



Östersund Staben 8

TEKNISK STATUSBESIKTNING

Bilaga till bostadsrättsföreningens ekonomiska plan



Datum 19 07 23

Samuel Permans gata 2
831 30 Östersund

Tel. 063-12 35 30, 070-632 19 19 Orgnr: 556669-0144
info@oktopal.se



STATUSBESIKTNING – FASTIGHETEN ÖSTERSUND STABEN 8

Uppdragsgivare: **Staben 8 AB**
c/o Adam Erlandsson
Valhallavägen 159
115 53 Stockholm
Org.nr: 55 90 79 - 9960

Besiktningsförättare: **OKTOPAL AB**
Samuel Permans gata 2, 831 30 ÖSTERSUND

Besiktningsman: Örjan Zetterström (070-632 19 19)

Besiktningsdag: 2019-07-23

Närvarande: -

Handlingar: Besiktningsprotokoll Överlåtelse daterat 160427

Uppdragets omfattning

Att inför fastigheten Östersund Staben 8 ombildande till bostadsrättsförening - BRF fastställa byggnadens aktuella status samt en grov bedömning av kostnaderna för byggnadens underhållsbehov det kommande tio 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 invändigt av synliga ytor i lägenheter samt i övriga tillgängliga gemensamhetsutrymmen. Utvändigt besiktigas fasader och tak 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.

OBJEKTET

Fastighetsbeteckning: **Östersund Staben 8**

Adresser: Storgatan 49 A o B, 831 33 Östersund

Fastighetsägare: Staben 8 AB

Fastigheten består av två st byggnader/bostadshus

Storgatan 49 A:

Uppförd i 3-plan plus källare innehållande 4 st lägenheter samt ett pensionat

Byggnadsår: 1929

Grundläggning: Sten/betong

Byggnadsstomme: Trä/plank/timmer

Yttertak: Falsad plåt

Uppvärmning: Vattenburen – fjärrvärme, undercentral i källarplanet

Fönster: Varierande tvåglas och treglas m tvåglas isolerrutor

Ventilation: Mekanisk från och tilluft med återvinning (FTX-aggregat/lght)
Pensionatet saknar mekanisk ventilation

Allmänt: Byggnaden var sannolikt föremål för genomgripande renoveringar i början på 1990-talet (sk ROT-renovering) dvs inkl elinstallationer, värme, vatten o avloppsledningar samt ventilation. Vindsbjälklaget är tilläggsisolerat.

Lägenheter: Alla fyra lägenheter utom en är helt nyligen genomgripande renoverade med nya moderna kök, nya vitvaror, nya ytskikt, nya badrum med klinker. Ventilationsaggregaten (FTX) är sannolikt från 1990-talet.

Pensionatet Enligt uppgift så kommer denna yta inte bli en bostadsrätt utan kommer att hyras ut av föreningen. Noterat dock är att standarden är ngt enkel men fullt fungerande för verksamheten. Ett frågetecken dock för ventilationen.

Trapphus: Trapphuset är nymålat och försett med nya linoleummattor
Trapphuset har enkla fönster och stöduppvärms med elradiatorer.

Utvändigt: De målade fasaderna och fönstren bedöms vara målade för 5-10 år sedan. Skicket bedöms som gott.

Yttertaket med plåt är sannolikt från tiden för ROT- renoveringen. Färgen flagar lokalt men bedöms inte stå inför några åtgärder mer än normalt underhåll.

Installationer: Avloppsstammar och värme/vattenledningar är sannolikt till stora delar utbytta på 80/90-talet. Horisontella delar (badrum/kök) torde sannolikt vara utbytta nu i samband med köks och badrumsrenoveringar. Äldre delar kan förekomma i källarplanet.

Fjärrvärmeväxlaren (undercentralen) i källarplanet är från 1992. Till synes väl fungerande men börjar uppnå sin tekniska livslängd.

Elinstallationerna bedöms vara moderna och i gott skick. Enskilda elmätare/lght i källarplanet

Källarplanet: Innefattar gemensam tvättstuga, torkrum och källarförråd (för båda byggnaderna)
Tvättstugan har nymålade väggar och golv, utrustningen består av tvättmaskin, torktumlare och avfuktare i torkrummet

Sophantering: Gemensamt med gårdshuset i sep byggnad på gården

Övrigt

Enl besiktningsprotokoll 160427 så informerade fastighetsskötaren om att det vid snösmältning kan tränga in fukt utifrån i källarplanet. Det kan även förekomma isbildningar på takkuporna som av säkerhetsskäl måste avlägsnas.

Gårdshus - Storgatan 49 B

Uppförd i två plan innehållande 8 st lägenheter

Byggnadsår: 1945

Grundläggning: Betong

Byggnadsstomme: Sten/tegel

Yttertak: Falsad plåt

Uppvärmning: Vattenburen – fjärrvärme (via kulvert från Storgatan 49 A)
Varmvatten (tappvattnet) från gemensam beredare (dvs ej via fjärrvärmes).

Fönster: Treglas isolerrutor

Fasader: Fasadtegel (underhållsfritt)

Ventilation: Mekanisk frånluft

Lägenheter: Invändigt har nyligen byggnaden inretts med 8 st lägenheter och ett gemensamt trapphus.

Gemensamhets-utrymmen: Tvättstuga och förråd gemensamt med intilliggande byggnad

Installationer: Ny för de 8 lägenheterna gemensam elektrisk varmvattenberedare (tappvatten), inryms i trappförråd
Nya elinstallationer och nya elmätare för varje lgh

Sophantering: Sophantering sker i gemensam byggnad (för båda byggnaderna) med fraktionskärl på gården

Tomten/gården: Grusade gång och körbanor.

P-platser: 6 st med motorvärmare samt en plats för MC

Övrigt: Enligt innehavaren av pensionatet så har pensionatet fått anmärkningar av kommunen (Miljö o hälsa) ang bristfällig ventilation

Besiktningar

Energideklaration utförd 100119 (10 års intervall)

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) skall enligt uppgift vara beställd och utförd 2016. Eftersom intervallerna är 3 el 6 år (beroende på typ av ventilation) så är det sannolikt dags för nya OVK besiktningar.

Radon – oklart om det utförts några radonmätningar

Staben 8 - Kostnadsbedömning framtida underhållsbehov

(grov bedömning):

Inom 2-5 år

Underhåll, tex fasader, sophus, byte ytterdörr pensionat	ca 50.000:-
Övrigt underhåll (ex VVS, byte termostater 49 A)	ca 40.000:-
Besiktningar (energideklaration, OVK)	ca 10.000:-
Summa 2-5 år	inkl moms SEK 100.000:-

Inom 5-10 år

Byte undercentral fjärrvärme	ca 100.000:-
Övr underhåll, tex VVS, maskiner tvättstuga	ca 50.000:-
Summa 5-10 år	inkl moms SEK 150.000:-

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

Östersund 19 07 23

OKTOPAL AB

Örjan Zetterström

Örjan Zetterström

Besiktningsförrättare, Bygging SBR

