

Stenstaden Fastighetspartner

Fastighetsekonomi samt tekniska besiktningar

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Prästgårdsgärdet 6 med adress Prästgårdsgränd 8-14,12a-c,18, 125 44 Älvsjö. Besiktning utförd 2011-10-17. Stadsplan: Gamla Götalandsvägen (Prästgårdsgärdet) genomf.slut: 1981-10-07. Akt. 0180-7873 samt Kv. Prästgårdsgärdet mm. 0180-8229

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Flerbostadshus som omfattar fler huskroppar med gemensam gård för kvarteret. Husen har tre-fyra plan ovan mark. I trapphusen finns hissar för åtta personer. Byggnaderna är uppförda 1985 och inrymmer 85 bostadslägenheter. Källare saknas, tvättstugan återfinns i separat byggnad på gården. Fastigheten omfattar 6,277 kvm. Bostäder 6, 393 kvm och mindre lokal om ca. 20 kvm. och förråd om ca. 13 kvm.
Mark	Berg och morän.
Grundmurar	Murar och bjälklag i betong.
Dränering	Huskropparna är byggda på platta på mark som är dränerad.
Ytterväggar	Fasaderna är utav tegel.

Bjälklag	Betong genomgående.
Yttertak	Sadeltak, beläggning av enkelkupade betongpannor samt utvändigt täckning av utstick med trapetskorrugerad målad plåt.
Fönster	Två plus ett glas fönster i karmar av trä inklädda med plåt.
Balkonger	Alla lägenheter har balkonger alternativt uteplats.
Ventilation	Frånluftsventilation i badrum och kök samt tilluftsventilation via ventiler i fönster. 85 lägenheter godkändes vid OVK. besiktning 2010. Nästa besiktning skall ske senast 2016.
Uppvärmning	Undercentral för fjärrvärme installerades år 1985 på vindsplanet.
Vatten/Avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.

Besiktningsobjekt

Fastighet	Prästgårdsgärdet 6
Uppdragsgivare	Brf. Prästgårdsgränd 8-18 genom Borättsbildarna.
Ansvarig förättare	Patrick Lindqvist från Stenstaden Fastighetspartner. Ingenjör SBR.
Närvarande	Representant från Newsec Viktoria Lööf, representant från Familjebostäder AB, representant från bostadsrättsföreningen samt undertecknad.
Väderlek	Klart väder och ca + 8 grader.
Uppdraget	För uppdragsgivarens räkning har undertecknat företag erhållit uppdraget att upprätta byggnadsteknisk beskrivning samt utföra en okulär besiktning av byggnaden samt dess invändiga ytor på ovan rubricerad fastighet.

Avsikten är att endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder samt drift och underhåll är således ej med. Kostnader för eventuella saneringsarbeten såsom asbest, bly eller andra miljöskadliga ämnen har ej upptagits i kalkylen.

Allmän skötsel eller åtgärdsarbeten kring reparationer och/eller återställning är ej heller upptagna. Beakta att planen ej tar hänsyn till index och dylikt. Kalkylerna är räknade enligt dagens penningvärde.

Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och erfarenhetsmässiga slutledningar. Besiktningen är inte av den arten att den kan ligga till för en köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

DE UPPSKATTADE KOSTNADERNA I UTLÅTANDET ÄR MYCKET GROVT UPPSKATTADE OCH AVSER PRISBILDEN I EN NORMAL SAMHÄLLSEKONOMI.

I utlåtandet görs bedömningar avseende underhåll av installationer och eventuella rekommendationer avseende dessa. Bedömningar av desamma grundar sig på erhållna uppgifter, allmänt kända ålders och/eller försäkringsmässiga avskrivningar eller andra uppenbara fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem, geologiska förutsättningar mm. utförs ej av förrättaren. Dessa typer av undersökningar fordrar besiktningsmän med särskild kompetens inom de olika områdena med tillhörande certifiering.

Underlag Undertecknad har utfört okulär besiktning på fastigheten 2011-10-17. Vid besiktningen erhålls tillgång till några referenslägenheter och allmänna utrymmen. Som underlag för besiktningen erhöles av Familjebostäder AB muntlig information kring åtgärder på fastigheten. Vidare har under arbetets gång CFD. samt Newsecs värdering ingått i underlaget.

Besiktningresultat

Mark /Grund Inget särskilt att notera.

Källare Ingen källare.

Trapphus Entréer med stenbelagda golv och målade betong väggar och tak.

Hissanläggning Hissar med 8 personers kapacitet eller 630 kg. Hissmaskiner servade 2008. Inget att notera.

Stomme Inget att notera utöver sedvanlig åldersslitning.

