

FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastighetsbeteckning

Mora Utmeland 89:265

Fastighetsadress

Yvradsvägen 39, 792 34 Mora

Fastighetsägare (lagfart)

Christer och Britt-Mari Ståhlkloo 50/50%

Allmänt

Se även "HISTORIK YV39" som belyser skeenden och investeringar i anslutning till förvärvet 1998 och fram till nutid. Det framgår av historiken att fastigheten är väl underhållen, i mycket gott skick och håller hög standard.

Extern översiktsfilm hittar du i YouTube genom att öppna: <https://youtu.be/CDjBqKjPuqM>

Energideklaration är utförd i april 2024 av ÅF-Infrastruktur AB. Klassificering C respektive D.

Taxeringsvärde 3 686 tkr varav mark 993 tkr.

Objektsomfattning

**Hus A Kontorsbyggnad
i två plan, ca 2*300 m².**

19 kontorsrum (de flesta ca 14 m² 1-2 arb.platser), konferensrum 12 platser med pentry och pub, lunchrum 12 platser med pentry, arkiv med rullhyllor, förråd, hiss, 3 WC + RWC med dusch, 2 städtrum, teknikrum, el-central.



Entréhall i bottenplan



Entré till konf.rum



Konferensrum



*PUB-hörna **



Lunchrum



IT-central



Kontorsrum

*) Öltappanläggning med två fasta tappar, kylmaskin, gasflaska och plastfat har inte varit i drift sedan 2008. Servicetekniker bör kontaktas för rengöring, kontroll och driftsättning innan påfyllning och nyttjande.

Hus B Servicebyggnad i 1 plan, ca 240 m²

Garage/lager inv. takhöjd 2,85 m med tre portar samt 2 lagerrum, 2 kontorsrum med 2x2 arb.platser, lunchrum 12 platser med pentry, 3 WC, städ, omklädningsrum med duschar,



Hus B, fasad mot gården



Hus B, fasad mot parkering



Entréhall



Lunchrum



Pentry

Hus C Verkstad mm i ett plan, ca 105 m².

Tvättthall samt verkstad inv. takhöjd 3,55 m, 2 portar höjd 3 m. Markförlagd oljeavskiljare med larm betjänar dessa lokaler.

Fjärrvärmeundercentral (ny 2015) på baksidan av denna byggnad.



Fjärrvärmecentral

Hus D Länkbyggnad mellan A och C, ca 50 m².

Uppfördes 1999 för att lokalerna i hus C skulle bli mer kompletta.

Lager, RWC med dusch, ett kontorsrum, fikaplats med pentry.

