

UNDERHÅLLSPLAN/TEKNISK BESIKTNING



BRF VALASKJALF 12, DANDERYD KOMMUN

Järfälla 2007-05-10
Eminenta

ZDRAVKO KOPPARVIK
AV SITAC CERTIFIERAD BESIKTNINGSMAN NR: 0153/05
AV SBR GODKÄND

Distribution:

Levererat elektroniskt till:
ted.johansson@mac.com

BESIKTNINGSOBJEKT

FASTIGHETEN	Brf Valaskjalf 12 Sveavägen 66-72 Danderyd
ÄGARE	Brf Valaskjalf c/o T Johansson
UPPDRAGSGIVARE	Ted Johansson Sveavägen 66 182 62 Djursholm
ORDERNUMMER	47076
UPPDRAGETS GENOMFÖRANDE	Besiktningssmannen redovisar i besiktningens utlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm. som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till. Om det saknas någon information som ni som uppdragsgivare anser är viktig och som avhandlats muntligt, ber vi er snarast kontakta besiktningssmannen för eventuell revidering av utlåtandet. Uppdragets omfattning hänvisar till bifogade offert datum 2007-03-26.

För Brf Valaskjalf räkning har undertecknat företag erhållit uppdraget att utföra en okulär besiktning av byggnader på rubricerade fastighet och utifrån besiktningen upprätta byggnadsteknisk beskrivning. Byggnadstekniska beskrivningen och undersökningen skall användas vid underhållsplanering. Utlåtandet innehåller sålunda en byggnadsteknisk beskrivning av konstruktionsdelar med kommentars text/riskbedömning av respektive konstruktion. Dessutom tas en underhållsplan fram där det görs en bedömning av behovet de närmaste 10 åren i de fall det är möjligt. Små åtgärdsbehov samt de årliga driftskostnaderna och mindre löpande underhållsåtgärder är utelämnade. Grovt uppskattade kostnader inkluderar i uppdraget det fall det är möjligt, förutsättningarna är att underlaget för kostnadsberäkningen ej hindras pga vidare undersökningar. Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och /eller erfarenhetsmässiga slutledningar.

I utlåtandet görs bedömningar avseende underhåll installationer och eventuella rekommendationer avseende dessa installationer. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på erhållna uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs ej av besiktningens förrättaren. Dessa typer av undersökningar fordrar i allmänhet besiktningssmän med särskild behörighet för installationer. Uppdraget är ej en överlåtelsebesiktning och är ej av karaktär där jordabalken 4.19 efterlevs. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsat till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmänna försäkringar vid tidpunkt då avtal om besiktningen träffades.

BESIKTNINGS- FÖRETAG	Värderings- och Besiktningföretaget Eminentia i Sverige AB
BESIKTNINGS- FÖRRÄTTARE	Zdravko Koppervik, Av Sitac certifierad besiktningssman Nr: 0153/05, Av SBR godkänd.
NÄRVARANDE	Ted johansson, samt undertecknad.
BESIKTNINGS- DAG	2007-05-10
VÄDERLEK	Klart väder och temperaturen var ca +13° C.
LAGFART	Inskrivning:1985-02-15, akt 010228658
BYGGNADSTYP	Flerbostadshus, fyra byggnader i 3 plan med källare/garage, byggåret 1981. Totalt om 24 lgh med gemensamhetsytor där byggrätten är 2784 kvm och arealen är 4020 kvm.
PLAN- BESTÄMMELSER	För området gäller stadsplan: Järnskog och Valaskjalf :1979-11-02, akt: 01-Dar-1401 Tomtindelning: Beslutsdatum: 1980-08-15, akt: 0162-T13/1980
TAXERINGSVÄRDE ENL. CFD, UPPGIFTS ÅR 2004	Taxerad enligt typkod: 320, Hyreshusenhet, Bostäder och lokaler. Byggnadsvärde: 11 919 000 Kr Markvärde: 9 143 000 Kr Summa: 21 062 000 Kr

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

KOMMENTERAS I LÖPANDE TEXT I DET FALLET DET ANSES VARA AV BETYDELSE FÖR BESIKTNINGEN

Inga tekniska beskrivningar.

BRF REPRESENTANT TED JOHANSSONS MUNTliga UPPLYSNINGAR

Det föreligger ej några myndighetsbeslut/förelägganden som kan påverka fastigheten. Enligt uppgift saknas inga bygglov.

Det förekommer inga kända fuktfläckar på vare sig väggar eller innertak i fastigheterna, utom lokalt i garaget.

Enligt uppgift känner Ted Johansson ej till om det finns några generella fel i fastigheterna, t.ex. mögelskador, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner etc.

Det har ej noterats några problem med inomhusventilationen. Inga omfattande kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor, OVK är utförd.

Det har förekommit stopp i avloppet år 2005, försäkringsbolaget har åtgärdat skadorna. Hus /ingång 68

Elinstallationer fungerar normalt och utan att säkringar frekvent löst ut.

Det förekommer inga problem med att hålla huset varmt under vinterhalvåret.

Maskinell utrustning fungerar normalt.

Radonmätning utförd år 2006 med normala värden ca 150 bq/m³

Det har ej noterats eller märkts av några sättningar i byggnaden. Inga lutande golv, självstängande dörrar, onormala sprickbildningar etc. förekommer. Se garaget under respektive rubrik

Det har ej tagits bort några mellanväggar i husen som kan innebära försvagningar eller har orsakat någon sättning.

Det har ej varit problem med översvämningar, brister i dagvattenssystemet i området.

