

Teknisk besiktning av fastigheten

LIDINGÖ MESEN 8



BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Lidingö Mesen 8 med adress Svalvägen 32-38 på Lidingö.
Besiktning utförd 2009-09-16. Stadsplan: Gångsätra och
Mosstorp(Kv. Kantarellen) 1970-09-18 Akt 0186-
27/1958D samt 0186-76/1970D

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Flerbostadshus uppförd i tre våningar ovan mark, jämte oisolerad förrådsvind och källare. Fastigheten har en areal om 1 760 kvadratmeter. I byggnaden finns 30 bostadslägenheter, en kontorslokal, en klubblokal samt 6 lager/förrådslokaler. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 1770 kvm. Byggnaden uppförde 1947 och genomgick en totalrenovering 2004.
Mark	Huvudsakligen av morän, lera samt delvis berg.
Grundmurar	Betongmurar och bjälklagen är av betong.
Dränering	Okänd ålder och utförande. Antagligen utfört med stambytet och information ej tillgänglig.
Ytterväggar	Fasaderna är putsade på hela huset.
Bjälklag	Betong genomgående.

Yttertak	Enkelkupade tegelpannor med målade plåtarbeten kring infästningar, kupor samt skorstenar och vindskivor.
Fönster	Kopplade två-glasfönster med extra pålagd aluminiumprofil utvändigt.
Balkonger	Balkongerna har betongplattor samt räcken av aluminium samt väderskydd.
Ventilation	Självdug i lägenheterna. OVK besiktning utförd och godkänd av Björn Livefjord. Nästa besiktning skall ske 2013. Energibesiktning pågår via TAC.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Undercentral från 2004.
Vatten/Avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.

Besiktningssubjekt

Fastighet	Lidingö Mesen 8
Uppdragsgivare	Brf. Svalan 32-38
Ansvarig Förrättare	Patrick Lindqvist från AP & Co. Fastighetspartner AB. 556306-0440 Ingenjör SBR.

Närvarande	Ovan förrättare och Anders Gullbrandsson från Borättsbildarna, föreningens ombud.
Väderlek	Klart väder och ca 18 grader varmt.
Uppdraget	För uppdragsgivarens räkning har undertecknat företag erhållit uppdraget att upprätta byggnadsteknisk beskrivning samt utföra en okulär besiktning av byggnaderna samt dess invändiga ytor på ovan rubricerad fastighet. Denna skall ligga till grund för den ekonomiska planen som skall upprättas i samband med ett eventuellt köp av fastigheten från Lidingöhem AB. till Brf. Svalan 32-38.

Beskrivningen kommer dessutom att utgöra grund för de åtgärdsprogram och budget som ovan förening skall bilägga till den lagstadgade budget som skall biläggas den ekonomiska planen för de nästkommande elva åren. En mycket grov uppskattning av kostnaderna kommer att kostnadsbedömas för varje åtgärd. Avsikten är att endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder samt drift och underhåll är således ej med. Kostnader för eventuella saneringsarbeten så som asbest, bly eller andra miljöskadliga ämnen har ej upptagits i kalkylen. Inte har heller kostnader för eventuella etableringar av ställningar, maskiner eller arbetsledning upptagits.

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 pengavärde.

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.

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. har ej utförts. Dessa typer av undersökningar fodrar besiktningsmän med särskild kompetens inom de olika områdena med tillhörande certifiering.

Underlag

Undertecknad har utfört okulär besiktning av fastigheten 2009-09-16. Vid besiktningen erhålls tillgång till några referenslägenheter och allmänna utrymmen. Som underlag för besiktningen erhöles av Lidingö hem skriftlig information kring det som har gjorts på fastigheten av värderingsföretaget Nai Svefa samt viss annan dokumentation så som OVK besiktning samt utdrag ur fastighetsregistret. Inga underlag från lägenhetsinnehavarna angående eventuella klagomål eller annan källa förelåg vid besiktningstillfället.

Besiktningresultat

Mark /Grund	Inget särskilt att notera. Underhållsbehov de nästkommande tio åren torde inte vara aktuellt.
Källare	Källaren är i gott skick och inga förekomster av fukt eller mögel förekomster. Källaren Innefattar tvättsuga, cykelrum, förråd samt källarförråd för lägenhetsinnehavarna. Förråden till desamma har galvaniserade gallerkonstruktioner och goda lås anordningar. Målade betong ytor och inget att anmärka.
Trapphus	God standard där trapphusen har cementmosaik och målade puts på väggarna.
Hissanläggning	Saknas.
Stomme	Inget att notera.
Fönster	Gott skick med en extra aluminium profilering. Inget att notera.
Fasad	Fasaden är putsad och har inga okulära fel eller brister. Nyputsad 2004 tillsammans med tak och övriga utvändiga renoveringar. Inget att notera.
Balkonger	Inga fel eller brister gick att upptäcka varken från insidan i lägenheterna eller utvändigt besiktning. Betongplatta med

räcke samt vindsydd i väderbeständigt material. Inga synliga varken fukt eller bruk tapp i genomförningar och infästningar. Inget att notera.

