

# JÆGER & J:SON

**STOCKHOLM UVEN STÖRRE 22**

**Hornsgatan 92, 118 21 STOCKHOLM**

**Brännkyrkagatan 81, 118 23 STOCKHOLM**



**Besiktningsutlåtande**

**Oktober 2013**

---

**Adress**  
Kärrvägen 40  
177 60 JÄRFÄLLA

**Telefon**  
08-41 00 30 40

**Org nr**  
556469-9265

**E-post**  
info@jjsn.se

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>1</b>	<b>UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BESIKTNINGENS UTFÖRANDE .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OBJEKTSBESKRIVNING .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>BYGGNADSBESKRIVNING .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>UPPLYSNINGAR FRÅN FASTIGHETSSKÖTARE .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>NOTERINGAR INVÄNDIGT .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>NOTERINGAR INSTALLATIONER.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>NOTERINGAR UTVÄNDIGT .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>UNDERHÅLLSBEHOV .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>KOSTNADSANALYS.....</b>	<b>18</b>

**BILAGOR**

- BILAGA I Fotografier*
- BILAGA II Fastighetsdatautdrag*
- BILAGA III Adresskarta*
- BILAGA IV Tomtkarta*
- BILAGA V Fasadritning*
- BILAGA VI Planritning*

**1 UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING**

Besiktningsprotokollet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuellt förvärv.

**FASTIGHET**

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Stockholm Uven Större 22
<b>Adress:</b>	Hornsgatan 92, 118 21 STOCKHOLM Brännkyrkagatan 81, 118 23 STOCKHOLM
<b>Kommun:</b>	Stockholm
<b>Kommundel:</b>	Södermalm
<b>Upplåtelseform:</b>	Äganderätt

**ALLMÄNT**

<b>Byggnadsår:</b>	1929 enligt fastighetsdatautdrag
<b>Ombyggnadsår:</b>	1987-88
<b>Byggnadstyp:</b>	Två flerbostadshus gatuhus om 6-7 våningar samt källare och oinredd vind
<b>Taxeringskod:</b>	321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<b>Ägare:</b>	Fastigheten Vita Uven Större 22 AB
<b>Kontaktperson:</b>	Carl-Henrik Ageman, Bjurfors Näringsliv, 08-728 22 52
<b>Förvaltare:</b>	George Söderback, 070-763 44 20

**BESTÄLLARE**

<b>Namn:</b>	Bjurfors Näringsliv
<b>Adress:</b>	Box 23146, 104 35 STOCKHOLM
<b>Kontaktperson:</b>	Carl-Henrik Ageman

---

**BESIKTNINGSMAN****Namn:** Jan Persson**Adress:** Jæger & J:son AB  
Box 145  
182 12 DANDERYD**Telefon/fax:** 08-41 00 30 40**NÄRVARANDE**Carl-Henrik Ageman  
Jan Jedenborg (del av tid), Bjurfors Näringsliv,  
08-728 22 65  
George Söderback  
Kalle Hansson, brf, 070-746 70 20**BESIKTNINGSDAG** 2013-10-23**VÄDERLEK** Ca +12° C och mullet/regnigt

## **2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE**

Besiktningen är utförd som okulär besiktning från gatuplan och invändigt i tillgängliga allmänna utrymmen.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsvksamhet av år 2009.

Tak besiktigades från tackluckor och gångbryggor.

Av byggnadens 54 bostäder besiktigades 5 stycken.

Av byggnadens 5 lokaler besiktigades 3 stycken.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation m.m.). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Den utförda besiktningen är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen eller material i byggnaden, exempelvis asbest eller PCB, är inte kontrollerade och har inte tagits hänsyn i upprättad kostnadsanalys.