BESIKTNINGSRESULTAT

30 år - Ett nyckeltal/underhåll:

För en förvaltare/fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för underhåll. Med detta menar undertecknad att om t.ex. taket inte är omlagt de senaste 30 åren, fönster ej underhållna, badrummet äldre, pannan ej utbytt, fuktisolering/dränering ej omgjord, så föreligger förväntade underhåll/renoveringar pga ålder.

Visst förekommer utföranden som efter 30 år kan behöva renoveras/lagas pga av att de utförts med äldre teknik och dåtidens kunnande. Riskkonstruktioner och analyser/förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

Om således byggnaden är 25 år eller äldre och den nuvarande ägaren ej utfört några större underhåll på längre tid eller endast delvis underhållit fastigheten/byggnaden så får man räkna med att det inom de närmsta åren kan föreligga en del åtgärder/underhållsbehov oavsett vem som ägar fastigheten.

Fastigheten innehåller totalt 24 lägenheter med fyra separata ingångar/hus/kopplade och övriga biutrymmen/garaget/gemensamhets anläggningar, husen är identiska vad gäller årtal samt övrig utrustning.

Sammanställningen kommer att littereras då olikheter förekommer med portnummer 66-72, förutsättningarna är enligt ordföranden Ted Johansson att inga stora olikheter finns i husen. Foton tagna i samband med besiktningen kommer att bifogas i slutet av utlåtandet. I uppdraget ingick även att tre stycken anvisade lägenheter sk stickprovs kontrolleras, allmänt intryck redovisas separat.

GRUNDLÄGGNING

MARK

TYP:

Berg och morän enligt Ordförande, med delvis högt läge.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Byggnadens undergrund med olika material kan medföra risk för sättningar/rörelser. Byggnadens höga läge medför att schakten under byggnaden eventuellt kan dräneras ut naturligt via mark.
- För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad så bör man se till att marken närmast grund lutar ifrån byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga att rötter kan växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.
- Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta inte är utfört (se vidare under punkten radon nedan).

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Inga avvikande lutningar/planavvikelse noterades i byggnaden eller andra signaler som tyder på att allvarliga rörelser/sättningar skett i huset, orsakat av rörelser i mark.

Byggnadens höga läge medför att merparten av schaktbottens vatten under byggnaden eventuellt kan dräneras ut naturlig via mark. Marklutning förekommer delvis mot grunden. Undertecknad rekommenderar att man i möjligaste mån arbetar för att avleda markvatten från grunden. Periodvis kan det sippra in mindre vatten i garaget, inga stora mängder.

Det är ej lämpligt med fukthållande rabatter intill husgrunden.

Underhållsbehov:

Omfattning: Marken i nära anslutning av husen ska hållas under uppsikt, vid ökning av vattentillströmning erfordras åtgärd. Påverkar ej fastighetens goda bestånd. Se not grundläggning

Aktualitet: Löpande uppsikt, inga akuta åtgärder.

Kostnad: Går ej att bedöma, hypotetisk antagande vid ökat problem är att dräneringsslang nergräves mot backen för avlastning/vattentryck.

BETONGPLATTA

UTFÖRANDE:

Betongplatta på mark enligt egen bedömning (garage under husen)
Golvbeläggning saknas (obehandlat/målat betonggolv). Parkett eller klinkers på betonggolv i lgh.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Betongplatta på mark är i normalfallet en konstruktion med liten risk för skador när det saknas golvbeläggningar och anslutande organiskt material. Betong som material tål en hög fuktbelastning. När det saknas golvbeläggning kan fukten i betongplattan torka ut inåt uppåt (detta gäller även målad betong om färgen ej är "tät"). Om betongplattan är målad med tät färg släpper färgen i normalfallet från betongplattan om betongplattan får ett högt fuktinnehåll.
- Följande bör beaktas vid eventuell framtida inredning av betongplatta på mark: Grundprincipen för att undvika fukt- och mikrobiella skador är att inget organiskt material (träreglar, isolering, golvbeklådnader, ingjutet trä mm) skall vara i direktkontakt med betongplattan utan mellanliggande fuktskydd. Vid inredning med golvkonstruktioner som kan påverkas av markfukt bör dessa utföras med fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv (enligt system Platon, Nivell eller likvärdigt). Om man skall utföra golvbeläggningar ovan betongplattan rekommenderas målning med "icke tät" färg alternativt klinkergolv. Täta golvbeläggningar typ plastmattor eller linoleummattor ovanpå betongplattan hindrar/minskar fuktavgången vilket medför hög fukthalt i betongplattan. Högt fukthalt i betongplattan kan medföra risk för "mjukgöravgång" från plastmattor, mikrobiell tillväxt i lim och i linoleummattors undersida.
- Innan en inredning/omläggning av golv bör man tänka på att kontrollera om det finns äldre rörinstallationer i/under betongplattan som kanske behöver bytas ut pga. åldersslitage.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Grund- och betonggolvkonstruktioner på mark uppvisar inget som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållbarhetssynpunkt.
Se not garaget separat

Underhållsbehov:

Omfattning: Inga, se grundmurar

Aktualitet: Ej inom 10 år

Kostnad: Inga

GRUND

GRUNDMURAR / KÄLLARVÄGGAR

UTFÖRANDE:

Grundmurar av betong enligt egen bedömning. Oinklädda målade grundmurar.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Denna typ av grundläggning är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändigt fuktisolering men medför i normalfallet liten risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.
- Oinklädda målade grundmurar innebär att mindre lokala fuktgenomslag kan torka ut naturligt och orsakar oftast endast begränsade skador i form av färg- eller putsläpp.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Det konstaterades "bom"/putskläppor i sockelputs lokalt. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt. Vill man åtgärda rekommenderas att riva lös sockelputs/färgflagnor och därefter omputsa.