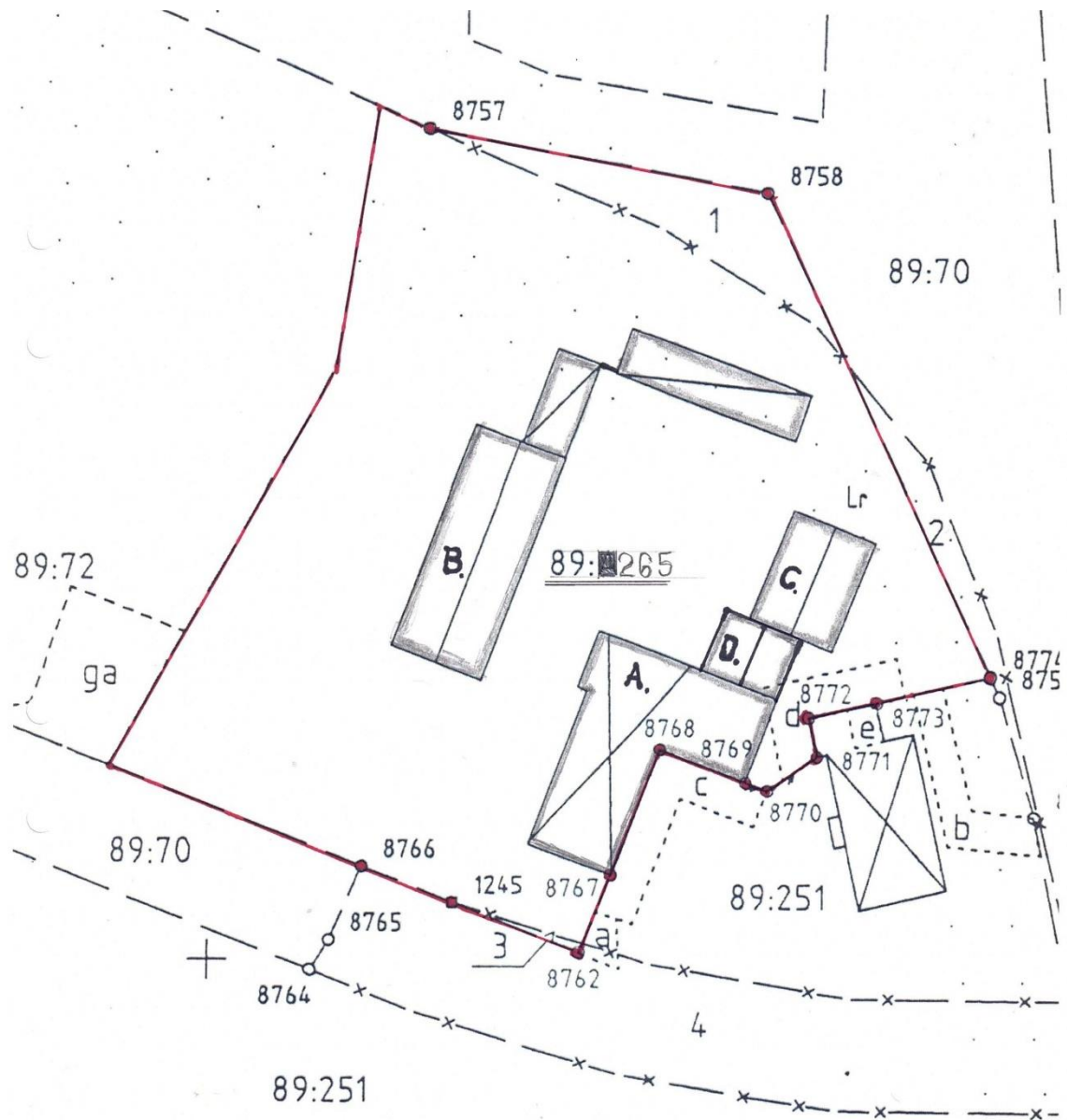


Hus C-D, fasad mot gården



Hus D, fika med pentry

Mark Yta 4.523 m² för industri och handel.



Maximal byggrätt enl. dp är ej utnyttjad. Bebyggd med 4 huskroppar A, B, C och D samt carportar och förrådsbyggnad.

4 carportar med öppen kortsida, 6 med skjuddörrar. Två carportar är ombyggda till kallförråd. 18 parkeringsplatser med motorvärmare. 8 parkeringsplatser med laddboxar (Waybler), Gästparkeringar.

Inhägnad innergård med grindar.

Parkeringsplats och innergård fick 2021 nytt avjämningsunderlag och ny asfalt.

Teknisk dokumentation

Drift- och underhållsinstruktioner finns upprättade för EL och VVS. Har kompletterats och uppdaterats efter hand.

Pärm 1 System DU-80 VVS

Pärm 2 System DU-80 VVS

Pärm 3 System DU-80 EL

Pärm 1990 VVS-projektering 1990

Pärm 2015 Ny fjärrvärmeundercentral

Pärm 2017 Ny automatik hus A, LA01 och radiatorer

Pärm 2019 TFX-aggregat LA03 i hus B

Pärm 2020 Ny shuntgrupp golvvärme hus C-D

Pärm 2020 Laddboxar för elbilar

Pärm 2021 Ny automatikstyrning golvvärme hus CD

Pärm Teknik och produktblad, diverse

Pärm A3 Relationsritningar VVS och A (dwg och PDF) mm

Relationsritningar EL finns i pappersformat A1.

