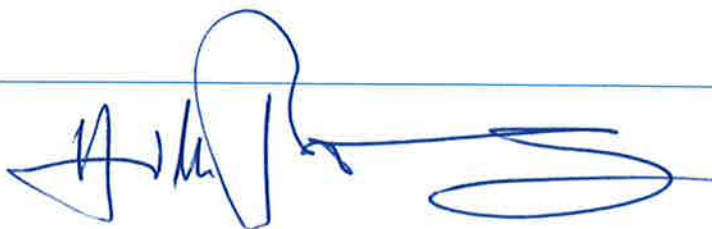


Krokom Ås-Hov 1:216

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan**



Hillar Truuberg

2020-07-07

Krokom Ås-Hov 1:216 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Tors & Lokes genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 18 oktober 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 10 lägenheter, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen, hyreslokalen samt i ett garage. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 3 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom samtal med boende och områdets fastighetstekniker. Redovisade kostnader är baserade på antal och mängder samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Niklas Fängström, boende
- Tomas Navratil, boende
- Kristoffer, Krokomsbostäder, fastighetstekniker (del av tid)
- Clarence Hammarslätt, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Det tidigare upprättade Statusbesiktningsprotokollet daterat 30 okt 2018 har uppdaterats på basis av kompletterande erhållen skriftlig information erhållen från Krokomsbostäder. Något nytt platsbesök har inte genomförts.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Krokom Ås-Hov 1:216		
Adresser:	Tors väg 4-84; Lokes väg 2-78		
Kommun:	Krokom		
Nuvarande ägare:	Krokomsbostäder AB		
Byggnader:	18 st 1- och 2-plans bostadshuskroppar, En 1-plans komplementbyggnad för drift, tvättstuga inkl hyreslokal, 4 st 1-plans garagelängor samt 7 st 1-plans förradslängor.		
Byggnadsår:	1983		
Markareal:	ca 25 600 m ²		
Areor:	Bostäder	4 898 m ²	
	Lokaler	ca 173 m ²	
	Totalt	5 071 m ²	
Lägenheter:	72 st: varierande storlekar från 1 rok till 4 rok.		
Lokaler:	Skola (hemkunkskapsundervisning)		
Parkering:	Platser i garage och utvändiga platser		
Byggnadsbeskrivning:			
Undergrund:	Berg och friktionsmark.		
Grundläggning:	Kantförstyvad betongplatta på mark. Plintgrundläggning på vissa komplementbyggnader.		
Mark, tomt:	Naturmark, gräsmattor, vissa planteringar, lekplatser, uteplatser till lägenheter. Hårdgjorda ytor till entréer, på gång- och transportvägar samt på parkeringar.		
	Uteplatser i anslutning till respektive bostadslägenhet.		
Stomme:	Bärande vägg- och bjälklagsstomme av betong i bostadshus och lokalen. Bärande stomme av trä i övriga byggnader.		



Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Bostadshusen och lokalen mm: Sadeltak belagda med plåt. Garage och förråd: Betongtakpannor.
Fasad:	Betongsockel. Träpanel i våningsplanen.
Fönster:	3-glas träfönster på kopplade bågar. Fönsterdörrar till uteplatser och balkonger med samma utförande.
Entrédörrar:	Målade träentrédörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	I huvudsak målade gipsplattor
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläkt, egeninstallerad DM i några. Skåpinredning och vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, våtrumstapet på vägg, målade tak, fristående badkar eller duschplats, tvättställ, wc-stol, egeninstallerad TM / TT i vissa. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer av blandade åldrar (förhållandevis mycket från byggnadsåret). Vattenradiator som uppvärmningskälla.
Gemensamma utrymmen.	
Tvättstuga:	5 TM (varav en grovtvättmaskin), 2 TT, 2 TS, 1 mangel, 1 centrifug. Hcp-anpassad WC i anslutning till tvättstugan. Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak. Maskinpark ifrån mellan ca 2002-2012. Centrifugen och mangeln äldre.
Sophantering:	Utvändiga sopbehållare.

Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Kontor:	Fastighetsskötaryttrymme med plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. Dusch och wc samt pentry. Ytskikt mm från byggnadsåret.
Förråd:	Ett förrådsutrymme till respektive lägenhet.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 2010.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer. Kulvertsystem under och mellan byggnaderna.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kv- / vv-installationer av koppar. Installationerna är i all huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Lägenhetsindividuell till- och frånluftsfläkt med värmeåtervinning. Mekaniskt till- och frånluftsaggregat som betjänar skolan och tvättstugan.
Elinstallationer:	Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer till lägenheter. Ojordade installationer i lägenheterna bortsett köken och några eventuella lägenheter där renoveringar utförts.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1983. Under byggnadernas livslängd har yttertaken bytts ut, fasader och fönster målats och renoverats, installationer i fjärrvärmeundercentral bytts ut, maskinpark i tvättstugan bytts ut, flertalet lägenhetsfläktar bytts ut, garagedörrar bytts ut. Ca 2002 skapades några nya lägenheter genom ombyggnad av tidigare förskolor. Utöver detta har bedömningsvis drygt hälften av badrummen ytskiktsrenoverats samt i övrigt löpande underhåll utförts i varierande omfattning i lägenheterna. Byggnaderna kan anses vara i tillfredsställande skick för byggnadsåret.

Inom en tioårsperiod kommer idag orenoverade badrum behöva få nya yt- och tätskikt mm, maskiner i tvättstugan åter behöva bytas ut, vissa utvändiga åtgärder behöva utföras. Därutöver kommer mot slutet av 10-årsperioden utvändiga trädetaljer behöva målas om som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Övrigt:

OVK-status:

Åtgärdande av anmärkningar vid senaste OVK-besiktning pågår. Åtgärderna kommer att vara avslutade under augusti 2020.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Vid genomförda radonmätningar hade 2 lägenheter mätvärden som överskred godkända gränsvärden. Krokomsbostäder har gjort en utfästelse om att utföra erforderliga åtgärder för att uppnå godtagbara mätvärden.

Övrig miljöbelastning:

Bedöms som mycket liten.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Bostadshusen samt gemensamhetsbyggnaden:

Grundlagda med kantförstyvad platta på mark med grundmurar av betong direkt mot berg eller friktionsmark.

Ingen antydan till fukt eller någon antydan till sättningar bedöms förekomma i anslutning till byggnaderna. Inget bedömt åtgärdsbehov under lång tid.

Garage och förråd:

Plintgrundlagda direkt på hårdgjort underlag. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

Hårdgjorda ytor till entréer, vid garage och på parkeringsplatser mm. Viss kompletteringsbeläggning med asfaltbetong kommer enligt uppgift utföras av nuvarande fastighetsägare. Framtida motsvarande åtgärder utförs därefter löpande i takt med att behov uppstår.

Teknisk genomgång av lekplatsutrustningar har enligt uppgift utförts löpande.

I anslutning till alla lägenheter i bottenvåningar finns uteplatser som är individuellt utformade. Underhålls- och skötselansvar för detta åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Utvändiga staket mm vars underhållsansvar i framtiden åligger bostadsrättsföreningen har målats om / renoverats mellan 2014 och 2018 och är i gott skick.

Nyom målning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras om ca 8 år.

Utvändiga trapplöp till lägenheter i övre våningsplan i gott skick. Utvändig behandling av träyttskikt utförs parallellt med övriga utvändiga trämålningsarbeten, dvs om ungefär 8 år.

I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning noterades i bärande väggar och tak mm. Sprickbildning noterades i fullt normal omfattning i icke bärande mellanväggar inom lägenheter.

Vindsutrymmet ovan respektive lägenhet har brandavskiljning mot intilliggande vindsutrymme.