Några obetydliga sprickor samt några större konstaterades i grundmurar. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthet. Förhållandet har ej ökat enligt representant på plats men bör hållas under uppsikt. Se not bifogade foton

Underhållsbehov:

Omfattning: Sprickor bör hållas under uppsikt samt dokumenteras.
Sockelputs skrapas samt målas, lokalt i garaget

Aktualitet: Löpande

Kostnad: 5000 kr

FUKTISOLERING / UTFÖRANDE:

DRÄNERING

Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning enligt egen notering på gavel.
Dränering förutsätts utförd samtidigt med fuktisoleringen.

Ålder:

1981

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändig fuktisolering av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till 20-30 år från utförandet. Därefter måste man räkna med nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av dräneringsledningar och utvändigt fuktskydd pga åldersslitage.
- Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.
- För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- eller dräneringsledningar så bör man regelbundet rensa dagvatten-/dräneringsbrunn om sådan finns.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Marken närmast huset lutar delvis mot huset vilket ger ökad vattentillförsel mot grunden och ställer ökade krav på väl fungerande fuktisolering och dränering. Se tidigare notering angående hypotetiskt antagande.

Underhållsbehov:

Omfattning: Hålls under uppsikt

Aktualitet: Löpande

Kostnad: Går ej att bedöma

DAGVATTEN

UTFÖRANDE:

Avledning av dagvatten sker till kommunalt nät enligt egen bedömning.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Bedömd teknisk livslängd på dagvattenledningar brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte ledningar pga igenslamning, marksättningar mm.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Inget särskilt att notera ur teknisk synvinkel. Se not yttertaken

Underhållsbehov:

Omfattning: Inga

Aktualitet: Löpande underhåll

Kostnad: Löpande underhåll tas ej upp som kostnad

STOMME

YTTERVÄGGAR

UTFÖRANDE:

Stomme av betong och (murad lättbetong) med utfackningsväggar av trä enligt egen bedömning.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- En betongstomme med utfackningsväggar är stark och stabil stomme som var vanlig i grupphusbebyggelse från 1960-tal till början av 1980-talet.
- Det är ej ovanligt med sprickor i väv eller tapet i anslutning mellan betongstomme och utfackningsväggar av trä pga mindre rörelser i träväggarna.
- I stommar av lättbetong kan mindre sprickbildning i murar och puts förekomma. Dessa sprickbildningar uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga krympning/uttorkning och medför i normalfallet ingen risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet. Ett problem med förekomst av sprickor är att det kan vara svårt att med säkerhet fastställa om sprickorna orsakats av krympning/uttorkning och/eller sättningar. För att med säkerhet fastställa detta erfordras precisionsavvägning eller andra undersökningar under en längre tidsperiod (minst 1 år).

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Lokalt förekommer vad som bedöms vara obetydliga mindre sprickor i skivskarvar/tapeter (vanligt förekommande i liknande hus), enligt kommentarstext ovan.

Noterades större sprickor på väggar i lägdelen, dessa sprickor har tätats vid något tillfälle. Det har ej utretts vad som kan ha orsakat detta. Hålls under uppsikt. Se not foto

Underhållsbehov:

Omfattning: Tätning av sprickor mellan huskropparna i låg delar, se även fasader

Aktualitet: Snarast

Kostnad: 5000 kr

MELLANBJÄLKLAG UTFÖRANDE:

Betongbjälklag med flytande övergolv. Utförande enligt egen stickprovskontroll

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Betong är i normalfallet ett starkt och stabilt bjälklag. I flytande övergolv kan med tiden svikt/golvknarr uppstå till följd av åldersdeformationer och förskjutningar i underlaget.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt för konstruktionsutförandet och/eller utgör normalt åldersslitage.

Underhållsbehov:

Omfattning: Inga

Aktualitet: Ej inom 10 år

Kostnad: Inga

FASAD

UTFÖRANDE:

Puts på lättbetong.
Putsen senast färgad 1981

Ålder:

1981

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Bedömd teknisk livslängd på denna typ av fasadputs är 30 - 50 år från utförandet.
- Underlag av lättbetong innebär normalt bra vidhäftning för en fasadputs. Med tiden uppstår dock alltid sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga frostsprängning.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer
Fasaden uppvisar normala ålders- och förslitningsskador. Normalt underhåll föreligger.

Sprickorna i fasaden bedöms vara orsakade av rörelser i byggnaden, se även foton putsläpp/lokalt.

