

TEKNISK BESIKTNING



Fastighet: Båstad Hemmet 2 och 7
2015-10-22

Innehållsförteckning

Grunduppgifter	2
- Fastighet	2
- Beställare	2
- Besiktningsförrättare	2
Besiktningens utförande	2
Byggnadsbeskrivning	3-5
Noteringar Mark	5
Noteringar Byggnad	5-11
Underhållsbehov	12
Kostnadsanalys	13

Jörgen Ragnarsson

Grunduppgifter

Fastighet

Fastighetsbeteckning Båstad Hemmet 2 och 7
Adress Stationsterassen 10 och Hallvägen 6
269 36 Båstad

Beställare

Bolag Holding i Bomalen AB
Adress Stora torget 5, 534 31 Vara
Kontaktperson Daniel Olsson

Besiktningsförrättare

Bolag Ett Par Grader Projektkoncept AB
Namn Jörgen Ragnarsson
Certifierad KA SP/Sitac SC nr0681-11
Adress Strandgatan 28, 531 30 Lidköping
Telefon 0706-39 04 00
Mail grader@telia.com

Besiktningdag 2015-10-22
Närvarande Jörgen Ragnarsson och Annica Gustafsson

Väderlek ca 10 grader och mulet/regn

Besiktningens utförande

Ett Par Grader Projektkoncept AB har fått i uppdrag att utföra en teknisk besiktning av ovan angivna fastigheter. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga fastigheten byggnad/byggnader för att notera fel och brister av väsentlig natur. Alla lokaler, rum och dylikt i fastigheten besiktigas samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation m.m.). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsvksamhet 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.

Jörgen Ragnarsson

Byggnadsbeskrivning generellt

Generellt	Det är 6 st byggnader av varierande skick standard och byggnadskonstruktion uppförda 1930 -85 och ombyggda i omgångar. Byggnaderna är enligt uppgift godkända och används som hotell.
Brand	Någon djupare mer ingående brandbesiktning har ej skett vid denna besiktning utan endast en schematisk översyn. Brandlarmet har kompletterats under senare år och är godkänt. Byggnader som ligger närmre varandra än 8 meter skall vara brandskyddade. En rekommendation finns från bes mannen att Lilla jag skall förse med ny panel och därunder isolering med två lager gips Många dörrar in till lägenheter är ej brandklassade och skall bytas.
Tomt/Mark	Totalareal: 3606kvm. Båstad Hemmet 2 - 2227kvm. Båstad Hemmet 7 – 1379kvm.
Mark ytbeläggning	gräs/plattgångar samt grus.

Byggnadsbeskrivning Huvudbyggnad

Beskrivning	Byggnaden (souterräng) är uppförd med källare, plan- 1 som samtidigt är entréplan och två plan ,plan- 0 och plan- 1 Stora delar av byggnaden ca ¾-delar är uppförda som en gjuten/murad konstruktion och ca ¼-del av byggnaden är uppförd med träfasad Byggnaden är bra bruksskick i förhållande till sin ålder Nedanför byggnaden finns en mur som löper utefter stationsterassen, muren måste rivas och bytas mot t.ex en prefab stödmur även stödmurar för entrétrappa Bör bytas inom kort Huvudbyggnaden ligger nära Villa Selma, ofullständigt brandskydd mellan dessa båda byggnader Yttertaket består av plåt med detaljer, tak under plåt ej besiktigade
Byggnadsår	1950 -85 ombyggt i omgångar
Grundläggning	Källare med platta på mark
Fasad och stomme	Murad,gjuten samt delvis trä, vinterträdgård utfackningsväggar.
Tak	Plåt
Fönster	Varierande, se rumsbeskrivning
Uppvärmning	fjärrvärme från teknikutrymme Malena
Ventilation	i rummen är det mycket enkel typ paxfläkt i D/wc, i kök, konferens och matsal m.fl utrymmen är det T och F luftssystem delvis med X= återvinning t.ex i konferenslokal