Vind

Inget särskilt att notera.

Tak

Takbeläggning av enkel kupad tegel och målade plåtarbeten kring infästningar, skorstenar kupor samt vindsdäck.

Kök

Ingår inte i underhållsplanen. Åligger den blivande ägaren av lägenheten att sköta om så till vida att annat inte bestäms på en stämma i huset. Vid eventuellt stambyte så är det upp till föreningen att bestämma vem som tar vilka kostnader i den enskildes lägenhet. Köken är av skiftande karaktär och har modern utrustning överlag. Golven är beklädda med antingen linoleummatta eller klinkers.

Våtrum

Ingår inte i underhållsplanen.
(Se förklaring ovan.)
Inga extraordinära skador rapporterades från förvaltningens sida.
Badrummen är i gott skick och karaktär där dusch och wc är standard med klinkers på golvet. Duscharna har en lite fördjupning i duschhörnen vilket borgar för god avrinning.

Lägenheterna

I storlekarna 1, 2 och 3 rum och kök. Flertalet är tvårums lägenheter.

Lägenheterna har enhetlig standard överlag från renoveringen 2004. Överlag så är vardagsrummen golvbeklädda med parkett och i övrigt linoleummatta. Alla har tillgång till balkong. De flesta köken är renoverade i och med renoveringen 2004 och har god standard.

Tvättstuga	Tvättstugan är renoverad i samband med 2004 års renovering och har moderna maskiner. 2 st. tvättmaskiner, tumlare, torkskåp samt mangel. Fördelad på två utrymmen med god ventilation.
Garage	Inga.
Parkering	Finns på gatan utanför. Lidingö stad har även parkeringsplats intilliggande.
Va-stammar	Stambytt 2004 i sin helhet. Inget att notera.
El system	Elen utbytt i sin helhet 2004. Inget att notera
Ventilation	Inga tecken på problem med inomhusventilationen. OVK besiktning utförd och godkänd av Björn Livefjord 2004-06-14 från Botkyrka Fläkt & Luftkontroll AB. Uppvisat protokoll. Nästa inspektion skall ske 2013-06-14. Certifikat K 1608.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Undercentral från 2004. Inget att notera.

Övrigt

Fastigheten får anses var väl underhållen och har inga fel eller brister som får anses onormala för ett objekt som är byggt 1947 och har renoverats i sin helhet 2004. Lokalerna uppvisar en normal standard och det som kan komma som kostnader i framtiden för eventuella renoveringar eller hyresgäst Anpassningar är inget som planen tar i beaktande.

Fastigheten som helhet uppvisar inga fel eller brister utöver det normala och får anses ha en mycket god standard.

Besiktningsförutsättningar

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 begränsad till ett belopp om motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelse besiktning tecknades. Besiktningsförrättaren är ej ersättningsskyldig för skavanker och andra obetydliga brister som inte antecknats i besiktnings utlåtandet.

Ej heller föreligger ersättningsskyldighet om uppdragsgivaren eller annan (t.ex. fastighetsägare, förvaltare etc.) lämnat felaktiga uppgifter som lagts till grund för underhållsplanen.

Skada understigande belopp motsvarande två basbelopp ersätts inte.

Detta belopp utgör självrisken för det fall skadan överstiger detta belopp. Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlita entreprenör alternativt att lämna ekonomisk ersättning.

Utgångspunkt för ersättning av skada är att återställande skall ske till lika befintligt skick (dvs. ej standard höjande konstruktion eller utförande).

Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklamera) till denne inom skälig tid efter det att märkts eller bort märkas.

Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren begär betalt för uppdraget. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

SAMMANFATTNING

Underhållsbehov - Grovt skattade kostnader

År 0-1 0 kronor

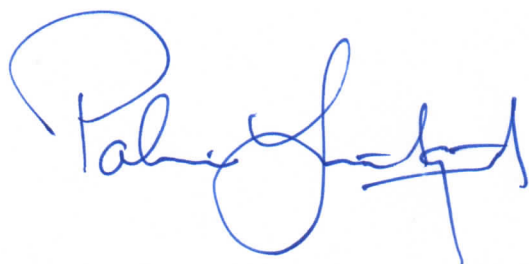
År 1-3 0 kronor

År 1-5 0 kronor

År 5-10 0 kronor

**Dessa kostnader är frångaget moms och eventuella
entreprenadkostnader.**

Stockholm 2009-09-24



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

**AP & Co. Fastighetspartner AB.
Box. 4120
102 62 Stockholm
Tel. nr: 0704-000 222**