Generellt bör tätningar göras i anslutningar av fönsterblecken, sprickor förekommer

Underhållsbehov:

Omfattning: Lagning av puts i läge hus 68/gavel

Aktualitet: Snarast

Kostnad: Se not balkonger

FÖNSTER

TYP:

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder:

1981

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.
- Garantitid för isolerglasfönster är normalt 10 år från tillverkningsdatum (tillverkningsdatum kan i vissa fall utläsas av stämpling i glas). Garantin avser att plomberingen i isolerglasen är tät. Efter garantitidens utgång får fastighetsägaren själv svara för brister i isolerglasens plombering/täthet. Vår erfarenhetsmässiga bedömning är att livslängd på isolerglaskassetter fr.o.m. 80-talet brukar ligga i intervallet 20-25 år. Livslängd på fönsterbågar och karmar följer gängse livslängder för fönster, dvs ca 30-40 år beroende på underhåll, placering mm. Vidare rekommenderas att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Fönster uppvisar generellt sett normala ålders- och förslitningsskador. Slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar påvisade inget onormalt. Takfönster kräver noggrant underhåll och uppsikt

Underhållsbehov:

Omfattning: Kalkylering utbyte av fönsterglas löpande eller helt

Aktualitet: Inom 5 år

Kostnad: Går ej att bedöma, begär in en offert för avsättningar av kostnader

**ALTAN /
BALKONG**

UTFÖRANDE:
Betongkonstruktion utan tätskikt.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms till ca 40 - 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Vid besiktningstillfället noterades att balkongerna delvis var inbyggda, inspektionsluckor förekom som var igen skruvade. Konstruktionen är dock svår att överblicka då även inbyggda hängrännor finns, vid besiktningen noterades rikligt med löv etc i utrymmet. Spår av överrinningar mot underliggande konstruktioner vanligt, se även not yttertak avledning av stuprörsvatten.

Underhållsbehov:

Omfattning: Målning av balkonggolvet och räcken, kontrollera med fackman angående färg.
Samtliga stängda utrymmen öppnas för inspektion samt rensning
Fackman bör kontaktas för eventuella förbättringar av utförandet, avledning etc.
Rötskadade stolpar samt handledare utbyts

Aktualitet: Snarast

Kostnad: Går ej att bedöma, begär offert

VIND

UTFÖRANDE:

Vindsbjälklaget utfört av betong med mineralullsisolering. Utförande enligt egna kontroller.

Åtkomlighet:

Luckor i trapphusen

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Ventilation av vindar är föremål för diskussion och forskning inom branschen. Vissa anser att konstruktionerna skall vara ventilerade med luftspalter vid takfot mm medan bl.a. SP:s undersökningar visat att ventilationen är av mindre betydelse än vi tidigare trott och att ventilationen (särskilt luftspalter i takfot) i vissa fall till och med fuktar upp takkonstruktioner/vindar. Detta gäller i synnerhet moderna välisolerade byggnader.
- Denna typ av vindsbjälklag brukar inte medföra några särskilda risker för fuktskador om yttertakets är tätt och vindsbjälklagets skarvar och genomföringar är täta så att inte varm fuktig inomhusluft vandrar upp och kondenserar mot kallt yttertak. En väl fungerande ventilation inomhus (gärna mekanisk) minskar risk för sådan fuktvandring.
- Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och annan uppfuktning enligt ovan, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa omfattningen av eventuella skador.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Inga skadesignaler noterades vid besiktningstillfället. Inga tecken på att det förekommer eller har förekommit problem med kondensbildningar och/eller spår som tyder på pågående läckage (typ missfärgningar, fuktrosor, avvikande lukt etc.). Det förekom generellt att löv etc hade blåst in på vindarna.

Underhållsbehov:

Omfattning: Inga åtgärder

Aktualitet: Ej inom 10 år

Kostnad: Inga

YTTERTAK**UTFÖRANDE:**

Taktäckning utförd med betongtakpannor på bärläkt och underlagstak av plastduk.

Ålder:

Från år 1981 enligt representant

RISKANALYS:**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Moderna betongtakpannor och underlagspapp bedöms ha lång livslängd. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men denna typ av taktäckning bör, med normalt underhåll, kunna fungera i storleksordningen ca 40-50 år efter läggning.
- Moderna falsade betongtakpannor har vid rätt läggning stor täthet.
- De problem som med tiden har uppmärksammats på undertakstäckningar med plastduk är att vissa av första generationens plastdukar ej var åldersbeständiga utan bröts ned av uv-ljus och värme. Undertakstäckningar med moderna plastdukar (typ Tenotak etc) har visat sig ha lång livslängd och är ej heller känsliga för fukt.
- För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor.
- Takfoten är en känslig del av taket och det är inte alltid lätt att se pågående skador på håll eftersom takfoten oftast är målad. Takfoten bör hållas under regelbunden kontroll. Dagens vattenbaserade färger missfärgas med tiden och det kan göra att det är extra svårt att se/upptäcka pågående skador. Ju äldre taket är desto större är ju risken att det kan ha uppstått rötskador vilket vanligtvis upptäcks i samband med takomläggning.

YTTERTAK/
FORTSÄTT.....

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

På grund av takets branta lutning är taket endast besiktigt från takluckan/takstege samt mark.

Takfoten är besiktiga d från mark. Vid besiktningen fanns indikationer på överrinningar från balkong samt övriga tak.

Vid kontroll av innertak och väggar kunde undertecknad ej se några signaler/tecken på att det förekommer läckage genom taket (typ fuktrosor/fläckar etc). Kontrollen gjordes i lgh som stickprovs kontrollerades.

Mossbildningar konstaterades på takpannor. Rensning erfordras.

Fotplåtar saknas. Risken ökar för fuktskador i takfot.

Färgflagnor samt brister i anslutningar av plåtar/kupor etc noterades

Underhållsbehov:

Omfattning: Takavvattningen/stuprör/hängrännor bör ses över, överrinningar etc är vanligt förekommande.