Besiktningsmannen ikläder sig inte ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, bostadsrättsförening, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

**3 OBJEKTSBESKRIVNING****TOMT OCH AREOR**

<b>Tomt:</b>	1 120 m <sup>2</sup>
<b>Bostadslägenheter:</b>	54 stycken om totalt 3 010 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler:</b>	5 stycken om totalt 1250 m <sup>2</sup>

**GEMENSAMMA UTRYMMEN**

<b>Källarvåning:</b>	<b>Hornsgatan 92:</b>	Utrymmen tillhörande teater Tribunalen såsom toaletter, förrådsutrymmen, verkstad m.m. I övrigt förrådsutrymmen, elcentral, undercentral.
<b>Källarvåning:</b>	<b>Brännkyrkagatan 81:</b>	Utrymmen tillhörande Stockholms stad såsom omklädningsrum, förrådsutrymmen m.m.
<b>Gatuplan:</b>	<b>Hornsgatan 92:</b>	Teaterlokal med tillhörande utrymmen såsom toaletter, foajé, kostymförråd m.m.
<b>Gatuplan:</b>	<b>Brännkyrkagatan 81:</b>	Utrymmen tillhörande Stockholms stad såsom lunchrum, wc, kontor konferensrum m.m.
<b>Vind:</b>	<b>Hornsgatan 92:</b>	Tvättstuga, vindsförråd, torkvind, hissmaskinrum
<b>Vind:</b>	<b>Brännkyrkagatan 81:</b>	Tvättstuga, vindsförråd, torkvind, hissmaskinrum

**4 BYGGNADSBESKRIVNING**

<b>Grundläggning:</b>		Betongsulor
<b>Källarväggar/grundmurar:</b>		Betong
<b>Ytterväggar:</b>		Tegel
<b>Bjälklag:</b>		Betong, stålbalkar
<b>Yttertak:</b>		Målad falsad galvanplåt
<b>Fasader:</b>		Puts
<b>Fönster:</b>		Kopplade 2-glasfönster, karmar och bågar i trä. Extra ljudisolerande ruta mot Hornsgatan.
<b>Balkonger:</b>		Vädringsbalkonger i trapphus
<b>Trapphus:</b>	<b>Golv:</b>	Marmor
	<b>Väggar:</b>	Målade
<b>Uppvärmning:</b>		Fjärrvärme. Äldre radiatorer med moderna termostater. Öppna spisar i vissa lägenheter.
<b>Ventilation:</b>		Självdagsventilation i bostäder. Tilluft genom springventiler. Separat mekanisk ventilation i lokaler
<b>Hiss:</b>		En hiss i varje trapphus, avsedda för 3 personer eller 240 kg, gallergrind
<b>Tvättstuga:</b>		Två tvättstugor, en på vindar i varje vind
<b>Gård:</b>		Plan hårdgjord gård
<b>Sophantering:</b>		Lösa käril på gården
<b>Övrigt:</b>		El, gas samt vatten och avlopp från och till stadens nät.

**5 UPPLYSNINGAR FRÅN FASTIGHETSSKÖTARE**

Utbyte av vatten- och avloppsstammar 1987-88.

El-installationer utbyta och uppdaterade över tid och vid behov.

Hiss renoverad 2007.

Fönster löpande underhållna, senast utvändigt målade 2010.

Ytskikt på balkonger bytta och renoverade för ca 10 år sedan.

Räcken och beläggningar till franska balkonger i lägenheter bytta och renoverade för ca 10 år sedan.

Undercentral för fjärrvärme bytt 2011.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning) skall utföras under hösten 2013.

Yttertak ommålat 2013.

Fasadputs applicerad för ca 30 år sedan.

Gårdens ytskikt applicerat för ca 30 år sedan och därefter löpande underhållet.

Betongpelare i teaterlokal förstärkta.

Restauranglokal i byggnad mot Hornsgatan har brunnit och sanerings- och renoveringsarbeten pågår.



**6 NOTERINGAR INVÄNDIGT**

Inom ramen för detta uppdrag inspekterade sex stycken lägenheter. Dessa bedöms utgöra ett representativt urval för objektet.

