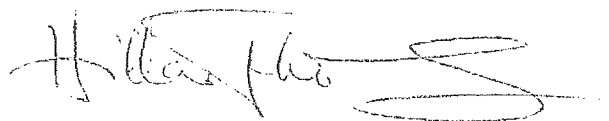


PROJEKTLEDAR  
HUSET

# Stockholm Bikupan 16

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan



Millar Truuberg

2012-02-10

## Stockholm Bikupan 16 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

### 2. Uppdragsgivare

Magnusson Property Advisors

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 februari 2012 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har inte utförts.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det snöfall samt ca - 10 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med fastighetsägarrepresentant.

Vid besiktningstidpunkten pågick omfattande entreprenadarbeten i fastigheten. Innehållet i denna rapport förutsätter att åtgärder utförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om samt att sedvanliga garantier och säkerheter utställs för genomförda entreprenader och att dessa kommer att överföras på ny ägare.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Gustav Carp, fastighetsägarrepresentant
- Sebastian Hesselroth, Magnusson Property Advisors
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

## 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bikupan 16	
Adress:	Torsgatan 72	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	F. Holmström Fastigheter AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	506 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning och 4 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1925	
Areor:	Bostäder	1 318 m <sup>2</sup>
	Lokaler	48 m <sup>2</sup>
	Totalt	1 364 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, sophantering	
Bottenvåning:	Entré, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	Bostäder, hissmaskinrum, förråd	
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg / friktionsmark	
Stomme:	Tegel, konstruktionsbetong, stålbalkar.	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.	
Yttertak:	Falsad plåt.	

Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar, kompletterade med invändig akustikruta på gatusida. 3-glas träfönster på vindsplanet.
Trapphus / entré:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Lackat träparti med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörr till källare Gårdsdörr av trä Lgh-dörrar av trä
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	(efter pågående ombyggnad) Parkett i vardagsrum I huvudsak parkett eller trägolv i övriga rum. Parkettgolv i kök. Avvikelser kan förekomma.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, skåpsinredning och vitvaror kommer i huvudsak bytas ut.
Badrum / duschrum:	(efter pågående ombyggnad). Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme, handdukstork. Avvikelser kan förekomma.
Tvättstuga:	2 TM (varav 1 liten), 1 TS, 1 TT, 1 Mangel, 1 Centrifug. Plastmatta på golv, 8-skift kakel på vägg och däröver målade vägg samt målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 2007.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret (nyare på vindsplanet), radiatorventiler av äldre typ, stamregleringsventiler i huvudsak utbytta.

Ventilation:	Självdugfrånluft. Tilluft i form av väggventiler under fönster eller springventiler i fönster. I vindslägenheterna finns mekanisk frånluft med separata fläktenheter i badrum och kök.
Elinstallationer:	Nuläge: Servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar mm i all huvudsak från byggnadsåret.  Framtid: Under pågående entreprenad kommer enligt uppgift samtliga äldre elinstallationer bytas ut. Vissa installationer utbytt ca 1990 samt elservisen kommer att behållas. Lägenheterna får 3-fas el.
Hiss:	1 hiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning, linor mm enligt uppgift från 1994. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt. Godkänd och besiktigad till januari 2013.
Sophantering:	Sopnedkast till behållare i soprum i källare.
Tomt / mark:	Tomtmarkens beskaffenhet gick inte att besiktiga pga snöbeklädnad.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1925. En omfattande renovering pågår. Efter utförd renovering kommer byggnaden förutsatt att beskrivna renoveringsåtgärder genomförs till väsentliga delar vara i mycket gott skick.
OVK-status:	Godkänd är OVK.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har inte utförts.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet.

## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

För närvarande pågår en omfattande entreprenad i fastigheten. En förutsättning för innehållet i denna statusrapport är att pågående entreprenad genomförs på ett fackmannamässigt sätt och i den omfattning som besiktningsmannen blivit underrättad om.

I upphandlad entreprenad ingår bland annat:

- VA-stambyte och badrumsrenoveringar
- Utbyte elinstallationer
- Renovering av fasader
- Målningsrenovering av fönster
- Nya ytskikt, inredningar och utrustningar i de flesta lägenheter

Vid entreprenadens färdigställande startar en garantitid och utställs en garantisäkerhet enligt reglerna i Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader. Åtagandet förutsätts kunna överflyttas till bostadsrättsföreningen.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Inga sättningar noterades under källarens bottenplatta.