Mossan på taken ska löpande rensas

Fotplåtar ska monteras/ingå i offerten

Fackman bör se över samtliga plåtar för målning samt justering

Aktualitet: Inom snar framtid

Kostnad: Går ej att bedöma, begär in en offert

INSTALLATIONER

VENTILATION

UTFÖRANDE:

Mekanisk frånluftsventilation.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- En mekanisk frånluftsventilation innebär att byggnaden har ett styrt (reglerat) luftutbyte. Vidare medför en mekanisk frånluftsventilation att undertryck skapas i byggnaden vilket minskar riskerna för fuktskador pga kondens av varm fuktig inomhusluft (främst i takkonstruktioner och på vindar).
- Frånluftsfläktens tekniska livslängd bedöms till ca 20 år från installation under förutsättning att fläkten servas med avseende på rengöring, remmar, lager etc. samt att ventilationskanaler med jämna mellanrum har rengjorts. Rekommenderar att flödeskontroll utförs i samband med service av frånluftsfläkten, förslagsvis med 10-årsintervall.
- Ett sätt att förbättra ventilationssystemet energimässigt kan vara att komplettera anläggningen med någon typ av värmeåtervinning (om detta är möjligt).

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes år 2003 enligt ordföranden.

Vid besiktningsstillfället upplevdes det att samtliga fläktar var maximalt uppjusterade, de lgh som kontrollerades hade stängda tilluftsventiler. Rekommenderas att en ny OVK utföres, luftflödena verkar bristfälligt inställda.

År 2001 har fläktmotorer utbytts i tre hus, förekommer äldre fläkt från byggåret.

Garagets fläktanordning var vid besiktningsstillfället avstäng, enligt ordföranden fungerar anläggningen tillfredställande. Rekommenderas att fackman kontaktas vad gäller underhåll etc. (Kontrollera även med fackman vad gäller stängt ventilation i garage).

Underhållsbehov:

Omfattning: Rekommenderas att fackman kontaktas för genomförande av OVK samt genomgång av garagets fläktsystem. Äldre fläkt ska kalkyleras för utbyte.

Aktualitet: Snarast

Kostnad: Går ej att bedöma, begär in en offert

UPPVÄRMNING

UTFÖRANDE:

Direktverkande elvärme med separata el-radiatorer och varmvattenberedare.

Ålder:

Varmvattenberedare från år 1981 och 1998 enligt

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Normal livslängd på direktverkande el-radiatorer, termostater och styrsystem bedöms till ca 20 år från installation.
- Livslängd på varmvattenberedare bedöms till ca 10 - 15 år. Säkerhetsventilen bör regelbundet kontrolleras med anledning av att vatten värms i varmvattenberedaren och ett övertryck kan göra att vattenvärmaren sprängs om inte säkerhetsventilen utlöser.
- Om man väljer att behålla uppvärmning med direktverkande el är det allt vanligare att man installerar s.k. "komfortel" som innebär att man oftast kan behålla gamla el-radiatorer men utför nya el-dragningar med varierande typ av styrsystem/termostater till radiatorer. Installationen innebär att elementen går med jämnare och lägre temperatur (yttemperaturer jämförbara med oljefyllda eller vattenburna element).

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Ordförande uppger att man ej haft problem med att hålla husen varma under vinterhalvåret.

Den ena pannan bedöms vara ålders- och försäkringsmässigt avskriven. Byte av panna bör kalkyleras pga ålder. Rekommenderas även att kontrollera om möjligheter finns att installera en mer effektiv/billigare uppvärmningskälla med återvinning.

Underhållsbehov:

Omfattning: Beredaren kan haverera pga ålder, kalkylera med utbyte. Kontrollera med fackman om alternativ.

Aktualitet: Inom snar framtid

Kostnad: Ca 150 000 kr, bör alltid offereras.

ELSYSTEM

UTFÖRANDE:

Modern el-installation med ledningar från –80-talet.

Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Denna el-installation skall vid rätt utförande i normalfallet ej medföra några risker eller problem.
- Normalt saknas jordfelsbrytare och automatsäkringar eftersom detta inte var krav på 80-talet.
- Uppmätning/kontroll av elsystemet är ej utfört av undertecknad.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Enligt säljare förkommer ej problem med att säkringar frekvent löser ut.

Rekommenderar att man anlitar behörig elektriker för kontroll av hela elsystemet, vilket fordras för bättre bedömning av funktion och eventuella omdragningar kompletteringar av jordade uttag/jordfelsbrytare etc. Detta innebär att anläggningarna anpassas till en mera modern installation vad gäller funktion och krav enligt dagens normer. Jordade uttag samt jordfelsbrytare saknas i lgh, det förekommer utförande med stengolv i både hallar samt hygienrum.

Underhållsbehov:

Omfattning: Fackman kontaktas för installering av jordfelsbrytare samt jordade uttag

Aktualitet: Snarast

Kostnad: Går ej att bedöma, begär in offert.

VATTEN / AVLOPP UTFÖRANDE:

Byggnaden ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer bedöms vara från bygnadsåret på 80-talet.

Ålder servis:

Bedöms vara från 80-talet.

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Vad avser vatten- och avloppsinstallationer brukar den försäkringsmässiga livslängden på dessa vara ca 30 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen). Vår erfarenhetsmässiga bedömning är att verklig livslängd i normalfallet kan vara längre än den försäkringsmässiga.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Lokalt konstaterades rostrosor på avloppsstammar i garaget vilket är ett ålderstecken. Huruvida rost/hål har uppstått med tanke på ålder har ej utretts, rekommenderas utbyte.

