om förvärv vid en extra föreningsstämma.

Avsikten med denna besiktning är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för fastigheten. De beräknade kostnaderna ligger därefter till grund för att bestämma storleken på de avsättningar till fastighetsunderhåll som finns med i den ekonomiska planen. Besiktningen har utförts som okulär översyn av nedan beskrivna byggnadsdelar, utvalda tillsammans med en representant från beställaren. Ytor och detaljer utöver protokoll är ej granskade i denna besiktning.

Besiktningen utfördes:

2023-09-05

Närvarande:

Martin Vallneus För Fastighetsägare

Vid besiktningen tillgängligt material:

Plan och fasadritningar.
Fastighetsdata

Översikt:

2 planshus med vindslgh, sammanbyggt med annan byggnad mot syd/nord, 8 st lägenheter, Inredd vind och



Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 3(7)
Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Västerport 12 Repslagaregatan 11, Malmö	Dokumentnr / Document No. 20230905-001- Västerport 12	Rev.
	Utfärdare / Issuer Lars-Olof Annerfeldt	
	Datum / Date 2023-09-05	Rev.dat. / Date of rev.

källare i merparten av husets utsträckning. Liten del
krypgrund

Puts, tilläggsisolerade fasader träfönster, tak beklätt med
bandtäckt plåt.

Nybyggnadsår / värdeår ca 1930.

Sammanlagd bostadsyta 551 m²

Totalrenoverat 2006-2007 inklusive VVS installationer o EI-
installationer. se artikel SVD per 2007-01-26 "gammalt hus
blir som nytt"

04. UTLÅTANDE

4.1 Byggnad

4.1a Utvändig mark/Grundläggning/Sockel

Mark

Trädgård i bra skick, stenbelagd samt sittytor

Grundläggning

Grundläggning uppdaterad 2006-2007, fastigheten är
grundlagd på bärande väggar/platta.

Sockel

Bra skick, inga noteringar

4.1b Stomme

Putsad , tilläggsisolerad tegelstomme med bjälklag av trä,
inga onormala sprickor eller sättningar noterade.

4.1c Fasad /balkonger

Putsad fasad, enstaka sprickor å innergård noterade.

4.1d Tak/Takavvattning

Bandtäckt plåt, inga synliga skador,.

Utvändiga hängrännor och stuprör inga noteringar.

Skorstenar/venthuvar i gott skick

4.1e Fönster / Lägenhetsdörrar / Ytterdörrar

Fönster i trä med inklusive fönster i tak-kupor, takkupor; UA.

Dörrar i trä, mot gata o trädgård; några dörrar i behov av
målningsbättringar

4.1f Gemensamma utrymmen / byggnader

Källarutrymme

Fuktmätning ej utförd



Dokumenttyp / Type of document

UTLÅTANDE

Kapitel / Chapter

Sida nr / Page No.

4(7)

Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject

**Statusbesiktning
Västerport 12
Repslagaregatan 11, Malmö**

Dokumentnr / Document No.

20230905-001- Västerport 12

Rev.

Utfärdare / Issuer

Lars-Olof Annerfeldt

Datum / Date

2023-09-05

Rev.dat. / Date of rev.

Utrymme i 3 olika källartrappor

Källare 1 Tvättstuga.Torkrum

Tillgång från innergård används av större och mindre lägenheter, klinkergolv samt delvis kaklade väggar, i övrigt målade väggar,

Torkrum; i bra skick klinkergolv, inga övriga noteringar.

Källare 2 utrymme.avser 8 st LGH förråd samt 1 st lokal

Blandat material golv & väggar målade tak, lokalen i bra skick inga noteringar.

Toalett

Inget att notera

Installationer

från 2006-2007, löpande underhåll VVS-installationer

Lgh förråd med träfronter/dörr

Utrymmena i behov av städning

Källarutrymme 3.avser 1 st ev. framtida föreningslokal

Klinker golv & väggar målade tak, lokalen i bra skick inga noteringar.

Toalett

Inget att notera

Installationer

från 2006-2007, löpande underhåll VVS-installationer

separat UC innehållande VVS-installationer i gott skick

Behov av tilluft hela utrymmet

Utrymmena i behov av städning

Krypgrund

Pågjutet golv samt ingen fuktdoft



Dokumenttyp / Type of document

UTLÅTANDE

Kapitel / Chapter

Sida nr / Page No.

