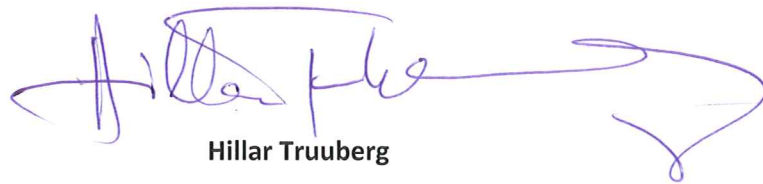




# Järfälla Viksjö 6:447

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hillar Truuberg

2012-10-26

# Järfälla Viksjö 6:447 - 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

Brf Glädjen i Viksjö genom Ombildningskonsulten KB

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 19 oktober 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 utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet / duggrejn samt ca + 10 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Anders Frylén, Järfällahus AB, förvaltare (del av tid)
- Fredrik Ternstrand, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Viksjö 6:447
Adresser:	Forellgränd 1-72; Trålargränd 1-61
Kommun:	Järfälla
Nuvarande ägare:	AB Järfällahus
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	Radhuslängor med i huvudsak 2 våningar med bostäder samt några enplans komplementbyggnader med kvarterslokal, tvättstuga samt vissa förrådsutrymmen, typkod 222.
Byggnadsår:	1977
Markareal:	ca 20 000 m <sup>2</sup>
Areor:	Bostäder ca 9 400 m <sup>2</sup> Totalt ca 9 400 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	110 st: 2-4 rok.
Parkering:	Utvändiga platser
Standard:	Modern
Undergrund:	I huvudsak berg.
Grundläggning:	Platta på mark.
Mark, tomt:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplats, uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, på gångvägar samt på parkeringar.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Asfaltpapp.
Fasad:	Fasadtegel. Plåtfasad på gavelspetsar. Träpanel på förrådsbyggnader.

Balkonger:	Balkonger med trägolv. Träräcken.
Fönster:	3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta. Ytterbåge av trä.
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, fläkt, egeninstallerad DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrut:	Plastmatta på golv, kaklad vägg i våtzone, målade vägg eller väggplastmatta i övrigt, målade tak, fristående badkar/ duschplats, wc-stol, tvättställ, egeninstallerad TM i vissa. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret. Avvikelser förekommer.
Kvarterslokal:	Linoleumgolv, målade väggar, undertak. Normalkök. WC.
Tvättstugor:	Totalt 5 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar, 2 tvättbänkar. Plastmatta på golv, målade vägg på vägg, undertak.
Soppantering:	Utvändiga behållare.
Värmeproduktion:	Direktverkande el.
Värmedistribution:	Elradiatorer av blandade åldrar.
VA-installationer:	Avlopp av plast. Kv- / vv-installationer av koppar. Elvarmvattenberedare i varje lgh.
Ventilation:	Varje lgh har egen till- och frånluftsfläkt.
Elinstallationer:	Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer i lägenheter.

Allmänt:	Byggnader uppförda 1977. Yttertaken är omlagda, utvändiga trädetaljer har målats eller plåtbeklätts och fönster är ommålade. I övrigt har fläktenheter och varmvattenberedare bytts ut vid varierande tidpunkter samt ytskikt inom vissa badrum bytts ut. En radhuslänga har brunnit och återuppförts. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	Ej OVK-pliktig.
Energideklaration:	Utförd 2009.
Radon:	Radonmätningar med mätvärden som underskrider gällande gränsvärde har utförts.
Lekplatser.	Besiktning har utförts.



## **5. Utlåtande**

### **5.1 Byggnad**

#### **5.1a Mark / Grundläggning**

Grundlagt med kantförstyvad platta på mark. Smärre sättningar förekommer i utvändig mark, men inga sättningar i konstruktiva delar av byggnader. Inget åtgärdsbehov.

Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong i tillfredsställande skick. Bedömt god vattenavrinning. Inget åtgärdsbehov.

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. Underhållsansvar åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Enligt uppgift har teknisk genomgång av lekplatsutrustning utförts.

I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

#### **5.1b Stomme**

Mycket 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 tillfredsställande skick. Plåtfasad på gavelspetsar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelfasader i blandat tekniskt skick. Ommålning /viss renovering kommer behöva utföras inom nära framtid. Åtgärdsbehovet varierar mellan olika huskroppar.