Enligt ordförande har stopp förekommit i Hus 66 och 68, senast år 2005 då även en vattenskada har inträffat pga detta. Hela systemet har spolats, för att få en bättre bedömning på avledningen till det kommunala nätet kan filmning göras.

Underhållsbehov:

Omfattning: Utbyte av lokala rostangripna stammar i garaget, filmning bör utföras med tanke på stopp i ledningar samt för att bestämma statusen. .

Aktualitet: Snarast, övriga installationer bör bedömas efter filmning

Kostnad: 5000 kr för lokala byten

**SKORSTEN /
RÖKKANALER**

Eldstäder saknas.

KÖK / VÅTRUM**KÖK/
STICKPROVS/
KONTROLLERAT****TYP:**
Nutida standard i lgh.**RISKANALYS:****(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år. Om det förekommer maskiner som är närmare 10 år gamla skall man alltid kalkylera med att dessa behöver bytas pga ålder.
- I ett kök rekommenderas alltid att det finns skålformat underlägg/"skvellerskydd" under diskmaskin/kyl/frys. Ett sådant underlägg kan göra att man i tid upptäcker vattenläckage från maskiner och har större möjlighet att åtgärda innan det uppstår vattenskador i golv och anslutande väggar. Av samma anledning rekommenderas samma typ av skydd mot läckage i botten på diskbänksskåp.
- Avstånd mellan köksfläkt och spis rekommenderas vara minst 50 cm för minskad brandrisk vid användande av elspis. För gasspisar är säkerhetsavståndet minst 60 cm.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer**

Inget särskilt att notera som tyder på annat än normalt ålderslitage.

Underhållsbehov:**Omfattning:** Inget onormalt noterades, se separat bilaga nedan**Aktualitet:** Normalt underhåll**Kostnad:** Går ej att bedöma

**HYGIENRUM 1/
GENERELLT**

UTFÖRANDE:

Utföranden där lägenheterna har tätskikt:
Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

1981 och framåt

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Normal teknisk livslängd på tätskikt och ytskikt av keramiska material bedöms vid rätt utförande till ca 20 – 30 år från tiden för utförandet.
- Den vanligaste orsaken till vattenskador när det gäller hygienutrymmen med ytskikt av keramiska plattor, är enligt försäkringsbolagens skadeutredningar, fränsett ej fackmannamässiga utföranden, om plattsättning utförts på träbjälklag/reglade väggar med vätskebaserade tätskikt, oavsett hur tätt reglarna sitter. Det har visat sig att de vätskebaserade tätskiktet ibland ej klarar de naturliga rörelserna som finns i träkonstruktioner (eller svikt). För att begränsa risk för vattenskador rekommenderar GVK och vissa försäkringsbolag tätskikt av plastmatta när plattläggning skall göras på träkonstruktioner/träbjälklag. Det får inte finnas något sviktande material då kakel och klinker används, andra förutsättningar mot betonggolv.
- Har plattsättningen utförts av en av GVK auktoriserad plattsättare/golvläggare kan man räkna med att det är rätt utförande. Svårigheten idag kan många gånger vara att man inte vet vem som utfört arbetet.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Ovan konstruktioner samt livslängder är en vägledning för hur våtrum bör utföras. Kontrollera alltid med fackman då våtrum renoveras, golvbrunnar etc ska alltid utbytas då risk för vattenskador föreligger då fel eller brister runt golvbrunnar uppdagas. Rekommenderas även att försäkringsbolaget kontaktas för information angående typ godkännande av våtrum. Renoveringar efter 1991 där golvbrunnar ej har utbytts kan av vissa försäkringsbolag undantas. Se försäkringsvillkor samt bilaga lgh

Underhållsbehov:

Omfattning: Går ej att bedöma

Aktualitet: Går ej att bedöma, se gällande villkor

Kostnad: Går ej att bedöma, hypotetisk vid utbyte 3000 kr kvm.

**HYGIENRUM 2/
GENERELLT**

UTFÖRANDE:

Utföranden där lägenheterna har tätskikt:

Pvc-matta på golv och väggar

Utfört år:

1981 och framåt

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Normal teknisk livslängd på ytskikt av pvc bedöms vid rätt utförande till ca 15 - 20 år från tiden för utförandet.
- Vid renovering av våtrum gäller att arbeten skall utföras enligt de byggnormer som gällde vid tidpunkten för utförandet. Rekommendationer över hur arbetet skall utföras finns i GBR (Branschstandard för plastmattor). Vid renovering av våtrum utfört från 1990 och framåt skall golvbrunnen/ar vara utbytta till typgodkända dito för att anslutning av pvc-matta till brunnen skall kunna utföras enligt gällande branschregler. Om våtrummet renoverats från 1990 och framåt, och golvbrunnen/ar ej har bytts ut, kan försäkringsbolagen undanta dessa installationer från hemförsäkringen. Huruvida installationerna omfattas av hemförsäkringen eller ej får i detta fall kontrolleras med respektive försäkringsbolag.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Om ytskikten är från denna period sk kalkylering med nya göras.

Se tidigare noteringar angående villkor.