Skicket på tomtens finplanering ej bedömningsbara pga snöbeklädnad.

#### 5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning förekommer i normal omfattning i icke bärande innerväggar.

#### 5.1c Fasader

Både gårds- och gatufasad har renoverats 2011 och är i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt. Yttertaget har enligt erhållen uppgift lagts om ca 1994, vilket överensstämmer med de okulära iakttagelser som var möjliga pga av snöbeklädnaden. Inget åtgärdsbehov.

**5.1e Piskbalkonger**

Balkongplattor med fuktgenomslag i generell slitet skick. Renovering / reparation rekommenderas inom nära framtid.

**5.1f Fönster**

Fönster med träytterbåge i genomgående slitet skick med nära förestående åtgärdsbehov. Enligt erhållen uppgift är fönsterrenovering upphandlad och samtliga fönster kommer att renoveras så snart vädret tillåter detta (några fönster är redan utförda).

**5.1g Gemensamma utrymmen**

Entréparti:

Målat entréparti med glas i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Nya postboxar kommer att monteras i entrén.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 1 TM med nära förestående behov av utbyte. Övrig maskinpark har 6-7 års återstående teknisk livslängd. Centrifugen ersätts inte. Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Lägenhetsförråd, övriga förråd:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Idag befintliga vindsförråd kommer enligt uppgift tas bort och ingå i intilliggande lägenhet.

**5.1g Lägenheter**

I fastigheten finns 19 lägenheter. Alla utom de 2 vindslägenheterna kommer inom pågående entreprenad helrenoveras inklusive nya badrum, kök och elinstallationer.

Öppna spisar i lägenheter kommer enligt uppgift tätas.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna.

## 5.2 VVS-anläggning

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 2007 med lång återstående teknisk livslängd.

### 5.2b Värmedistribution

Radiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret i normalt skick. Värme till vindslägenheter samt vissa övriga enheter utbyta senare. Stamregleringsventiler av modern typ. Inget åtgärdsbehov. Radiatorventiler av blandad ålder. Äldre enheter rekommenderas bytas inom något år.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Alla avlopp utöver enheter som betjänar vindslägenheterna kommer att bytas ut inom pågående entreprenad (bottenavlopp behålls).

Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer byts parallellt med och i lika omfattning avlopp ovan.

### 5.2d Ventilation

Bostäder utom vindlägenheterna:

Frånluft: Självdragsfrånluft med avluftsventiler i badrum, wc:ar och kök.

Tilluft: Varierande lösningar och i vissa fall avsaknad.

Vindslägenheterna:

Mekanisk frånluft med fläkt i kök och badrum. Tilluft i form av springventiler i fönster.

OVK är godkänd enligt uppgift.

## 5.3 El-anläggning

Alla äldre elinstallationer utom el-servisen kommer att bytas ut inom pågående entreprenad.

## 5.4 Övrigt

### 5.4a Hiss

1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin och styr och reglerutrustning mm är enligt uppgift utbytt ca 1994 (hissmaskinrummet var inte tillgängligt) och bedöms (utöver normal periodisk service) ha väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2012)**

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

**6.1 Byggnad****6.1e Piskbalkonger**

Renovering av piskbalkonger, 2012 ca 120 kkr

**6.1f Fönster**

Nyom målning gatusida, ca 2022 ca 200 kkr

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Utbyte 1 TM, ca 2013 ca 45 kkr

Utbyte övrig maskinpark, ca 2019 ca 120 kkr

**6.2 VVS-anläggning****6.2b Värmedistribution**

Utbyte vissa radiatorventiler, ca 2012 ca 50 kkr

**6.2c Avlopp / vatten**

Spolning av avlopp, ca 2022 ca 40 kkr

**Sammanfattning:**

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1925, ca 1994 inreddes vinden med bostäder parallellt med utbyte av yttertak och hissmaskineriet. Därefter har tvättstugan renoverats, utrustningen i värmeundercentralen bytts ut och fasaderna putsats om. För närvarande pågår omfattande underhålls- och renoveringsarbeten innefattande bland annat VA-stambyten, utbyte elinstallationer, lägenhets- och fönsterrenoveringar.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	215 000:-
Mellan 3 och 10 år:	360 000:-
Totalt:	575 000:-

Vid besiktningstidpunkten pågick omfattande entreprenadarbeten i fastigheten. Innehållet i denna rapport förutsätter att åtgärder utförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om samt att sedvanliga garantier och säkerheter utställs för genomförda entreprenader och att dessa kommer att överföras på ny ägare.