*Brännkyrkagatan 81 1tr, lägenhetsnummer 1105, 60 m<sup>2</sup>*

<b>Rums- fördelning</b>	Hall, badrum, sovrum, allrum, kök
<b>Kök</b>	Utrustning: Gasspis, kolfilterfläkt, kyl/frys Snickerier: Moderna snickerier med släta fabrikslackade luckor Golv: Laminat Väggar: Målade Tak: Målad puts
<b>Badrum</b>	Utrustning: WC, tvättställ, badkar, handdukstork Golv: Våtmatta Väggar: Kakerl Tak: Målade skivor
<b>Ytskikt övrigt</b>	Golv: Parkett Väggar: Målad glasfiberväv Tak: Målad puts

*Brännkyrkagatan 81 1tr, lägenhetsnummer 1101, 39 m<sup>2</sup>*

<b>Rums- fördelning</b>	Hall, kök, vardagsrum, klädkammare, duschrum
<b>Kök</b>	Utrustning: Gasspis, kyl/frys Snickerier: Standardsnickerier med släta målade luckor samt äldre platsbyggda snickerier med släta målade luckor Golv: Trä Väggar: Målade Tak: Målad puts
<b>Duschrum</b>	Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork, duschmöjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor Övrigt: Renoverat 1988
<b>Ytskikt övrigt</b>	Golv: Parkett Väggar: Målade, tapet Tak: Målad puts

*Brännkyrkagatan 81 4tr, lägenhetsnummer 1406, 39 m<sup>2</sup>*

<b>Rumsfördelning</b>	Hall, kök, vardagsrum, klädkammare, duschrum
<b>Kök</b>	Utrustning: Gasspis, kofilterfläkt, kyl/frys Snickerier: Standardsnickerier med släta målade luckor samt äldre platsbyggda snickerier med släta målade luckor Golv: Trä Väggar: Tapet Tak: Målad puts
<b>Duschrum</b>	Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork, duschmöjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor Övrigt: Våtmatta bytt
<b>Ytskikt övrigt</b>	Golv: Parkett Väggar: Målade, tapet Tak: Målad puts

*Hornsgatan 92 4tr, lägenhetsnummer 1402, namn, 108 m<sup>2</sup>*

<b>Rums- fördelning</b>	Hall, badrum, 2 klädkammare, allrum, kök, vardagsrum, rum, sovrum, tvättstuga, duschrum, hall
<b>Kök</b>	Utrustning: Gasspis, kolfilterfläkt, diskmaskin, kyl/frys Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor Golv: Trä Väggar: Målade Tak: Målad puts
<b>Badrum</b>	Utrustning: WC, tvättställ, badkar Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor Övrigt: Renoverat 1988
<b>Duschrum</b>	Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork, duschmöjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade puts
<b>Tvättstuga</b>	Utrustning: Tvättmaskin, torktumlare Snickerier: Äldre platsbyggda snickerier med målade spegelluckor Golv: Våtmatta Väggar: Målade Tak: Målad puts
<b>Ytskikt övrigt</b>	Golv: Parkett Väggar: Tapet, målade Tak: Målad puts
<b>Balkong</b>	Fransk balkong i vardagsrum
<b>Övrigt</b>	Öppen spis med insats i allrum

*Hornsgatan 92 6tr, lägenhetsnummer 1604, 25 m<sup>2</sup>*

<b>Rumsfördelning</b>	Hall, pentry, rum
<b>Pentry</b>	Utrustning: Lös bänkspis Snickerier: Standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor Golv: Plastmatta Väggar: Målade Tak: Målad puts
<b>Duschrum</b>	Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork, duschmöjlighet (stockholmsdusch) Golv: Våtmatta Väggar: Kakel Tak: Målade skivor
<b>Ytskikt övrigt</b>	Golv: Trä, parkett Väggar: Målade Tak: Målad puts
<b>Övrigt</b>	Kyl med frysöverdel i rum