Underhållsbehov:

Omfattning: Går ej att bedöma

Aktualitet: Går ej att bedöma

Kostnad: Går ej att bedöma, hypotetisk vid utbyte ca 1500 kr kvm

**TVÄTTSTUGA/
GENERELLT**

UTFÖRANDE:

Pvc-matta på golv och väggar av målade/tapetserade ytor

Utfört år:

1981

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Normal teknisk livslängd på ytskikt av pvc bedöms vid rätt utförande till ca 15 - 20 år från tiden för utförandet.
- Normal livslängd för tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp etc. beräknas till ca 10 år. Om det förekommer maskiner som är närmare 10 år gamla skall man alltid räkna med att dessa behöver bytas ut/lagas pga ålder.
- Med anledning av den ökade fuktproduktion till inomhusluften som tvättmaskiner bidrar till skall man alltid se till att ha god ventilation i tvättstugan (både från- och tilluft). Torktumlare (gäller ej kondensumlare) och torkskåps frånluftsventilation skall enligt instruktioner vara monterade med sk dragavbrott mot frånluftsventiler (om det bara finns en ventil). Kondensumlare har en behållare som samlar upp kondensvattnet och avger därför torrare luft.
- Våtrumstapeter saknar svetsade fogar och har därmed inte samma täthet och hållbarhet som moderna tätskikt. Livslängd på en våtrumstapet brukar ligga i intervallet 10-15 år vilket naturligtvis på brukande, underhåll samt tapetens kvalitet.
- För undvikande av fuktskador i underliggande material måste man därför hålla noggrann uppsikt på och täta brister i tapeternas skarvar.
- Med anledning av den ökade fuktproduktion till inomhusluften som tvättmaskiner bidrar till skall man alltid se till att ha god ventilation i tvättstugan (både från- och tilluft). Torktumlare (gäller ej kondensumlare) och torkskåps frånluftsventilation skall enligt instruktioner vara monterade med sk dragavbrott mot frånluftsventiler (om det bara finns en ventil). Kondensumlare har en behållare som handhar kondensvattnet och avger därför torrare luft.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Mindre mattsläpp och lösa klämringar konstaterades. Åtgärdsbehov föreligger med anledning att det därmed föreligger risk för vattenskador. Utrymmena är åldermässigt avskrivna och erfordrar utbyten.

Underhållsbehov:

Omfattning: Utbyte av tätskikt, kontroll angående brunnar se villkor
Utbyte av maskiner med ca 5 år intervaller. Från år 1997.

Aktualitet: Snarast

Kostnad: 40 000 kr

ÖVRIGT**HISSAR****Hissanläggningar:****Utförande, separata i varje ingång**

- Utbyte 30 år, livslängden är naturligtvis beroende på hur servicen har varit. Fackman ska alltid anlitas, servisavtal rekommenderas.
- Renovering av hissorg, manövertablå 10 år. Dokumentation över arbeten ska nogt inskrivas i driftpärmar etc.
- Linbyte 5 år
- Besiktningar 2-3 år, servis årliga, se godkänd tablå, driftpärmar sk alltid finnas tillgängliga.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer**

Enligt tablan ska nästa besiktning utföras 2008-02, inget särskilt noterades. Driftpärmen har ej studerats.

Underhållsbehov:

Omfattning: Inget särskilt

Aktualitet: Nästa besiktning, 2008

Kostnad: Går ej att bedöma

GARAGET

Utförande:

Betonggolv/omålat:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Betongplatta på mark är i normalfallet en konstruktion med liten risk för skador när det saknas golvbeläggningar och anslutande organiskt material. Betong som material tål en hög fuktbelastning. När det saknas golvbeläggning kan fukten i betongplattan torka ut inåt uppåt (detta gäller även målad betong om färgen ej är "tät"). Om betongplattan är målad med tät färg släpper färgen i normalfallet från betongplattan om betongplattan får ett högt fuktinnehåll.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Inget särskilt noterades utom tidigare not angående grundmurar/färgflagnor och sprickor.

Garageporten är utbytt år 2002 med fjärrkontroll, styrreglage underhålls löpande

Skärmtaket vid eller över garageporten bör justeras vad gäller upplaget/stolpen, rekommenderas att hantverkare kontaktas för åtgärd.

Belysningsarmaturer helt utbytta år 2005

Underhållsbehov:

Omfattning: Utbyte av garageport samt komplettering av upplag/tak

Aktualitet: Utbyte garageport inom 10 år
Komplettering av upplag/stolpe snarast

Kostnad: 30 000 kr

TRAPPHUS**Gemensamhetsytor/anläggningar:****Trapphus**

- Målning av väggar, tak, snickerier, dörrar 12-15 år
- Linoleummatta/ Plastmatta på betonggolv, utbyte 20-25 år

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer**

Det förekommer färgskiftningar samt skrapmärken lokalt på vilplan, mattorna sitter generellt fast och har inga större brister. Takfönstren bör hållas stängda pga regn, det noterades vissa rinningar i smyginklädnader.

Trapphusens väggar var i bra skick och erfordras ej målning, granitstegen samt handledare uppvisade inget onormalt.

Underhållsbehov:

Omfattning: Målning av trapphusen samt utbyte av mattor

Aktualitet: Inom 10 år

Kostnad: Går ej att bedöma, begär offert

SOPRUM

Sopustrustning:

- Utbyte av sopsäckskarussell, sopkanna 15 år. Styrenheter etc har normalt livslängder på ca 10 år.

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Inga kända fel eller brister är uppdagade vad gäller S-utrustningen. Sortering kommer troligtvis att införas i nära framtid enligt undertecknad. Anläggningen fungerar normalt

Underhållsbehov:

Omfattning: Utbyte av anläggning

Aktualitet: Kostnad bör kalkyleras

Kostnad: Går ej att bedöma, begär offert.

