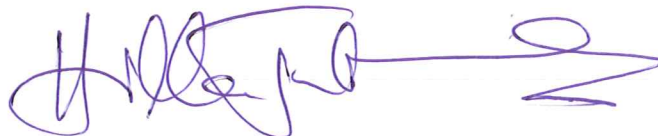


Järfälla Polhem 4:2

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2013-03-12

Järfälla Polhem 4:2 - Besiktning 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

Brf Polhem 4:2 genom Restate AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 21 februari 2013 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 utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca - 5 grader C. Utvändiga mark och yttertaken mm var beklädda med snö.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötaren samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Fredrik Backman, boende
- Annika Malmberg, boende
- Kent Andersson, Järfällahus AB, fastighetsskötare (del av tid)
- Eva Hansson, Restate AB
- Lotta Åkerberg, Restate AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Polhem 4:2
Adresser:	Nydalsvägen 2-64; Yrvädersvägen 1-53; Östanvägen 15-109
Kommun:	Järfälla
Nuvarande ägare:	AB Järfällahus
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	Radhuslängor med 1-2 våningar med bostäder samt några enplans komplementbyggnader med tvättstugor och samlingsutrymmen, förrådsut- rymmen samt carport, typkoder 222 och 320.
Byggnadsår:	1988
Markareal:	35 367 m ²
Areor:	Bostäder 9 320 m ² Lokaler 326 m ² Totalt 9 646 m ²
Lägenheter:	126 st: 1,5 - 5 rok.
Parkering:	Utvändiga platser samt platser i carport
Standard:	Modern
Undergrund:	I huvudsak berg.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Mark, tomt:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplatser, uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, på gång- vägar samt på parkeringar.
Stomme:	Bärande vägg- och bjälklagsstomme av träreglar. Lägenhetsskiljande bjälklag har även en betong- platta. Betongstomme i de komplementbyggnader som innehåller skyddsrum.
Bjälklag:	Skivmaterial, träreglar, isolering, golvmaterial.

Yttertak:	Betongtakpannor. Plåt på smärre delar.
Fasad:	Fasadtegel och träpanel på bostadshusen. Träpanel på komplementbyggnader.
Balkonger:	Balkonger med betongplatta på bärande träreglar och trästolpar. Räckan och trappor utbytta.
Fönster:	3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta. Ytterbåge av aluminium.
Entréportar:	Träentrédörrar.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Ekparkett i vardagsrum Linoleum- /plastmatta i de flesta övriga rum Plast- eller linoleummatta i kök Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläktkåpa, egeninstallerad DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kaklad vägg, målade tak, fristående badkar/ duschplats, wc-stol, tvättställ, egeninstallerad TM i vissa. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret. Avvikelser förekommer.
Kvarterslokaler:	Linoleumgolv, målade väggar, målade tak, pentry, WC.
Tvättstugor:	Totalt 10 TM, 5 TT, 5 TS, 5 manglar, 5 tvättbänkar. Plastmatta på golv, målade vägg, målade tak. WC:ar i anslutning till tvättstugorna.
Sophantering:	Utvändiga behållare och grovsoprum.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Kulvertar mellan huskropparna. Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret.

VA-installationer:	Avlopp av plast. Kv- / vv-installationer av koppar.
Ventilation:	Frånluftsfläktar på tak som betjänar 2-4 lägenheter, beroende på husutformning.
Elinstallationer:	Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer i lägenheter.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1988. Utvändiga trädetaljer har målats eller i vissa fall ersatts. Trappor till övre planet är utbytta. Maskinparken i tvättstugorna har löpande bytts ut. I övrigt har ytskikt inom vissa badrum bytts ut. En radhuslänga har brunnit och återuppförts. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK har ej redovisats. Huskroppar / -delar som inte har lägenhetsskiljande bjälklag är inte OVK-pliktiga.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella utförda radonmätningar har inte redovisats.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns 2 st skyddsrum i funktion. Särskild besiktning utförd av sakkunnig rekommenderas utföras såvida detta inte nyligen utförts och protokoll från dessa redovisas.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med kantförstyvad platta på mark. Inga sättningar bedöms finnas i utvändig mark, som i sig var snöbeklädd. Inget åtgärdsbehov.

Bedömning av skick och eventuellt underhållsbehov på utvändig mark generellt ej genomförbar pga djupt snötäcke.

Utvändiga trästaket / träskärmar mm i många fall i behov av ommålning / renovering inom några år. Underhållsansvar åligger i all huvudsak respektive lägenhetsinnehavare.

Uteplatser i bottenvåningar i normalt skick. Underhållsansvar åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Det är okänt om teknisk genomgång av lekplatsutrustning nyligen utförts.

På parkeringsplatser finns behov av uppriktning av parkeringsplankor etc.