5.1c Fasad

Alla byggnader:

Träpanelfasader som senast målats om mellan 2014 och 2018 i gott skick. Utvändiga trädetaljer måste dock ytskiktsbehandlas med jämna intervall. Kommande ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll är ungefär 8 år avlägsen. Nord- och östorienterade fasaddelar kan sannolikt avvaktas några ytterligare år. Att fördela ommålningen över en femårsperiod med början ca 2028 är rimligt.

Socklar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / skärmtak

Bostadshusen och gemensamhetsbyggnaden:

Yttertak beklädda med trapetskorrugerad plåt som har lagts om 2014. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Vindskivor av trä ommålas parallellt med kommande fasadom målning om ca 8 år.

Skärmtak över balkonger i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Taksäkerhet och takavvattning i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

På gårdssidorna har enskilda boende konstruerat egna skärmtak etc. Underhållsansvar för dessa åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Garage- och förrådsbyggnader:

Yttertak belagda med betongtakpannor från byggnadsåret. Taken bedöms vara i tillfredsställande skick. Det bedöms generellt vara minst 10 år till kommande åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor av betong i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Träräcken ommålas parallellt med kommande fasadåtgärder, dvs med början om ca 8 år och därefter jämnt fördelat under en femårsperiod.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Fönstren är genomgående ommålats / renoverats för kort tid sedan och är i gott skick.

Ny ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll bedöms behöva påbörjas om ca 8 år och därefter fördelas under en femårsperiod.

5.1g Gemensamma utrymmen / funktioner

Soppantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

1 TM från 2003, 4 TM från 2008, 2 TT från 2012, 1 TS från 2003, 1 mangel och 1 centrifug som är äldre. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ca 15 år.

Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Trädetaljer på räcken etc åtgärdas parallellt med övriga utvändiga träom målningsarbeten.

Ytskiktsmässigt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Dusch i anslutning till utrymmet med tätskikt från byggnadsåret.

Garagedörrar med mekanisk öppningsstyrning i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

10 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikt-, inrednings- och utrustningsstandard även om det förekommer lite olika åldrar på t ex vitvaror etc.

Badrummens yt- och tätskikt bedöms till knappt hälften vara från byggnadsåret och därigenom tekniskt uttjänta. Övriga har ytskiktsrenoverats löpande. Statistik över när arbetena utförts har inte erhållits. I det här statusbesiktningsprotokollet har antagits att 40 % av bad- / duschrummen återstår att renovera.

Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för yt- och tätskiktrenovering bedöms till ca 140 000:- / badrum (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), utbyte sanitetsporslin och sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar.

I varje lägenhet finns en separat till- och frånluftsfläkt med värmeåtervinning. Utbyte fläktmotorer har till större del utförts, men det bedöms att det finns äldre fläktar i bedömningsvis 25 % av lägenheterna.

äldre

Elinstallationer i lägenheterna i all huvudsak från byggnadsåret. Inget tekniskt nödvändigt utbytesbehov. Utbytesansvar åligger respektive bostadsrättshavare.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

En hyreslokal med skolverksamhet. Lokalen bedöms vara i gott skick. Det är oklart hur ansvaret för inre underhåll är fördelat mellan fastighetsägare och hyresgäst, men rimligen har lokalhyresgästen eget inre underhållsansvar.

Då lokalen utnyttjas för hemkunskapsundervisning finns förhållandevis mycket köksutrustning. WC:ar och tvättstuga i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt underhållsbehov.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentralen utbytta 2010 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Värmekrets som i praktiken komplett är från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Radiatorventilerna bedöms genomgående vara förhållandevis nyligen utbytta.

Under och mellan byggnaderna finns kulvertsystem för värme och varmvatten. Installationerna är genomgående från byggnadsåret och har statistiskt minst 20 års återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i badrumsgolv har partiellt bytts ut i samband med renovering av desamma. Det är svårt att bedöma exakt omfattning av renoverade badrum, men en allmän bedömning är att ca 60 % av enheterna har åtgärdats.