ASFALTS/YTOR

Markytor:

- Asfaltsytor, omläggning 10-15 år
- Betongplattor, omläggning 20-25 år
- Gräsytor, omläggning 25-30 år

RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer

Inget särskilt noterades

Underhållsbehov:

Omfattning: Kalkyleras med att asfaltsytor justeras löpande

Aktualitet: Löpande

Kostnad: Går ej att bedöma

**ÖVRIGA
BYGGNADER**

Finns inga

RADON

Ca 150 Bq/m³ uppmätt vid mätning av radon i bostaden per datum 2007 ej bekräftat via utlåtande. Diskussioner med kommunen pågår
I Socialstyrelsen allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radongashalt i befintliga bostäder.

ASBEST

Kontroll av asbest ingår ej i uppdraget. Byggnaden är dessutom uppförd under en period när man inte förväntar sig att finna byggnadsmaterial som innehåller asbest.

SAMMANSTÄLLNING – UNDERHÅLLSPLAN

TILL NEDANSTÅENDE KOMMER NORMALA DRIFTSKOSTNADER SAMT OFÖRUTSEDDA KOSTNADER.

OBS!! KOSTNADERNA ÄR MYCKET GROVT SKATTADE OBS!!
KOSTNADER FÖR BYGGNADSSTÄLLNING/SKYLIFT EJ MEDTAGEN I KALKYLEN.

<u>AKTUALITET</u>	<u>ÅTGÄRD , SE UNDER RESPEKTIVE RUBRIK</u>	<u>KOSTNAD</u> <u>(INKL MOMS)</u>
LÖPANDE	MARK GRUNDMURAR FUKTISOLERING/DRÄNERING DAGVATTEN ASFALTSYTOR	5000 KR
SNARAST MÖJLIGT	YTTERVÄGGAR FASADER BALKONGER YTTERTAK VENTILATION ELSYSTEMET VATTEN AVLOPP/DEL AV KOSTNAD TVÄTT GARAGE/UPPLAG	5000 KR 5000 KR 40 000 KR
INOM 1-3 ÅR	UPPVÄRMNING HISSAR/BESIKTNING SOPRUM	150 000 KR
INOM 3-5 ÅR	FÖNSTER	
INOM 5-7 ÅR		
INOM 7-10 ÅR	GARAGE/PORT TRAPPHUS	30 000 KR
EJ INOM 10 ÅR	BETONGPLATTA MELLANBJÄLKIAG VINDAR	
GÅR EJ ATT BEDÖMA	KÖKEN HYGIENRUM	
SUMMA TOTALT	INOM 10 ÅRS PERIOD	235 000 KR

Besiktning av lägenheter, BRF Valaskjalf, trappuppgång nr: 66

Lgh 2 rum nr: Ted Johansson

Innertaken: Målat inget särskilt att notera

Väggar: Inget särskilt

Fönster: Isolerglas och takfönster, inga punkterades glas

Golv: Parkett samt övrigt inget särskilt

Allmänt intryck: Hög standard inget onormalt eller avvikande

Köket: Modernt kök

Ventilation: Mekanisk frånluft, inga problem

Vatten/avlopp: Kommunalt inga problem med stopp

Elinstallation: Saknas jordfelsbrytare samt jordade uttag, godkänt från byggåret, bör kompletteras.

Skorstenar: Finns inga, bara im kanal

Uppvärmning: Direktverkande el med varmvattenberedare separat i källaren

Hygienrum/brunnar 1: Kakel och klinkers med utbytt golvbrunn, renoverat år 1997

Övrigt/Balkonger: Se separat i utlåtande under respektive rubrik

Besiktning av lägenheter, BRF Valaskjalf, trappuppgång nr: 68

Lgh 3 rum nr: Singster

Innertaken: Målat inget särskilt att notera

Väggar: Inget särskilt

Fönster: Isolerglas, inga punkterades glas

Golv: Parkett/klinkers samt övrigt inget särskilt

Allmänt intryck: Hög standard inget onormalt eller avvikande

Köket: Modernt kök

Ventilation: Mekanisk frånluft, inga problem

Vatten/avlopp: Kommunalt inga problem med stopp

Elinstallation: Saknas jordfelsbrytare samt jordade uttag, godkänt från byggåret, bör kompletteras.

Skorstenar: Finns inga, bara Imkanal

Uppvärmning: Direktverkande el med varmvattenberedare separat i källaren

Hygienrum/brunnar 1: Kakel och klinkers

Övrigt/Balkonger: Se separat i utlåtande under respektive rubrik

Besiktning av lägenheter, BRF Valaskjalf, trappuppgång nr: 72

Lgh 2 rum nr: Blome

Innertaken: Målat inget särskilt att notera

Väggar: Inget särskilt

Fönster: Isolerglas, inga punkterades glas

Golv: Parkett samt övrigt inget särskilt

Allmänt intryck: Hög standard inget onormalt eller avvikande

Köket: Modernt kök

Ventilation: Mekanisk frånluft, inga problem. Ventiler stängda

Vatten/avlopp: Kommunalt inga problem med stopp

Elinstallation: Saknas jordfelsbrytare samt jordade uttag, godkänt från byggäret, bör kompletteras.

Skorstenar: Finns inga, bara imkanal

Uppvärmning: Direktverkande el med varmvattenberedare separat i källaren, periodvis har det varit kallt i lägenheten.

Hygienrum/brunnar 1: Pvc och kakel sedan byggäret, se not livslängder

Övrigt/Balkonger: Se separat i utlåtande under respektive rubrik

FOTON BILAGA:













Järfälla 2007-05-10
Eminenta

ZDRAVKO KOPPARVIK