Tekniska funktionsöversikter

Anläggningsbeskrivning - EL

Inkommande matning och huvudcentral finns i verkstad Hus C. Byggnaderna är inte åtskilda. Elcentraler finns i hus A entréplan och hus C förråd. Gruppcentraler redovisas på elritningar och blockschemor.

Huvudsäkring f.n. 63 A, har tidigare varit högre 100A (eller 125A).

Stolpbelysning och gårdsbelysning styrs av ljusrelä samt tidur placerat i skåp i elcentral Hus B.

Rader med motorvärmare är två separata grupper 25A. Laddbalanseringssystem Waybler.

Belysning i korridorer i Hus A och B styrs av rörelsedetektorer.

Belysning i entréhallar i Hus A tänds och släcks manuellt, dock släcks ljuset automatiskt kl.

18.00. Tänder man senare eller på helger lyser det i 2 timmar.

Anläggningsbeskrivning - vatten

Förbindelsepunkt i infartsvägen mellan Hus A och Hus B. Vattenmätaren finns i städtrum på entréplan Hus A. Vattenutkastare KV finns på hus B, utkastare KV-VV finns på hus C.

Tappvarmvatten bereds i fjärrvärmecentral på baksidan Hus C. Här finns även VVC-pumpen.

Anläggningsbeskrivning - dagvatten

Det finns två förbindelsepunkter. En finns i infartsvägen mellan Hus A och Hus B och till denna är anslutet gårdsbrunnar samt dränering och stuprör Hus A, B och D. Den andra finns vid Hus C och betjänar dränering och stuprör Hus C samt utlopp från oljeavskiljare.

Stuprör för carportbyggnader har utkastare.

Anläggningsbeskrivning - spillvatten

Det finns två förbindelsepunkter. En finns i infartsvägen mellan Hus A och Hus B och betjänar dessa.

Hus D har "eget" system. En pumpgrop med skärande pump som styrs av tre nivåvippor. Startstopp-larm hög nivå. Larmlampa finns på apparatskåp men även på fasad mot gården. Slang från pumpgropen är inkopplad bakom WC-stol i RHWC i Hus A.

Rännor, golvbrunn och tvättställ i Hus C är anslutna till utvändigt markförlagd oljeavskiljare.

Utlopp från denna ansluter till den andra förbindelsepunkten för dagvatten. Avskiljarens larmcentral finns i Hus C intill elcentraler, pump och vippor är utbytta mot nytt 2021.

Anläggningsbeskrivning - värme

Alla byggnader är via kulvertsystem anslutna till fjärrvärmeundercentralen. FJUC är nybyggd 2015 på baksidan av Hus C. Slutet expansionssystem och huvudpump. Utetemperaturstyrd framledningstemperatur och samtliga shuntgrupper i anläggningen är moderna med tvåvägsventiler vilket ger låg returtemperatur och föredömlig taxa.

Hus A har vattenradiatorer vars shuntgrupp finns i teknikrum plan 1 tr. De flesta rummen har individuell sekvensstyrning värme-kyla.

Hus B har vattenradiatorer vars shuntgrupp finns i förråd vid inkommande kulvert. Garage/lager har luftvärmare.

Hus C har golvvärme med shuntgrupp i verkstad. Denna shuntgrupp styrs från reglercentral i FJV-UC.

Hus D har vattenradiatorer.

Anläggningsbeskrivning - luftbehandling

Hus A har balanserad ventilation med klimatkyla. Gemensamt luftbehandlingsaggregat LA01 i teknikrum pl 1 tr. Fläktar (2-hastighets), filter, roterande värmeväxlare samt batterier för värme och kyla. Styr- och övervakningssystem Regin komplett med nya shuntgrupper etc nyinstallerat 2017.