I övriga (bedömningsvis) 40 % av badrummen är yt- och tätskikten tekniskt uttjänta och i samband med renoveringarna byts partiellt också avlopp ut. I vissa fall innebär detta också att anslutningen utförs i underliggande lägenhet.

Avloppen bedöms ändå generellt ha förhållandevis lång återstående teknisk livslängd.



En generell rensning av alla avlopp rekommenderas inom nära framtid.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Enheter inom badrummen byts i samband med renoveringar av desamma och i samma omfattning som avlopp ovan. I övrigt har vatteninstallationerna betydande återstående teknisk livslängd.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med en mekanisk till- och frånluftsfläkt i varje lägenhet.

Huvuddelen av fläktenheterna har bytts ut, men vid olika tidpunkter. Det är svårt att bedöma kommande behov av utbyten, men rimligt att göra ett antagande att ca 4 enheter per år i genomsnitt kommer att behöva bytas ut framöver.

Frånluftsfunktionen varierade mellan besökta lägenheter, vilket kan sammanhålla med nedsmutsning i kanalsystemet. En rensning av kanalsystemen behöver sannolikt utföras inom något år.

OVK är inte godkänd. Enligt uppgift pågår åtgärdande av brister och ska vara slutförd i augusti 2020. I den här statusrapporten förutsätts att byggnaderna överlämnas med godkänd OVK

Gemensamhetslokal:

Mekanisk till- och frånluft med luftbehandlingsaggregat. Aggregatet är från byggnadsåret, men i bedömt tillfredsställande skick.

Senaste redovisade OVK är underkänd. I statusrapporten förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför erforderliga åtgärder för godkänd OVK.

5.3 El-installationer

I praktiken alla elinstallationer är från byggnadsåret och i normalt skick. Alla installationer är plastmantlade och har statistiskt väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Underhållsansvaret för elinstallationer inom lägenheterna ligger enligt förenings stadgar respektive lägenhetsinnehavare.

Elinstallationer inom bad- / duschrum byts i samband med renovering av desamma och ingår i de belopp som angivits i 5.1h ovan.



(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-
skatt)

6.1a Mark / Grundläggning

ingår fasad nedan

550 kkr / år

ingår fasad ovan

ingår fasad ovan

ca 350 kkr / år

ca 280 kkr

ca 150 kkr

Badrums- och duschrenoveringar, ca 2021-2023
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2c Avlopp / vatten

ca 150 kkr

totalt ca 250 kkr

ca 250 kkr

bedömt 40 kkr / år

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1983. Mellan ca 2014 och 2018 byttes yttertaken ut likväl som i praktiken alla utvändiga trädetaljer målades om och / eller renoverades. Under byggnadernas livslängd har bedömningsvis drygt hälften av bad- / duschrumben renoverats och visst löpande underhåll utförts i lägenheterna i varierande omfattning. Vidare har de flesta FTX-aggregaten i lägenheterna bytts ut, utrustning i fjärrvärmeundercentralen bytts ut samt maskinpark i fastighetstvättstugan bytts ut. I övrigt har löpande underhåll genomförts. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Ca 2002 nyskapades några nya bostadslägenheter genom ombyggnad av tidigare förskolor.

Tekniskt nödvändigt underhållsbehov består i huvudsak av kvarvarande orenoverade badrum och kvarvarande outbytt FTX-aggregat. Om knappt 10 år kommer förhållandevis omfattande kostnadsposter uppstå avseende återom målning av de flesta utvändiga trädetaljer som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 910 000:-
Mellan 4 - 11 år:	ca 4 210 000:-
Totalt:	ca 5 120 000:-

Kostnader för renoveringar av yt- och tätskikt mm i bad- och duschrumben är inte inräknade i sammanställningen ovan då underhålls- och kostnadsansvaret för detta enligt stadgarna kommer att åligga respektive Bostadsrättshavare. Renoveringar av badrum i eventuella kvarvarande hyresrättslägenheter kommer emellertid behöva bekostas av Bostadsrättsföreningen.

