

TEKNISK STATUSBESIKTNING

Östersund Skavjärnet 1

Bilaga till bostadsrättsföreningens ekonomiska plan



Datum 23 08 28

STATUSBESIKTNING – FASTIGHETEN ÖSTERSUND SKAVJÄRNET 1

Uppdragsgivare: **Brf Övre Hantverksgatan**
Orgnr: 769639-4464

Fastighetsägare: Skavjärnet Fastigheter AB
Åsgatan 1 B
791 31 Falun

Besiktningsförrättare: **OKTOPAL AB**
Samuel Permans gata 2, 831 30 Östersund

Besiktningsman: Örjan Zetterström (070-632 19 19)

Besiktningsdag: 23 08 28

Närvarande: -

Handlingar: Inga ritningar, relevanta dokument eller handlingar
erhållna

Uppdragets omfattning

Att inför fastigheten Östersund Skavjärnet 1 ombildande till bostadsrättsförening - BRF fastställa byggnadernas aktuella status samt en grov bedömning av kostnaderna för byggnadens underhållsbehov det kommande 5 –10 åren. Utlåtandet skall också ligga som underlag för upprättandet av den sk Ekonomiska planen vid bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten.

Besiktningen genomförs i form av en okulär besiktning utvändig av synliga ytor samt i övriga tillgängliga gemensamhetsutrymmen. Fasader och tak besiktigas från markplan. Utvändig mark omfattas i den mån den har någon byggnadsteknisk betydelse.

Besiktningen omfattar synliga delar av installationer såsom el, värme, vatten, sanitet och maskinell utrustning samt ventilation. Ev rökgångar och eldstäder omfattas ej.

I besiktningen ingår inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning eller fuktmätningar eller annan mätning.

Denna besiktning är av sådan karaktär att den ej kan läggas till grund för talan enligt jordabalken (JB) och omfattar tex ej miljöskador i mark eller byggnader.

Erhållen information – av fastigheägaren

Pågående invändiga genomgripande renoveringar av lägenheter och trapphus kommer att följas upp av helt ny taktäckning. Reparationer av skadade delar på fasaden o balkonger samt ommålning fasader kommer samtidigt med takbytet att utföras.

Allmänt byggnaderna

Fastigheten består av en bostadsbyggnad samt en garagebyggnad med adress Södra Gröngatan 25 A-B i Östersund

Bostadsbyggnaden - innehåller 10 st bostadslägenheter samt gemensamhetsutrymmen som förråd, tvättstuga och pannrum/undercentral

Garagebyggnad – kallgarage inrymmande 3 st garageplatser,

Byggnaderna är uppförda år 1940 (enl fastighetsregistret Metria). (sannolikt är bostadbyggnaden äldre)

Grundläggningarna består av sten/betong.

Byggnadsstommen är huvudsakligen trä - timmer/plank.
Garaget murade betongväggar

Fönstren är av typen treglas m tvåglas isolerrutor (2+1). Enligt stämplat i isolerrutorna är de tillverkade år 1978.

Yttertak - taktäckning består fn av falsad plåt (sannolikt från 1940-talet). Värme o varmvatten levereras via fjärrvärmenätet. Undercentral/pannrum i källarplanet. Undercentralen är tillverkad/installerad år 2022 (enligt märkskylt).

Ventilationen är självdrag. En mekanisk frånluftsfläkt finns för att ventilerar del av källarplanet.

P-platser – 6 st parkeringsplatser m tidstyrda motorvärmarruttag samt 3 st garageplatser i intilliggande byggnad

Tvättstuga – inryms i källarplanet med två st ngt äldre tvättmaskiner och ny/modernt torkskåp.

Sophantering – sker på gården i fraktionskärl

El – separata elmätare till varje lägenhet

Gårdsplan – varierande grusade och asfalterade gång och körytor

Noteringar - Invändigt

Lägenheter – helrenoveringar pågår med nya kök, badrum, ytskikt samt nya elinstallationer

Alla lägenheter utom den på entréplanet 25 B helrenoveras

Lägenheterna har inte närmare besiktigats – kommer att värderas separat mht skick o storlek

Trapphus

Båda trapphusen kommer att målas om och förses med nya golvbeklädnader. Plastmatta på golv och målad väv på väggar.

Lägenhetsdörrarna är rel moderna - bedöms ej vara i behov av åtgärder.

Källarplanet/gemensamhetsutrymmen

Putsläpp o fuktinträngning förekommer lokalt nertill på väggarna.