Bottenplan har fläktventilerade golv med distansmonterade golvsocklar längs ytterväggar. Golven är ”uppstolpade” från bottenplattan. Kanalsystem ansluter till samlingslåda i schakt och två-hastighets frånluftfläkt på yttertak (en för varje flygel). Bakom insp.lucka finns injusterings-spjäll och hygrostat. Dessa, liksom 5-stegsrafo, finns i kapprum 110 och kontorsrum 119. Normaldrift är lågfart. Överstiger frånluften Rh 55% går fläktar upp på helfart.

Godkänd OVK-besiktning, 2018-05-18, nästa besiktning november 2024.

Hus B har balanserad ventilation med luftbehandlingsaggregat LA03 i fläktrum på vind. Fläktar (2-hastighets), filter, roterande värmeväxlare samt värmebatteri (vatten). Automatik EvoControl för styrning och övervakning via nätet. Display i entrékorridor. Detta system är installerat och driftsatt 2019.

Godkänd OVK-besiktning 2019-05-31, nästa besiktning november 2024 är beställd.

Hus C-D har balanserad ventilation med luftbehandlingsaggregat LA02 placerat vid tak i verkstad. Fläktar, filter, roterande värmeväxlare samt värmebatteri (el). Lokalerna har alltid haft hyresgäster av typen rese/servicemontörer så aggregatet är i drift 07-08 veckans alla dagar. Hyresgästen kan sedan själv driftsätta via timer efter behov. Av den orsaken har WC/dusch-rum en separat frånluftfläkt som startas via belysningsknappen och med fördröjt frånslag.

Fjärrvärmeundercentralen har en termostatstyrd frånluftfläkt som startar vid hög rumstemperatur. Genom en utetemperaturstyrd spjällfunktion blåser den varma luften in i verkstaden då utemperaturen understiger +12 °C, är det varmare blåses den ut.

Anläggningsbeskrivning - klimatkyla

Hus A har centralkyla med vätskekylaggregat i teknikrum plan 1 tr och fläktluftkylare på mark mellan hus A och grannen fritidshemmet. Utgång i sydvästra korridoren. Kylaggregaten betjänar kylbatteri i LA01 och shuntgrupp för kylbafflar. Nytt vätskekylaggregat installerat 2018 med miljövänliga både köldbärare och kylmedie.

Rum 216a-b sydvästra korridoren plan 1 tr saknar kylbafflar och har ett separat split-aggregat, nytt 2018.

Hus B kontorsrum har ett separat split-aggregat, nytt dec 2020.

Anläggningsbeskrivning - larm

Hus A har inbrotts- och brandlarm kopplat till larmoperatör Rapid. Vid larm ringer de efter den lista som vi uppgivit. Byggnaden är larmad 19-06 vardagar samt lö-sö. Varje företag som hyr har egen kod för att larma av, fördröja tillslag mm.

Hus A har A- och B-larm från teknikrum plan 1 tr, larmlampor i korridor utanför rummet.

Hus A har larmlampor i korridor bortanför fika/lunchrum. Felaktigt tryck i värmesystem samt hög temperatur i fjärrvärmecentralen ger larm.

Hus C har larm från oljeavskiljaren. Summerlarm inne i verkstad.

Hus D har larm från hög nivå spillvattenpump. Summerlarm i lager samt blixtlampa på fasad.

Anläggningsbeskrivning - IT/data

Knutpunkten ligger i IT-centralskåp i Hus A´s entréhall. Abonnemanget är 100 Mbs.
Hus A har f.n. tre separata fiberanslutningar. Hyresgäster Billerud respektive Bravida har egen fiber.

Övriga är inkopplade till fastighetens switch och separat fiber. Även Hus B och Hus D är inkopplade till denna. Switchen är ny 2021 och kan programmeras (Amtech) så att olika hyresgäster separeras från varandra. Anläggningen är väl dokumenterad med ritningar i separat handling.

Anläggningsbeskrivning - låssystem

Centralt låssystem omfattar samtliga ytterdörrar och hänglås, beskrivs i separat pärm. Förteckning och kvitteringssystem är fortlöpande uppdaterade.

2024-11-05/Christer Ståhlkloo