5(7)

Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject

**Statusbesiktning
Västerport 12
Repslagaregatan 11, Malmö**

Dokumentnr / Document No.

20230905-001- Västerport 12

Rev.

Utfärdare / Issuer

Lars-Olof Annerfeldt

Datum / Date

2023-09-05

Rev.dat. / Date of rev.

Trapphus

Plastmatta , i behov av lagning

Väggar normalt målat skick

Sophantering

Separat soprum vid ingång gård

4.1g Lägenheter

Antalet lägenheter i fastigheten är 8 st. Okulärbesiktning utfördes i 1 st lgh.

Anmärkningar och synpunkter

Lägenhet 8.

Lägenhet i 1 plan, målade/tapetserade väggar

Hall; klinkergolv UA

Sov 1; brädgolv

Sov 2; brädgolv

V-rum; brädgolv, förberett för kamin

Bad; Golv, klinker plattor, vägg 200*100 vita kakel, golv-värme el

Kök; klinkergolv, , modern köksinredning/maskiner

Dusch/toa ; lika bad

Lgh generellt i mycket bra skick.

4.1h Lokal -

se källare

4.2 VVS-anläggning

Helrenoverad 2006-2007

4.2a Värmeproduktion

Fjärrvärme växlare monterad i samband med helreivering 2006-2207



Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 6(7)
Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Västerport 12 Repslagaregatan 11, Malmö	Dokumentnr / Document No. 20230905-001- Västerport 12	Rev.
	Utfärdare / Issuer Lars-Olof Annerfeldt	
	Datum / Date 2023-09-05	Rev.dat. / Date of rev.

4.2b Värmedistribution

Vattenburna radiatorer med termostatventiler, rördragning i källare stora dimensioner, bad/Dusch golvvärme el, översyn budgeteras. EON servar Fjv per 2023-09-06

4.2c Avlopp/ Vatten/ Sanitet.

Vattensystem o avloppssystem utbytt 2006-2007 enligt besked från ägaren, avlopp original

4.2d Ventilation.

Frånluftsventilation med separat huvar tak, utfört i samband med helrenovering 2006–2007, inget ovk protokoll redovisad.

4.3 EI / Tele anläggning

Anläggningen helrenoverad 2006–2007 enligt besked från fastighetsägaren, inga noterade brister.

4.4 Övrigt

Ovk protokoll redovisat tom 2402

Energideklaration redovisad.tom 2402



Dokumenttyp / Type of document

UTLÅTANDE

Kapitel / Chapter

Sida nr / Page No.

7(7)

Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject

**Statusbesiktning
Västerport 12
Repslagaregatan 11, Malmö**

Dokumentnr / Document No.

20230905-001- Västerport 12

Rev.

Utfärdare / Issuer

Lars-Olof Annerfeldt

Datum / Date

2023-09-05

Rev.dat. / Date of rev.

5. Kostnadsredovisning för att åtgärda brister.

Samtliga redovisade priser 1.000 skr exkl. moms.

Samtliga priser redovisade 1 år / 5 år / 11 år

Kostnader är redovisad i kostnadsläge = protokolldatum.

Vid extern projektledning bör summor räknas upp med 20%

5.1c Fasad /balkonger

Mindre spricklagning 20/ x / 60

5.1d Tak/Takavvattning

Bandtäckt plåt besiktning 5 år x / x / 40

5.1e Fönster / Lägenhetsdörrar / Ytterdörrar

Fönster / dörrar underhåll,rep x / x / 150

5.2 Installationer**VVS-anläggning**

Ventförbättring i källare 20/ x / x.

Översyn värmedistribution 10/ 75 / 25

EL-anläggning

Översyn elanläggning x / x / 25

SUMMA FÖRESLAGET PLANERAT UNDERHÅLL**Inom 1 år 50 KKR****Inom 5 år 100 KKR****Inom 11 år 300 KKR****Malmö 2023-09-05***Lars-Olof Annerfeldt*Besiktningsman **ABK Limhamn AB**