

KONDITIONSBESIKTNING

Brf Kupan 6

Dalbovägen 17B 191 45 Sollentuna



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| UTLÅTANDE ÖVER KONDITIONSBESIKTNING | SID 1 |
| BESIKTNING | |
| 1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN | SID 2 |
| 2 OKULÄR BESIKTNING | SID 4 - 6 |
| 3 ÅTGÄRDSFÖRSLAG | SID 6 |
| 4 GENERELLA PUNKTER | SID 9 |

BILAGA I: Liten byggordbok

BILAGA II: Underhåll och tekniska livslängder

UTLÅTANDE ÖVER KONDITIONSBESIKTNING

OBJEKT

| | |
|--|--|
| Fastighetsbeteckning: | Kupan 6 |
| Adress: | Dalbovägen 17B |
| Postnummer/Ort: | 191 45 Sollentuna |
| Kommun: | Sollentuna |
| Fastighetsägare: | Brf Kupan 6 |
| Beställare | Brf Kupan 6 |
| Beställningsnummer | 151-15262 |
| Besiktningsman | Oskar Thörn Besiktningsförrättare Independia |
| Telefon: | 0733-425885 |
| E-post: | oskar.thorn@independia.se |
| Besiktningsdag | Onsdag den 9/12 kl 08:00 |
| Närvarande | Ägarna samt Patrik Lindqvist (Besiktningsförrättare Independia) |
| Besiktningsens genomförande och omfattning | Då det endast avser en konditionsbesiktning är Besiktningsmannen inte ansvarig för eventuella fel och brister av den typen som inte skulle ha påverkat avtalad köpeskilling. Invändiga delar har endast besiktigats av stickprovsmässigt i våtrum och diverse gemensamma utrymmen. |

BESIKTNING

1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

Tillhandahållna handlingar:

Information och årtal tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Följande renoveringar och underhåll är utförda. Invändiga ytskikt och fönster har renoverats fortlöpande efter behov.

Ca 1990 tal

Byttes de vertikala avloppstammarna i huset, i samband med detta renoverades troligen våtrummen i lägenhet 1 och 2.

Ca 2005

Lades taket om med ny takpapp, läkt, betongpannor och nya takplåtar

Ca 2009

Installerades bergvärmepumpen

Ca 2009

Dränerades delar av huset

Ca 2010-2011

Monterades cellplasten utanpå original putsfasaden och sedan putsades huset om

2012

Dränerades resterande delar om

2012

Byttes avloppstammarna i källaren samt ut till gatan, samt drogs en ny inkommande el in i huset

2012

Drogs elen om i lägenhet 3 (källarens lägenhet)

Upplysningar om fel i fastigheten: —

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor bör köparen själv ombesörja besiktning av.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "—" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga brister som är av vikt inför en värdering av fastigheten.

Skulle någon uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

6 grader och växlande molnighet

Byggnadstyp:

Friliggande flerbostadshus i 2 plan och källare. Undergrund av sand/åsmark. Stomme och bjälklag i källaren av betong. Stomme och bjälklag ovanmark av trä. Fasader med puts. Fönster av 2 glas kopplade. Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont och asfaltspapp. Självdragsventilation. Uppvärmning via bergvärmepump. Kommunalt anslutet vatten och avlopp.

Byggnadsår:

1922

Ombyggnadsår:

Se under säljarupplysningar.

NOTERINGAR

| | |
|------------------------|---|
| Huvudbyggnad | Besiktningen har fokuserats på de utvändiga, gemensamma delarna samt har våtrummen besiktigats av. |
| Utvändigt | |
| Mark m.m. | Allmän information Uppvuxen trädgård. Planteringar skall undvikas mot husfasaden då dessa ökar fuktbelastningen på grund och fasader samt kan påverka vind och tak negativt. Följande noterades: — |
| Grundmur/ Hussockel | Allmän information Grundläggning med grundmurar av betong på mellangjuten platta på mark. Följande noterades: - Mindre glipor förekommer på dränerings tätningslist. Se åtgärdsförslag. |
| Fasad | Allmän information Fasader med målad puts. Stuprör anslutna till dagvattensystem. Följande noterades: - Endel stuprör ansluter ej fast mot dagvattensystemet. - Markisen har delvis lossnat ifrån sin infästning i väggen. Se åtgärdsförslag. |
| Fönster/dörrar | Allmän information Fönster, 2-glas, kopplade. Ommålningsintervall är ca 7-10 år, den kortare tiden i söderläge (mot solsida). Följande noterades: - Glipor runt källardörr. Se åtgärdsförslag. - Källartrappen ligger högre än det invändiga golvet. Se åtgärdsförslag. - Färg/kittskador och torrspäckor på fönster. Se åtgärdsförslag. - Altan & balkongdörren är färg och rötskadade samt saknas fotplåtar. Se åtgärdsförslag. |