**GEMENSAMMA UTRYMMEN**

<b>Källare Hornsgatan:</b>		Elcentral med äldre installationer Torkning efter brand av förrådsutrymme under restaurang pågår. Undercentral med anläggning från 2011. Avvikande lukt från fettavskiljare förekommer.
<b>Tvättstuga</b>	<b>Utrustning:</b>	2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, elmangel, tvättbänk/ho
<b>Horns- gatan 92:</b>	<b>Golv:</b>	Klinker
	<b>Väggar:</b>	Målade
	<b>Tak:</b>	Målad puts
	<b>Övrigt:</b>	Åldersvarierad maskinpark. En ny tvättmaskin.
<b>Tvättstuga</b>	<b>Utrustning:</b>	2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, elmangel, tvättbänk/ho
<b>Brännkyrka- gatan 81:</b>	<b>Golv:</b>	Klinker
	<b>Väggar:</b>	Målade
	<b>Tak:</b>	Målad puts
	<b>Övrigt:</b>	Åldersvarierad maskinpark. En ny tvättmaskin.
<b>Trapphus:</b>		Vädringsbalkonger under tak. Smidesräcken.
<b>Vind Hornsgatan:</b>		Hissmaskinrum med maskiner och installationer från 2009. Lägenhetsförråd med träväggar.
<b>Vind Brännkyrkagatan:</b>		Hissmaskinrum med maskiner och installationer från 2009. Lägenhetsförråd med träväggar.
<b>Hiss:</b>		Hissar för tre personer eller 240 kg, gallergrindar. Besiktigade och godkända till och med maj 2014.

**LOKALER (HORNSGATAN)**

<b>TYP AV LOKAL:</b>	Advokatkontor
<b>BESKRIVNING:</b>	Hall, kök, duschrum, rum, förråd
<b>NOTERINGAR:</b>	Kök med gasspis Duschrum med duschmöjlighet lika bostadslägenheter (stockholmsdusch)
<b>TYP AV LOKAL:</b>	Teater
<b>BESKRIVNING:</b>	Gatuplan Teatersalong, foajé, grovkök, kostymförråd, 2 wc 1tr Kontor, loge, 2 wc, 2 duschrum, förråd, lunchrum, förråd, 2 verkstadsutrymmen
<b>NOTERINGAR:</b>	Grovkök med diskmaskin och tvättmaskin samt elcentral Duschrum med väggbeklädnad av skivor, renoveringsbehov Wc i anslutning till lunchrum med renoveringsbehov Lunchrum med trinette-kök

**LOKALER (BRÄNNKYRKAGATAN)**

**TYP AV LOKAL:** Stockholms kommun

**BESKRIVNING:** Gatuplan Entré, kontor, förråd, skafferier, wc, lunchrum  
Omklädningsrum dam, duschplats, wc,  
Källare förråd, omklädningsrum herr, tvättavdelning,  
duschplats

**NOTERINGAR:** Wc-utrymmen med varierande standard  
Lunchrum med viss köksinredning  
Förråd med varuhiss för 175 kg  
Tvättavdelning med 2 tvättmaskiner, torktumlare,  
torkskåp

**TYP AV LOKAL:** Stockholms kommun (konferens)

**BESKRIVNING:** Konferensrum, 2 förråd, rum, wc, pentry

**NOTERINGAR:** Pentry med kyl/frys



**7 NOTERINGAR INSTALLATIONER**

<b>EI:</b>	Åldersvarierade installationer. Äldre säkringsskåp i vissa lägenheter. Äldre elstigare och Inkommande elinstallation.
<b>VA:</b>	Samtliga VA-Installationer bytta 1987-88
<b>Ventilation:</b>	Självdraagsventilation med tilluft genom springventiler och naturliga otätheter
<b>Värme:</b>	Vattenburet fjärrvärmesystem med modern undercentral. Äldre rörledningar och radiatorer. Moderna termostatventiler.

**8 NOTERINGAR UTVÄNDIGT**

<b>Mark/gård:</b>	Hårdgjord innergård ovan teaterlokal. Äldre ytskikt utan synliga skador.
<b>Fasader:</b>	Putsade fasader där lagningar har skett vid franska balkonger.
<b>Fönster:</b>	Kopplade 2-glasfönster med bågar och karmar i trä vilka underhållits över tid.
<b>Balkonger:</b>	Vädringsbalkonger under tak i trapphus.
<b>Tak:</b>	Yttertak klätt med äldre falsad målad galvplåt. Yttertaket målat 2013.
<b>Övrigt:</b>	Värmeliedningar samtliga stuprör.