5.1b Stomme

Begränsad sprickbildning i bjälklag och bärande väggar mm. Sprickbildning noterades i fullt normal omfattning i icke bärande mellanväggar inom lägenheter.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Tegelfasaddelar i generellt tillfredsställande skick. På några platser i anslutning till innanförliggande badrum finns fuktgenomslag. Punktreparationer utförs.

Flertalet träpanelfasader är förhållandevis nyligen ommålade och i gott skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt underhåll kommer att bli aktuellt om ca 10 år.

Smärre delar beklädda med träpanel kommer att behöva punktåtgärdas tidigare.

Vindskivor av trä till yttertaken i nära förestående behov av ommålning / utbyte.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak beklädd med betongtakpannor. Yttertaken var beklädda med snö, men rent statistiskt ska det återstå mer än 10 års teknisk livslängd.

Skärmtak av plast över uteplatser i normalt skick. Underhållsansvar kommer att åligga respektive bostadsrättshavare enligt uppgift.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor i normalt skick. På de bärande träreglarna under balkongplattorna finns antydning till fukt på flera platser. Yt- och antimögelbehandling av balkarna rekommenderas utföras inom nära framtid. Bärande träpelare till balkonger och trappor liksom i behov av ommålning / viss renovering.

Utvändiga trappor har genomgående bytts ut för något år sedan och är i gott skick.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster: 3-glasfönster på kopplade bågar. Innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Träomfattningar i fönsternischer i behov av ommålning parallellt med vindskivor och övriga smärre fasadarbeten ovan.

5.1g Gemensamma utrymmen

Sophantering:

Bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Kvarterslokaler:

Ytskiktsmässigt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

Maskinpark av blandad ålder. 2 TT och 1 TS är gamla och i nära förestående behov av utbyte. 2 TM från 2001 har några års återstående teknisk livslängd. Det finns därutöver 5 TM som installerats ca 2003 med ungefär 5-6 år till kommande utbyte. Övrig maskinpark är förhållandevis nyutbytt.

Förrådslängor:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsentrédörrarna är i huvudsak utbytta under senare år.

5.1h Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

Badrummens yt- och tätskikt är till huvuddel från byggnadsåret och således snart 25 år. En normal teknisk livslängd för ett plastmattegolvs är lite drygt 25 år, men vattenskador pga tätskiktsbrott har redan inträffat och renoverats (oklart hur många). Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för yt- och tätskiktrenovering bedöms till ca 100-110 000:- / bad- / duschrum (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar till stam.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2012 och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmekulvertar mellan huskropparna. Vattenradiatorer från byggnadsåret i gott skick. Radiatorventiler från byggnadsåret med bedömningsvis minst 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i plast från byggnadsåret. Rensning av avloppen rekommenderas inom nära framtid och därefter med ca 8-10 års intervall.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktar på vind / tak som betjänar 2-4 lägenheter. Fläktheterna är enligt uppgift genomgående från byggnadsåret. Utbyte fläktmotorer bedöms bli aktuellt om ca 5-6 år.

Frånluftsfunktionen varierade något mellan besökta lägenheter.

Fläktheter till tvättstugor / kvarterslokaler i bedömt lika skick som bostadsfläkterna. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.3 El-installationer

I praktiken alla elinstallationer är från byggnadsåret och i tillfredsställande skick. Lång återstående teknisk livslängd.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2013)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Allmänt underhåll parkeringsplatser, ca 2013 bedömt 50 kkr

6.1c Fasad

Ommålning / alt utbyte vindskivor mm, ca 2013 bedömt 150 kkr
Smärre fasadreparationer, ca 2013 ingår 6.1e nedan

6.1e Balkonger / loftgångar

Yt- och antimögelbehandling trädetaljer, ca 2013 ca 250 kkr
(inkl vissa övriga fasadåtgärder)

6.1f Fönster

Ommålning träfoder i fönsternischer, ca 2013 ca 200 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TT och 1 TS, ca 2013 ca 80 kkr
Utbyte 2 TM, ca 2016 ca 80 kkr
Utbyte 5 TM, ca 2018 ca 200 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, utförs löpande
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installation

6.2c Avlopp / vatten

Rensning av avlopp, ca 2014 ca 200 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte fläktmotorer, ca 2019 ca 300 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1988. En huslänga har brunnit och återuppförts ca 2000. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Underhållsbehov inom nära framtid finns främst avseende vissa utvändiga trädetaljer, maskinpark i tvättstugor samt badrummens yt- och tätskikt. På några års sikt kommer även frånluftsfläktarna behöva bytas ut.

Underhållsansvar för badrummen åligger respektive bostadsrättshavare.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 930 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 580 000:-
Totalt:	ca 1 500 000:-

Efter ungefär 10 år eller strax därefter kommer en återom målning av samtliga träfasader behöva genomföras.