| | |
|-----------------------------|---|
| Yttertak | <p>Allmän information</p> <p>Tak typ sadeltak. Takbeklädnad av betongpannor på underlag av asfaltpappinklädd träpanel. Underliggande asfaltpapp har en medellivslängd på cirka 35-40 år. Avvattning med hängrännor och stuprör. Hängrännor bör rensas minst en gång per år.</p> <p>Följande noterades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enstaka trasig takpanna. Se åtgärdsförslag. - Mosspåväxt. Se åtgärdsförslag. - Takstegen bör kompletteras med fler steg/säkerhet. |
| Invändigt | <ul style="list-style-type: none"> - Elen i huset är av blandad årgång. Se åtgärdsförslag. |
| LGH 1 | |
| WC/badrum | <ul style="list-style-type: none"> - Tätskikt av plastmatta på golv och kakel på vägg, troligen uppfört i samband med stambytet på 1990-talet. - Tätskikt bakom kakel är ej besiktningsbart. - Äldre plastmatta där klämringen i golvbrunnen är lös. Se åtgärdsförslag. - Fönster i våtzone 1. - Ventilationen i våtrummet sitter långt ifrån duschzonen. |
| LGH 2 | |
| WC/badrum | <ul style="list-style-type: none"> - Tätskikt bakom kakel/klinker är ej besiktningsbart. - Tätskikt med kakel och klinker lagt ovan plastmatta, plastmattan är troligen uppförd vid stambytet på 1990-talet - Äldre tätskikt samt klinker monterat på plastmatta av äldre modell. Se åtgärdsförslag. - Rör genomföringar i vägg vid dusch. Se åtgärdsförslag. - Väggsplits utan fuktlarm. Se åtgärdsförslag. - Avstängningsventil för värmesystemet i splits saknar propp/täcklock. |
| LGH 3 | |
| WC/dusch | <ul style="list-style-type: none"> - Tätskikt bakom kakel/klinker är ej besiktningsbart. |
| Tvättstuga/gemensam Källare | <ul style="list-style-type: none"> - Tätskikt saknas i tvättstugan (omgivet av betong). - Ventiler saknar proppar/täcklock. |

| | |
|------|--|
| VIND | <ul style="list-style-type: none"> - Vinden har dålig/bristfällig isolering. Se åtgärdsförslag. - Fukttrosor finns runt takgenomföringar (torra vid besiktningen och uppkom troligen innan taket lades om) |
|------|--|

3. ÅTGÄRDSFÖRSLAG

- 0-3 år**
- Mindre glipor förekommer på dränerings tätningslist, dessa ska tätas.
 - Markisen har delvis lossnat ifrån sin infästning i väggen. Markisen bör monteras fast eller tas bort, vägginfästningarna ska tätas.
 - Glipor runt källardörr, gliporna ska tätas.
 - Källartrappen ligger högre än det invändiga golvet, källartrappens golv kan bilas bort och sänkas så att utomhusmiljön hamnar under det invändiga golvets nivå (rekommendation).
 - Färg/kittskador och torrsprickor på fönster, fönstren ska genomgå underhåll och justeras så att de blir färg/kittskyddade, täta och lätt kan öppnas.
 - Altan & balkongdörren är färg och rötskadade samt saknas fotplåtar. Dörrarna bör bytas ut mot nya. (CA 15000kr/styck)
 - Mosspåväxt samt är enstaka takpanna trasig. Mossan ska bekämpas/tas bort samt ska trasiga takpannor bytas ut samt bör takets takstege/taksäkerhet förbättras (för få taksteg).
 - Ventiler saknar proppar/täcklock. Lock ska monteras på dessa (ca 10st). (ca 15kr/propp*ca 10st= 150kr kan monteras själv)
 - Fuktlarm bör monteras i slits för vatten och avlopp i WC/badrum i lägenhet 2. (kostar mellan 300-600kr i bygghandeln)
- 3-5 år**
- Lägenheterna 2 & 3 har åldersmässigt avskrivna tätskikt, dessa ska hållas under uppsikt och en renovering ska planeras. Klämringarna i golvbrunnarna ska noggrant kontrolleras så att läckage kan upptäckas/förebyggas.
- 5-10 år**
- Elen i huset är av blandad årgång. Elen behöver sannolikt en genomgång och uppdatering. Som ett första steg i detta bör en karläggning av elen göras med mål att kunna separera lägenheterna ifrån varandra samt åldersbestämma och få klarhet om hur en renovering kan utföras. (elutredning 2 elektriker 2 dagar, 500kr/timme 8h/dag= 16000kr)

