

JÆGER & J:SON

SOLNA ROSKLINTEN 3

Östervägen 1, 169 52 SOLNA



Besiktningsutlåtande

April 2017

Adress
Kärrvägen 40
177 60 JÄRFÄLLA

Telefon
08-41 00 30 40

Org nr
969776-2459

E-post
info@jjson.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING.....	1
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE.....	3
3	OBJEKTSBESKRIVNING	4
4	BYGGNADSBESKRIVNING.....	5
5	UPPLYSNINGAR FRÅN SÄLJARE/KÖPARE	5
6	NOTERINGAR INVÄNDIGT	7
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER	11
8	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	12
9	UNDERHÅLLSBEHOV	13
10	FORTSATT UTREDNING	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
11	KOSTNADSANALYS	15
12	ÅTGÄRDER.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.

BILAGOR

- BILAGA I Fotografier*
- BILAGA II Fastighetsdatautdrag*
- BILAGA III Adresskarta*
- BILAGA IV Tomtkarta*
- BILAGA V Teknisk beskrivning*
- BILAGA VI Fasadritningar*
- BILAGA VII Planritningar*

1 UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

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

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning: Solna Rosklinten 3

Adress: Östervägen 1, 169 52 SOLNA

Kommun: Solna

Upplåtelseform: Äganderätt

ALLMÄNT

Byggnadsår: 1943 enligt fastighetsdatautdrag

Ombyggnadsår: 1996 enligt fastighetsdatautdrag

Byggnadstyp: Friliggande flerfamiljshus om fyra våningsplan samt delvis inredd vind

Taxeringskod: 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Ägare: Rosklinten Fastighets AB

Kontaktperson: Lennart Söderberg

BESTÄLLARE

Namn: Bjurfors Näringsliv

Adress: Arenavägen 39, 16 tr, 121 77 JOHANNESHÖV

Kontaktperson: Car-Henrik Ageman

BESIKTNINGSMAN

Namn: Jan Persson

Adress: **JÆGER & J:SON AB**
Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon:	08-41 00 30 40
NÄRVARANDE	Lennart Söderberg, representant för fastighetsägaren
BESIKTNINGSDAG	2017-03-29
VÄDERLEK	Ca 5° C och mulet

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Besiktningen utförs som en okulär inspektion av objektet.

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

Tak besiktigades från taklucka.

Av byggnadens 20 bostäder inspekterades fyra stycken.

Av byggnadens lokaler inspekterades ingen.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt för att fastställa allmän lägenhetsstandard. Dessutom inspekteras gemensamma utrymmen, ett urval av eventuella lokaler och dylikt. Förutom detta utförs 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. Inte heller ingår provtryckning av rökanaler, radonmätning, fuktmätning etc.

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, till exempel asbest och PCB, kontrolleras inte och beaktas inte i upprättad kostnadsanalys.

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

3 OBJEKTSBESKRIVNING

TOMT OCH AREOR

Tomt:	940 m ²
Tomttyp:	Svagt sluttande och kuperad naturtomt med inslag av anlagda ytor.
Bostadslägenheter:	20 stycken om totalt 1 111 m ²

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Entréväning:	Elrum, duschrum, bastu, tvättstuga, wc, undercentral, förrådsutrymmen som skall inredas till lägenhetsförråd
Vind:	Lägenhetsförråd

4 BYGGNADSBESKRIVNING

Markförhållanden:	Berg
Grundläggning:	Grundsulor, hel betongplatta
Källarväggar/grundmurar:	Betong, betonghålstén
Ytterväggar:	Betonghålstén, tegel
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Betongpannor
Fasader:	Puts
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster med extra innanfönster, aluminiumklädda utvändigt
Balkonger:	Utanpåliggande balkonger med betongplattor, smidesräcke och vindsydd i plåt
Trapphus:	Golv: Marmor, kalksten Väggar: Målade
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Äldre radiatorer med moderna termostatventiler.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft genom springventiler och naturliga otätheter.
Hiss:	Kedjehiss för 4 personer eller 235 kg
Tvättstuga:	På entréplan
Gård:	Hårdgjorda gång-, kör- och parkeringsytor. I övrigt svagt kuperade och sluttande gräsytor och planteringar.
Soppantering:	Byggnation av sopstation med lösa sopkärl på gården pågå
Övrigt:	Kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning till allmänna elnätet.

