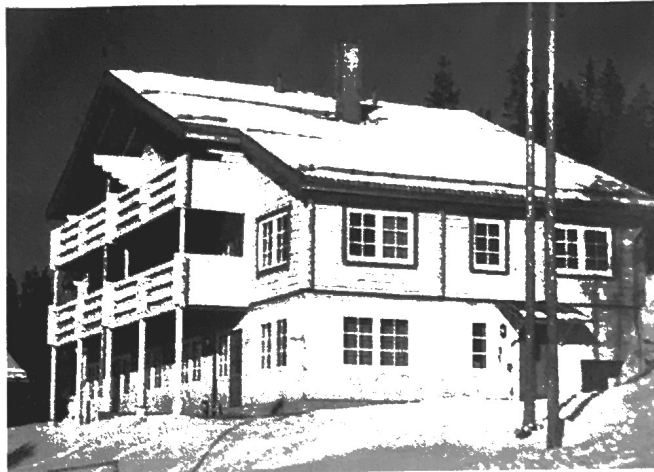


TEKNISK BESIKTNING



Selita

Älvdalen Idre 80:292

2017-02-16

*med statusuppdatering 2017-11-29
samtliga uppgifter verifieras*

Innehållsförteckning

Grunduppgifter	2
- Fastighet	2
Beställare	2
Besiktningsförrättare	2
Uppdrag	2
Byggnadsbeskrivning	3
Noteringar Mark	3
Generella fel och brister	3
Noteringar Byggnad	3-4
Underhållsbehov	5
Kostnadsanalys	6

Jörgen Ragnarsson

Jörgen Ragnarsson

A handwritten signature, likely of Jörgen Ragnarsson, written in dark ink. The signature is stylized and appears to be a cursive or semi-cursive script.

Grunduppgifter

Fastighet	Älvdalen Idre 80:292
Adress	Idre fjäll Selita 790 91 Idre
Beställare	Bostadsrättsförening under bildande c/o Vincent Wendén Munspelsgatan 14, lgh.1401 421 51 VÄSTRA FRÖLUNDA
Kontaktperson/firmatecknare	Daniel Möller Rådjursstigen 19B 433 50 Öjersjö e-post: daniel@somewear.se mobil: 0702-295 816
Avsikt med besiktningen	Teknisk statusbesiktning som utgör underlag till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan.
Besiktningsförrättare	Ett Par Grader Projektkoncept AB Jörgen Ragnarsson Certifierad KA: SP/Sitac SC nr0681-11 Strandgatan 28, 531 30 Lidköping 0706-390400 grader@telia.com
Besiktningsdag	2017-02-16 <i>statusuppdatering 2017-11-29</i>
Närvarande	Brf under bildande/Daniel Möller
Väderlek	Molnigt och -2 grader

Uppdrag och utförande

Ett Par Grader Projektkoncept AB har fått i uppdrag att utföra en teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition och att uppskatta kostnader för åtgärdande samt att periodisera kostnaderna i tiden. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga byggnad/byggnader inom fastigheten för att notera fel och brister av väsentlig natur. Besiktningen består av en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation m.m.) samt att inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. I nedanstående utlåtande beskrivs i huvudsak endast sådana åtgärder vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen. Efter att föreningen förvärvat fastigheten övergår det inre underhålls ansvaret på bostadsrättsinnehavarna och därmed är detta ej medtaget.

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

Den utförda besiktningen är ej 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/material i byggnaden, typ asbest/PCB är inte kontrollerade. Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, säljare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register. Uppgifter avseende BOA och ytskikt är enligt uppgift från fastighetens ägare vid besiktningstillfället.

Jörgen Ragnarsson

Byggnadsbeskrivning

Antal byggnader	En byggnad i 2,5 plan med 4 st lägenheter samt en mindre vallabod som fristående enhet
Byggnadsår	2003
Tomt	1153 kvm
Mark	Fastighet belägen på del av idrefjället som består av berg, morän samt lera
Mark ytbeläggning	Grus samt trallvirke
Grundläggning	Källare (Souterräng) är platsgjuten betong, i princip platta på mark med delvis gjutna och delvis murade väggar
Uppvärmning	Bergvärme/värmepump samt el-panna
Ventilation	Frånluftsfläktar
Kvm yta	Totalt BOA 514kvm + biyta: 7,8 kvm (skidförråd).

Noteringar Mark

Okulär besiktning: Utan anmärkning vid besiktningstillfället beroende på att marken var snötäckt.

Generella fel och brister

1. Platonmattan är synlig ovan mark på ett flertal ställen, detta bör åtgärdas med att den ska skäras av och montering av en platonlist.

Noteringar Byggnad

Selita			
Byggår:	2003	Fönster:	2-glas Isoler
Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Ventilation:	Frånluftsfläkt /spaltventil
Grundläggning:	Källare/Suterräng		
Stomme/Fasad:	Betong/murad vägg &trä	Uppvärmning:	Bergvärme /vattenburen golvvärme, elradiatorer
Yttertak:	Betongtegel		
Noteringar: Huvar på tak av plåt			

Noteringar Byggnad invändigt

1A 3 sovrum			
Kök +Allrum - golv/vägg	Trä & klinker/Bröstpanel & målat	BOA:	97,0 kvm
Hall - golv/vägg	Klinker/Trä		
Sovrum 1 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat	D/WC - golv/vägg	Klinker/Kakel
Sovrum 2 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat	D/WC - Bastu: golv/vägg	Klinker/Kakel
Sovrum 3 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat		
Noteringar:			
Balkong 12,4 kvm. Golvvärme i hela lägenheten			

Jörgen Ragnarsson: 3

Braskamin i Kök/Allrum. Torkskåp finns. Skidförråd på 1,4kvm utanför lägenhetsdörren.