Otätt vid källardörr



Fönster färgskador



Mossa på takpannor



Torr fuktros på vind



Slits i badrum lgh 2



Påfylling för värmesystemet



4. FÖRSKLARINGAR/REKOMMENDATIONER

2st våtutrymmen har äldre ytskikt.

Våtrummet har ålderstigna ytskikt/tätskikt. Då funktionen som innebär att ytskiktet skall vara vattentätt kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Flertalet lägenheter och lokaler har bristfällig ventilation.

När ventilationen har brister t.ex. användningen av våtutrymmena och matlagning så medför större fuktbelastning med fukt, mögel och rötrelaterade skador som möjlig följd.

Vinden är dåligt/bristfälligt isolerad.

Isoleringen på vinden består till stor del endast av torv och byggmästarfyllning. Energimässigt och boendemässigt finns mycket att tjäna på att en isolering av vinden. Den befintliga torven/isolering ska tas bort, sedan ska en diffusionsbroms (ånggenomsläpplig duk) läggas, sedan ska ny isolering av träfiber/ekofiberisolering eller liknande fuktbuffrande isolering läggas in, utrymmet bör sedan kompletteras med "trygghetsvakten vind-classic" eller motsvarande.
(CA 75000-100000kr)

Uppsala 2015-12-09
Independia Group AB



Oskar Thörn

BILAGA I

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydharts. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fukskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träreger längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA II

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

| | |
|--|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel) | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor | 30 år |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 35 år |
| Hänggrännor/stuprör | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler) | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt | 40 år |

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

| | |
|---|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt) | 35 år |
| Plåt | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

Fasader

| | |
|--|---------|
| Träpanel (byte) | 40 år |
| Träpanel (målning) | 10 år |
| Tegel | Ej byte |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 år |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 år |

Fönster/dörrar

| | |
|--|-------|
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 år |
| Byte fönster | 40 år |
| Byte dörrar (inne/ute) | 35 år |
| Målning fönster/dörrar | 10 år |

Dränering/utvändigt fuktskydd

| | |
|---|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden | 50 år |

Invändigt

| | |
|--|---------|
| Målning/tapetsering etc. | 10 år |
| Parkettgolv/träggolv (byte) | 40 år |
| Parkettgolv/träggolv (slipning) | 15 år |
| Laminatgolv | 20 år |
| Klinkergolv | Ej byte |
| Plastmatta på golv (ej våtrum) | 15 år |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning | 30 år |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök | 40 år |

Värmegolv

| | |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv | 25 år |
| Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

Våtutrymmen

| | |
|--|-------|
| Plastmatta i våtrum | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme | 30 år |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel | |
| * utfört före 1995 | 20 år |
| * utfört efter 1995 | 30 år |
| Våtrumstapeter väggar | 15 år |

Installationer för vatten, avlopp samt värme

| | |
|--|-------|
| Avloppsledningar | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.) | 30 år |
| Badkar | 30 år |
| Värmeväxlare | 20 år |

Elinstallationer

| | |
|------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc. | 45 år |
|------------------------|-------|

Vitvaror

| | |
|--|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp | 10 år |

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

| | |
|--|-------|
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl | 20 år |
| Luftvärmepump | 8 år |

Ventilation

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Injustering av ventilationssystem | 5 år |
| Byte av fläktmotor | 15 år |
| Styr- och reglerutrustning | 20 år |