5 UPPLYSNINGAR FRÅN SÄLJARE/KÖPARE

Fastighetsägarens representant, Lennart Söderberg, informerade vid inspektionstillfället om åtgärder som skall utföras av den nuvarande fastighetsägaren innan eventuell försäljning av fastigheten genomförs. Åtgärderna är följande:

1. Byta takkupor till inredd vindslägenhet
2. Renovering av schaktväggar till takfönster i trapphus
3. Utföra service på ventilationsfläktar
4. Byta fjärrvärmeanläggning
5. Renovera entrédörr
6. Renovera balkonger
7. Bygga sopstation för nya sopbehållare
8. Bygga nya lägenhetsförråd i byggnadens entréplan
9. Byta en lägenhetsdörr
10. Utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)
11. Utföra energideklaration
12. Reparera fasadskada

6 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Inom ramen för detta uppdrag inspekterades fyra stycken lägenheter. Dessa bedöms utgöra ett representativt urval för objektet.

Lägenhet nr 1304

Planlösning Hall, duschrum, kök, sovrum, vardagsrum

Kök

Utrustning:	Elspis, fläkt, kyl/frys
Snickerier:	Standardsnickerier med fabrikslackade spegelluckor
Golv:	Linoleum
Väggar:	Målade
Tak:	Målade
Bedömning:	Arbetskök med standard från renovering 1996

Duschrum

Utrustning:	WC, tvättställ, duschplats, handdukstork
Golv:	Klinker
Väggar:	Kakel
Tak:	Målade
Bedömning:	Helkaklat duschrum med standard från renovering 1996. Golvvärme.

Ytskikt Golv: Linoleum, parkett

övrigt Väggar: Målade, tapet
Tak: Målade

Balkong Utanpåliggande balkong med betongplatta, smidesräcke och vindskydd i plåt

Lägenhet nr 1305

Planlösning Hall, duschrum, kök, sovrum, vardagsrum

Kök

Utrustning: Elspis, fläkt, kyl/frys

Snickerier: Standardsnickerier med fabrikslackade spegelluckor

Golv: Linoleum

Väggar: Målade

Tak: Målade

Bedömning: Arbetskök med standard från renovering 1996

Duschrum

Utrustning: WC, tvättställ, duschplats, handdukstork

Golv: Klinker

Väggar: Kakel

Tak: Målade

Bedömning: Helkaklat duschrum med standard från renovering 1996. Golvvärme.

Ytskikt Golv: Parkett

Övrigt Väggar: Tapet

Tak: Målade

Balkong Utanpåliggande balkong med betongplatta, smidesräcke och vindskydd i plåt

Lägenhet nr 1202

Planlösning Hall, duschrum, kök, 2 sovrum, vardagsrum

Kök

Utrustning: Elspis, fläkt, kyl/frys

Snickerier: Standardsnickerier med fabrikslackade spegelluckor

Golv: Linoleum

Väggar: Målade

Tak: Målade

Bedömning: Arbetskök med standard från renovering 1996

Duschrum

Utrustning: WC, tvättställ, duschplats, handdukstork

Golv: Klinker

Väggar: Kakel

Tak: Målade

Bedömning: Helkaklat duschrum med standard från renovering 1996. Golvvärme.

Ytskikt Golv: Linoleum, parkett, plastmatta

övrigt

Väggar: Tapet

Tak: Målade

Balkong Utanpåliggande balkong med betongplatta, smidesräcke och vindskydd i plåt

Lägenhet nr 1201

Planlösning Hall, duschrum, kök, sovrum, vardagsrum

Kök

Utrustning: Elspis, fläkt, kyl/frys

Snickerier: Standardsnickerier med fabrikslackade spegelluckor

Golv: Linoleum

Väggar: Målade

Tak: Målade

Bedömning: Arbetskök med standard från renovering 1996

Duschrum

Utrustning: WC, tvättställ, duschplats, handdukstork

Golv: Klinker

Väggar: Kakel

Tak: Målade

Bedömning: Helkaklat duschrum med standard från renovering 1996. Golvvärme.

Ytskikt Golv: Linoleum, parkett

övrigt Väggar: Tapet

Tak: Målade

Balkong Utanpåliggande balkong med betongplatta, smidesräcke och vindskydd i plåt

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Entréväning:		Duschrum i anslutning till bastu med duschplats. Golv med klinker, väggar med kakel (duschplats), bröstpanel och målad glasfiberväv. Standard från renovering 1996. Bastu med elaggregat i anslutning till duschrum. Toalett med wc och tvättställ. Golv med klinker, väggar med kakel. Standard från renovering 1996.
Tvättstuga:	Utrustning:	2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, lös elmangel, tvättho
	Golv:	Klinker
	Väggar:	Kakel
	Tak:	Målade
	Bedömning:	Ytskikt med standard från renovering 1996. Maskinpark bytt över tid. Nya tvättmaskiner.
Vind:		Lägenhetsförråd med nät
Hiss:		Kedjehiss avsedd för 4 personer eller 235 kg. Installerad vid renovering 1996.