#### **5.1d Tak / takavvattning**

Yttertak beklätt med papp. Pappen bedöms vara omlagd för drygt 10 år sedan och har 5-6 återstående år till nästa utbyte.

#### **5.1e Balkonger**

Balkonger med plattor i normalt skick. Räcken och överliggare av trä i nära förestående behov av renovering. Vissa enheter uppvisar rötskador och är i behov av utbyte.

### 5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster: 3-glasfönster på kopplade bågar. Fönstren är ommålade (betsade) för något år sedan och i generellt tillfredsställande skick. Enligt uppgift har ytterst få punkteringar på innerbågarnas isolerglas förekommit. Utvändig ommålning rekommenderas med ca 10 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Sophantering:

Bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Kvarterslokal:

Ytskiktsmässigt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Huvuddelen av maskinparken från 2006 med ca 10 års återstående teknisk livslängd.

### 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 av varierande ålder. En normal teknisk livslängd för ett plastmattegolvs och väggplastmatta är drygt 25 år. I något besökt badrum hade plastmattan lossnat från golvet vid golvbrunnen. Information om hur många ytskikt i badrum som bytts ut och när detta är utfört har inte erhållits. När badrummet renoveras rekommenderas också stående avlopp bytas genom bjälklaget och anslutas inom slitsen i bottenvåningens wc (gäller de ca 100 lgh som har badrum på övervåningen). Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för detta bedöms till ca 120 000:- (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 avlopp och vatten till anslutningspunkt i våningsplanet under inklusive erforderlig återställning där. Av summan utgör drygt 10 000:- utbyte av stam till våning under.

Varmvattenberedare och fläktinstallationer i lägenheter har enligt erhållna uppgifter bytts ut. Normal teknisk livslängd för respektive drygt 15 år. Utbyte VVB kostar i storleksordningen 14 000:-, medan utbyte av motorer i fläktinstallationen kostar ungefär 5 000:-. De äldsta fläktenheterna är från 2005.

Elradiatorerna har enligt uppgift genomgående bytts ut 2004.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upp-

låtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

## **5.2 VVS-installationer**

### **5.2ab Värmeproduktion och -distribution**

Direktverkande el med radiatorer av varierande ålder. Normal teknisk livslängd för elradiatorer är ca 30 år, vilket sannolikt betyder att många enheter är i nära förestående behov av utbyte.

### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp:

Avlopp i plast från byggnadsåret. Rensning av ej utbytta delar av avloppen rekommenderas parallellt med badrumsrenoveringarna och därefter med ca 8-10 års intervall.

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

Varmvattenproduktion sker med elansluten varmvattenberedare. Utbytes och underhållsansvar åligger respektive bostadsrättshavare.

### **5.2d Ventilation**

Mekanisk till- och frånluft med fläktar till varje lägenhet. Fläktenheterna är av varierande ålder från 2005-2011. Underhålls- och utbytesansvar åligger enligt stadgarna bostadsrättsföreningen.

Ventilationssystemet bedöms genomgående vara i behov rengöring inom något år.

Fläktenheter till tvättstuga / kvarterslokal utbytt 2010 och i gott skick. Inget 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 oktober 2012)

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1c Fasad

Ommålning / renovering utvändig träpanel, ca 2014                      bedömt 250 kkr

#### 6.1d Tak, takavvattning

Omläggning papptak (ca 6 500 m<sup>2</sup>), ca 2018/-20                      ca 2 200 kkr

#### 6.1e Balkonger

Renovering räcken / skärmar, ca 2013                      ca 700 kkr

#### 6.1f Fönster

Ommålning / betsning, ca 2022                      ca 2 000 kkr

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2022                      ca 300 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 250 kkr  
Utbyte varmvattenberedare, utförs löpande  
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

#### 6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2015                      ca 150 kkr

## Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1977. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Underhållsbehov inom något år finns främst avseende räcken till balkonger och vissa övriga utvändiga trädetaljer, vid varierande tillfällen för varmvattenberedare samt badrummens yt- och tätskikt.

Underhålls- och utbytesansvar för många av dessa arbeten 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 1 350 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 4 500 000:-
Totalt:	ca 5 850 000:-