Behovet av omdränering bedöms inte vara påkallat eller aktuellt. En ev omdränering i kombination med osäkerheten med en sådan åtgärd verkligen förhindrar fortsatt fuktinträngning står inte i proportion till kostnaderna. Omfattningen bedöms i nuläget inte mer än normal med hänsyn till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Tvättstugans golv o väggar har underhållsbehov – kommer enligt fastighetsägaren att "fräschas upp".

Noteringar - Utvändigt

Fasader/fönster:

Fönstren är av typen treglas m tvåglas isolerrutor (2+1). Kommer utvändigt samtidigt med fasadunderhållet att målas om. Man bör dock vara medveten om att isolerrutor har en begränsad teknisk livslängd. Där det uppstår otätheter i isolerrutorna måste dessa bytas ut. Kommer sannolikt att bli aktuellt på ett antal fönster.

Fasaderna kommer att repareras och målas om och har inte närmare besiktigats. Rötskador förekommer på balkongdeck o räcken – räckena förutsätts åtgärdas i samband med fasadrenoveringarna.

Yttertak:

Yttertakets tekniska livslängd är uppnådd och är i behov av helrenovering alt utbyte. Kommer enligt erhållna uppgifter inom kort att utföras på bekostnad av fastighetsägaren och har därför inte närmare besiktigats.

Vindsutrymme

Åtkomligt enbart i anslutning till inspektionslucka – landgång saknas
Noteras kan att bjälklaget är välisolerat - tilläggsisolerat med lösull

Grundläggningen:

Grundläggningen bedöms vara i gott skick – inga noterbara sättningar, rörelser eller liknande kan noteras.

VVS:

Undercentralen fjärrvärme är ny - installerad år 2022. En undercentral tekniska livslängd normalt är 20-25 år och bedöms inte behöva annat än normalt underhåll.

Vatten och avloppsledningar byts till stora delar ut i samband med pågående renoveringar av lägenheterna. Äldre vertikala gjutjärnsstammar förekommer, huvudsakligen i källarplanet.

Värmeledningarna är äldre – det kan inte uteslutas att det kan uppstå något eller några läckage. Termostatventilerna är av blandad ålder – kommer delvis att behöva bytas ut.

Elinstallationer:

Elinstallationerna i lägenheterna saneras och byts ut i samband med pågående renoveringar. Befintliga installationer i källare och trapphus är ngt äldre men bedöms inte vara i behov av några åtgärder mer än normalt underhåll.

Ventilation:

Självdraagsventilation – kräver normalt inget underhåll mer än regelbundna kontroller – OVK

Övrig gemensam maskinell utrustning

Tvättstugan – maskinerna bedöms hålla normal standard. Bedöms enbart vara i behov av normalt underhåll.

Myndighetskrav

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) skall enligt Energideklarationen i trapphuset vara utförd (6 års intervaller).

Energideklaration – är beställd av fastighetsägaren och kommer inom kort att utföras (10 år intervall).

Radonmätningar – enligt anslag i trapphuset ej utfört år 2009 – oklart om detta utförts – inget underlag för detta har redovisats.

Brandsynskontroll – oklart om rökkanaler sotats regelbundet och om det utförts brandskyddskontroller enligt fastställda intervaller.

Östersund Skavjärnet 1

Kostnadsbedömning framtida underhållsbehov (grov bedömning):

Inom 1-5 år

Underhåll VVS, ex byte ngn pump, injusteringar	ca 20.000:-
Yttre underhåll ex gård, fasader o fönster	ca 70.000:-
<u>Övrigt trapphus, ex tvättstuga</u>	<u>ca 10.000:-</u>
Summa 1-5 år	exkl moms SEK100.000:-

Inom 5-10 år

Yttre underhåll ex komplettering målning	ca 20.000:-
Relining avloppstammar i källaren (kan bli aktuellt)	ca 150.000:-
OVK, Energideklaration	10.000:-
<u>Övrigt</u>	<u>ca 20.000:-</u>
Summa 5-10 år	exkl moms SEK 200.000:-

Underhållskostnader för lägenheterna (ex vitvaror, yt o tätskikt i våtrum) är ej inberäknade - förutsätts underhållas av resp framtida innehavare.

Östersund 23 08 27

OKTOPAL AB

Örjan Zetterström

Örjan Zetterström

Besiktningsförrättare, Bygging SBR



Bilaga – div bilder Östersund Skavjärnet 1



Ex på fuktinträngning utifrån – puts o färgsläpp förekommer nertill på källarväggarna



Ex på rötskador balkongräcken