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

El:	Samtliga elinstallationer bytta vid renovering 1996.
VA:	Samtliga VA-installationer bytta vid renovering 1996. Varmvattencirkulation installerad.
Värme:	Vattenburen fjärrvärmeanläggning med äldre radiatorer och moderna termostatventiler.

8 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Fasader:	Putsad fasad med ljusare nyans på entrévåning. Putsskada förekommer på byggnadens norra fasad.
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster med extra ljudisolerade innanfönster. Bågar och karmar i trä klädda med aluminium utvändigt.
Balkonger:	Utanpåliggande balkonger med betongplattor, smidesräcken och vindsydd i plåt. Krackeleringar, betongsläpp, sprickbildning etc. förekommer generellt, speciellt i betongplattornas yttre delar.
Tak:	Yttertak med betongpannor. Yttertaket renoverat 1996.

SEPARATA BYGGNADER

TYP AV BYGGNAD:	Sophus
BESKRIVNING:	1-plans friliggande sophus grundlagt på hel betongplatta. Stomme av trä, fasader med träpanel. Yttertak med betongpannor.

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: Samtliga kök renoverad 1996. Inspekterade kök med genomgående normal nutida standard och normalt underhåll. Inga åtgärder utöver normalt löpande underhåll bedöms föreligga.
4. Våtrum: Samtliga våtrum renoverad 1996. Inspekterade våtrum med genomgående normal nutida standard och normalt underhåll. Inga åtgärder utöver normalt löpande underhåll bedöms föreligga.
5. Avloppsstammar/
vattenledningar: Samtliga VA-installationer bytta vid renovering 1996. Inga åtgärder utöver normalt löpande underhåll bedöms föreligga.
6. Radiatorer/
värmesystem: Äldre radiatorer med moderna termostaventiler. Inga åtgärder utöver normalt löpande underhåll bedöms föreligga.

Vattenburen fjärrvärme där det bedöms att inga åtgärder utöver sedvanlig och normal injustering och kalibrering bedöms föreligga. Åtgärderna bedöms rymmas inom det normala löpande underhållet.
7. Elinstallationer: Samtliga elinstallationer bytta vid renovering 1996. Inga åtgärder utöver normalt löpande underhåll bedöms föreligga.
8. Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation. Inga åtgärder utöver sedvanlig och normal injustering och kalibrering bedöms föreligga. Åtgärderna bedöms rymmas inom det normala löpande underhållet.
9. Tvättstuga: Tvättstuga med ytskikt från renovering 1996. Åldersvarierad maskinpark. Inga åtgärder utöver normalt löpande underhåll bedöms föreligga.
10. Hiss: Kedjehiss där sedvanliga kontroller och besiktningar skall utföras. Åtgärderna bedöms rymmas inom det normala löpande underhållet.

- 11. Fasader:** Putsade fasader från renovering 1996. Putsskada finns på byggnadens norra fasad.
Fasaderna kräver endast normalt löpande underhåll.
- 12. Yttertak:** Yttertak med betongpannor från renovering 1996.
Yttertaket kräver endast normalt löpande underhåll.
- 13. Fönster:** Kopplade 2-glasfönster med extra ljuddämpande innanfönster. Karmar och bågar i trä. Utvändigt klädda med aluminium. Endast normalt löpande underhåll.
- 14. Balkonger:** Utanpåliggande balkonger på betongplattor.
Smidesräcken och vind skydd i plåt. Urslag, putssläpp, krackeleringar, sprickbildning, rostangrepp etc. förekommer generellt, speciellt i balkongernas ytterkanter. Balkongerna skall åtgärdas snarast.

10 KOSTNADSANALYS

I nedan upprättad kostnadsanalys anges åtgärder, vilka inte ryms inom det för objektet normalt löpande underhållet och som skall utföras på kort och lång sikt.

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 Byggsanalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

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

Inga akuta eller extraordinära kostnader för åtgärder, förutom normalt löpande underhåll, bedöms som nödvändiga under perioden.

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

Inga akuta eller extraordinära kostnader för åtgärder, förutom normalt löpande underhåll, bedöms som nödvändiga under perioden.

Bedömningen grundar sig på den nuvarande fastighetsägarens information om kommande åtgärder innan försäljning enligt ovan.

Järfälla 2017-04-04

JÆGER & J:SON



Jan Persson

Byggingenjör SBR



BILAGA I

FOTOGRAFIER



Fasad öster



Fasad öster



Fasad norr



Sophus



Balkonger



Balkonger

BILAGA II

ADRESSKARTA