Kök är utrustat med: Spis, diskmaskin, micro, kyl/frys.

1B 3 sovrum

Kök + Allrum - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat	BOA:	97,0 kvm
Hall - golv/vägg	Klinker/Trä		
Sovrum 1 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat	D/WC - golv/vägg	Klinker/Kakel
Sovrum 2 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat	D/WC - Bastu: golv/vägg	Klinker/Kakel
Sovrum 3 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat		

Noteringar:

Balkong 12,4 kvm. Golvvärme i hela lägenheten.

Braskamin i Kök/Allrum. Torkskåp finns. Skidförråd på 1,4kvm utanför lägenhetsdörren.

Kök är utrustat med: Spis, diskmaskin, micro, kyl/frys.

2A 5 sovrum

		BOA:	160,0 kvm
<u>Entréplan</u>		<u>Plan 1</u>	
Kök + Allrum - golv/vägg	Trä & Klinkers/Bröstpanel & målat	Hall/Allrum - golv/vägg	Furuplank/Trä
Hall - golv/vägg	Klinkers/Trä	D/WC: golv/vägg	Klinker/Kakel
D/WC - Bastu: golv/vägg	Klinker/Kakel	Sovrum 1 - golv/vägg	Trä/Trä
D/WC: golv/vägg	Klinker/Kakel	Sovrum 2 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat
Sovrum 1 - golv/vägg	Trä/Trä	Sovrum 3 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat
Sovrum 2 - golv/vägg	Trä/Trä		

Noteringar:

Balkong Entréplan: 12,4 kvm. Balkong Plan 1: 12 kvm.

Golvvärme i Entréplan samt elradiatorer som komplement.

Kök är utrustat med Spis, diskmaskin, micro, kyl/frys, braskamin.

Vind 9,5 kvm är isolerad ut till takfot och inredd som sovplats för 2st bäddar, ytan ingår ej i BOA ytan.

Torkskåp finns. Skidförråd på 2,5 kvm utanför lägenhetsdörren.

2B 5 sovrum

		BOA:	160,0 kvm
<u>Entréplan</u>		<u>Plan 1</u>	
Kök + Allrum - golv/vägg	Trä & Klinkers/Bröstpanel & målat	Hall/Allrum - golv/vägg	Furuplank/Trä
Hall - golv/vägg	Klinkers/Trä	D/WC: golv/vägg	Klinker/Kakel
D/WC - Bastu: golv/vägg	Klinker/Kakel	Sovrum 1 - golv/vägg	Trä/Trä
D/WC: golv/vägg	Klinker/Kakel	Sovrum 2 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat
Sovrum 1 - golv/vägg	Trä/Trä	Sovrum 3 - golv/vägg	Trä/Bröstpanel & målat
Sovrum 2 - golv/vägg	Trä/Trä		

Noteringar:

Balkong Entréplan: 12,4 kvm. Balkong Plan 1: 12 kvm.

Golvvärme i Entréplan samt elradiatorer som komplement.

Kök är utrustat med Spis, diskmaskin, micro, kyl/frys, braskamin

Vind 9,5 kvm är isolerad ut till takfot och inredd som sovplats för 2st bäddar, ytan ingår ej i BOA ytan.

Torkskåp i finns. Skidförråd på 2,5 kvm utanför lägenhetsdörren.

Jörgen Ragnarsson

Underhållsbehov

1. Eftersatt underhåll = åtgärder som behöver göras inom 1-3 år
2. Akut underhåll = åtgärder som behöver göras inom 1 år eller tidigare
3. Normalt underhåll = åtgärder som man planerar varje år som att rensa hängrännor, byta filter i vent.aggreat mm.
4. Planerat underhåll = åtgärder som man inte gör varje år men med olika intervall t.ex att måla ett plåttak var 10:onde år eller se över tegeltak vartannat år, komplettering/byte av ventilationsaggreat samt åtgärder när det kommit nya lagar och förordningar sedan huset byggdes eller togs i bruk mm.

Här nedan följer en sammanställning av punkterna 1.och 2. I första hand

1. Mark	Åtgärda platonmattan	5000kr år 1-3
2. Fasad	Inga åtgärder	
3. Yttertak	Inga åtgärder	
4. Hängrännor/stuprör	Inga åtgärder	
5. Fönster	Inga åtgärder	
6. Dörrar	Inga åtgärder	
7. Balkonger	Inga åtgärder	
8. Grund/Dränering	Inga åtgärder	
9. Invändigt lägenhet	Ej med i besiktning/kostnadsanalys	
10. El	Inga åtgärder	
11. Vatten/Avlopp	Inga åtgärder	
12. Ventilation	Inga åtgärder	
13. Värme	Inga åtgärder	
14. Brand	Inga åtgärder	

Jörgen Ragnarsson



Kostnadsanalys

I Kostnadsanalysen anges åtgärder 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 Repab, Wikells Sektionsfakta samt Bygganalys Prisbok använt i tillämpliga delar. Merparten av åtgärderna har beräknats enligt mängdmetod.

Behov som bedöms inom 1-3 år	
1.Mark	5.000 kr
Övrigt löpande yttre underhåll	24.000 kr
Totalt exkl. moms ca:	29.000 kr
Totalt inkl. moms ca:	36.250 kr

Behov som bedöms inom 4-11 år	
Övrigt löpande yttre underhåll (12.000kr/år)	96.000 kr
Totalt exkl. moms ca:	96.000 kr
Totalt inkl. moms ca:	120.000 kr

Ett Par Grader Projektkoncept AB


Jörgen Ragnafsson