Fönster Alla fönster har en extra metallbåge utvändigt vilket kommer att ge avsevärt längre livslängd än normalt. Inget att notera.

Fasad	Fasaden har inga uppenbara fel och brister utöver vad som är normalt för byggnadsåret. Tegel är ett mycket beständigt fasadmateriel och kommer att hålla många år utan något underhåll utöver årlig tillsyn.
Balkonger	Balkongerna har inget brister utöver sedvanligt slitage från byggåret. Underhåll ingår i den årliga skötseln.
Vind	Inget särskilt att notera.
Tak	Taket är genomgången och fick en översyn med byte av trasiga pannor 2009 då även alla hängrännor rensades ordentligt. Visst färgbortfall på plåtarbeten ovan loftgångarna. Ommålning inom 1-3 år kostnad ca 250.000.
Kök	Köken är av skiftande karaktär och har överlag skåp och snickeri inredning från byggnadsåret. Golven är beklädda med linoleummatta eller klinker.
Våtrum	Golven är belagda med plastmatta alternativt klinkers och våtrumsmatta på väggarna alternativt kakel samt wc och badkar/dusch. Standard från byggåret i de flesta badrum. Några stycken har blivit reoverade de senaste åren enligt förvaltningen.
Lägenheterna	Bedöms ha en generell standard som varierar en del. Vissa har fått nya ytskikt

eller wc/kök beroende på tillval eller skador som uppkommit. De är utrustade med wc i våtutrymmen med varierande ytskikt som nämnts tidigare. Köken har generellt elspis, kyl och frysskåp. Fläkt samt diskbänk i rostfritt stål. Golvbeläggningsen är i kök linoleum eller klinker och i boendedelen parkett golv eller plastmatta.

Tvättstuga

På fastigheten finns en tvättstuga, vilken är utrustad med fem tvättmaskiner (2005), två torkskåp(2007), två torktumlare(2008), grovtvättmaskin(2008) samt mangel. Utmärkt skick. I byggnaden finns även ett personalrum och kontor samt dusch och wc.

Garage

Gemensamt garage med andra fastigheter finns i området med vakanser.

Parkering

Parkeringsplatser finns på gatan utanför.

Va-stammar

Enligt uppgift är stammarna från byggnadsåret och i gott skick enligt förvaltningen en stamspolning gjordes för fem år sedan och inga problem med stopp eller läckage har noterats.

El system

Inget att notera. Mycket gott skick och standard.

Ventilation

Inga tecken på problem med inomhusventilationen. OVK. besiktning utförd och godkänd 2010.

Uppvärmning

Inget att notera. Undercentral från 1985 med större genomgång och uppgradering 1993.

Övrigt

Fastigheten har inga fel eller brister som får anses onormala för ett objekt som är byggt 1985 utan snare ett skick som är bättre än förväntat. Lokalen uppvisar en normal standard. Föreningen bör avsätta 1.250.000 kronor i en fond för reparationer för extraordinära utgifter som kan komma att dyka upp för underhåll under de nästkommande 11 åren.

Besiktningsföretsättningar

Besiktningsförrättaren är ansvarig för skada som besiktningsförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av underhållsplanen. Med besiktningsförrättare avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget. För detta ansvar gäller nedan givna begränsningar. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsat till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning tecknades. Besiktningsförrättaren är ej ersättningsskyldig för obetydliga brister som inte antecknats i besiktningsutlåtandet. Ej heller föreligger ersättningsskyldighet om uppdragsgivaren eller annan t.ex. fastighetsägare, förvaltare etc. lämnat felaktiga uppgifter som lagts till grund för besiktningen. Skada understigande belopp motsvarande två basbelopp ersätts inte.

Detta belopp utgör självrisk för det fall skadan överstiger detta belopp. Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlita d ä n t r e n ö r alternativt att lämna ekonomisk ersättning.

Utgångspunkt för ersättning av skada är att återställande skall ske till lika befintligt skick (dvs. ej standardhöjande konstruktion eller utförande). Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklamerat) till denne inom två månader efter det att skadan märkts eller borde ha märkts. Reklamation får dock inte ske senare än sex månader efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren undertecknat besiktningsutlåtandet.

Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

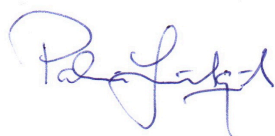
SAMMANFATTNING

Underhållsbehov - Grovt skattade kostnader

År 1-3	250 000 kronor
År 3-11	1 250 000 kronor

Dessa kostnader inkluderar moms.

Stockholm 2011-12-01



**Patrick Lindqvist
Ingenjör SBR
Tel.nr: 0704-000 222**

**Stenstaden Fastighetspartner
Box. 4120
102 62 Stockholm
Tel. nr:0704 - 000 222**