**9 UNDERHÅLLSBEHOV**

1. Samtliga lägenheter är inte besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses som representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Kök: Inspekterade kök med blandad standard och åldersvarierad inredning och maskinpark. Framtida underhållsbehov förutsätts åligga varje enskild bostadsrättsinnehavare.
4. Våtrum: Inspekterade våtrum med blandad standard och åldersvarierad inredning och ytskikt. Framtida underhållsbehov förutsätts åligga varje enskild bostadsrättsinnehavare.  
Framtida underhållsbehov avseende våtrum i lokaler förutsätts åligga de enskilda hyresgästerna i samråd med bostadsrättsföreningen.
5. Avloppsstammar/  
vattenledningar: Samtliga VA-installationer bytta 1987-88. Huvdelen av installationer kvarstår från denna tidpunkt. Endast normalt löpande underhåll.
6. Radiatorer/  
värmesystem: Äldre radiatorer med moderna termostater.  
Vattenburen fjärrvärme med undercentral från 2011.  
Endast normalt löpande underhåll.
7. Elinstallationer: Åldersvarierade elinstallationer vilka uppdaterats och kompletterats över tid och vid behov. Fortsatta uppdateringar och kompletteringar bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet.
8. Ventilation: Självdragsventilation. Förestående obligatoriska ventilationskontroll (OVK-besiktning) förutsätts utföras och bekostas av nuvarande fastighetsägare.  
Separata mekaniska ventilationssystem i lokaler förutsätts underhållas av och åtgärder bekostas av varje enskild hyresgäst.  
Endast normalt löpande underhåll.

- 9. Källare:** Uttorkning av fukt i källare under restauranglokal i byggnad på Hornsgatan pågår.  
Utrymmen tillhörande lokaler förutsätts omfattas av de enskilda hyresgästernas ansvar.  
Gemensamma utrymmen med endast normalt löpande underhåll.
- 10. Vind:** Gemensamma utrymmen med endast normalt löpande underhåll.
- 11. Tvättstuga:** Tvättstugor med åldersvarierade maskinparker. Ytskikt i gott skick. Endast normalt löpande underhåll.
- 12. Hiss:** Hissar i gott skick. Sedvanlig besiktning skall ske kontinuerligt. Endast normalt löpande underhåll.
- 13. Fasader:** Putsade fasader i gott skick. Trots ålder endast normalt löpande underhåll.
- 14. Yttertak:** Putsade fasader i gott skick. Trots ålder endast normalt löpande underhåll.
- 15. Fönster:** Kopplade 2-glasfönster med bågar och karmar i trä. Väl underhållna över tid. Endast normalt löpande underhåll.
- 16. Balkonger:** Vädringsbalkonger i trapphus med endast normalt löpande underhåll.  
Franska balkonger i lägenheter i gott skick. Endast normalt löpande underhåll.

**10 KOSTNADSANALYS**

I nedan upprättad kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, utöver normalt löpande underhåll. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Wikells Sektionsfakta, Repabs Underhållskostnader samt Byggnadsprisbok använts i tillämpliga delar.

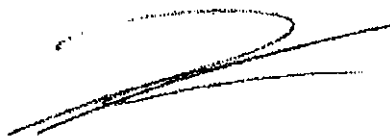
**Akuta behov som bedöms åtgärdas inom den närmaste 3-års-perioden förutom löpande underhåll.**

Inga akuta eller exceptionella åtgärdsbehov bedöms föreligga inom den aktuella perioden förutom det normala löpande underhållet.

**Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år förutom löpande underhåll.**

Inga exceptionella åtgärdsbehov bedöms föreligga inom den aktuella perioden förutom det normala löpande underhållet.

Järfälla 2013-10-20

**JÆGER & J:SON**

Jan Persson  
Byggingenjör SBR