Byggnadsbeskrivning Malena

Beskrivning	Byggnaden som är uppförd 2008 är en modern konstruktion och i bra skick Souterräng i två plan, plan -1 och plan 0, Platta på mark med en murad konstruktion mot souterräng och gjutet bjälklag samt överbyggnad och synliga fasader i trä
Byggnadsår	2008.
Grundläggning	Platta på mark och nedervåning Souterräng murad i Leca eller motsvarande material
Fasad och stomme	NB murad/putsad BV trä

Jörgen Ragnarsson

Tak	Tegel
Fönster	se rumsbeskrivning
Uppvärmning	Gas och bergvärme
Ventilation	mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning (enligt fastighetsskötare)

Byggnadsbeskrivning Inez

Byggnadsbeskrivning	Byggnaden uppförd med kryppgrund och träbjälklag i tre plan plan 0, plan 1 och vindsplan Byggnad renoverad i omgångar och i ett bra bruksskick
Byggnadsår	ca 1950
Grundläggning	Murad/putsad på kantbalk, torpargrund.
Fasad och stomme	Trä/trä
Tak	trp plåt
Fönster	Kopplade
Uppvärmning	Fjärrvärme via kulvert från teknikutrymme vid Malena
Ventilation	Frånluftsventilation i D/wc

Byggnadsbeskrivning Lilla Jag

Byggnadsbeskrivning	Torp troligen uppfört som stockvirkeshus ca 1930 Idag klätt med liggande panel i behov av att bytas Trädetaljer i behov av renovering inklnockbräder Byggnaden i behov av isolering, charmigt hus som fungerar som fristående enhet oljefyllda el-radiatorer, egen varmvattenberedare, fönster är bytta till moderna
Byggnadsår	ca 1930
Grundläggning.	Torpargrund på stenfot som är putsad, putsen har släppt delvis
Fasad och stomme	Varierande, se respektive byggnad.
Tak	Tegel
Fönster	Isolerfönster
Uppvärmning	Oljefyllda el-radiatorer
Ventilation	frånluft i d/wc

Byggnadsbeskrivning Margaretas Ro

Byggnadsbeskrivning	Friliggande mindre byggnad i normalt bruksskick grundläggning torpargrund provisorisk lucka in till torpargrund
Byggnadsår	ca 1960

Jörgen Ragnarsson



Grundläggning	torpargrund
Fasad och stomme	Trä/trä
Tak	Tegel
Fönster	Kopplade
Uppvärmning	oljefyllda el-radiatorer ?
Ventilation	självdreg

Byggnadsbeskrivning Villa Selma

Byggnadsbeskrivning	Friliggande byggnad uppförd i två plan med torpargrund i souteräng Flera olika byggnadsstilar i trä, enkel konstruktion, enkelt utförande Minimalt med isolering Gavel i målad mazonite med läkt
Byggnadsår	Ingen skriftlig eller muntlig uppgift föreligger men med anledning av grundläggning isolering mm. bedömt ca 1930, tillbyggt/ombyggt i omgångar
Grundläggning	Torpargrund träbjälklag
Fasad och stomme	Trä/trä
Tak	Tegel på den stora delen samt papp på lågdelen
Fönster	Varierande, se respektive byggnad.
Uppvärmning	Fjärrvärme via kulvert från teknikutrymme vid Malena
Ventilation	frånluft i D/WC

Noteringar Mark

Generellt sett är marken i ett bra skick med fina miljöer, några mindre buskage ovanför Inez och ovanför och omkring terrasser vid Huvudbyggnad där det är lite vildvuxet
Muren mot Stationsterrassen behöver bytas per omgående, samtidigt bör entrétrappan
Antingen bytas i sin helhet eller renoveras inkl stödmurar

Noteringar Byggnad

Huvudbyggnad			
Byggår:	Okänt, om & tillbyggt i omgångar 1950-85	Fönster:	de flesta kopplade
Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Ventilation:	Flera aggregat + f
Grundläggning:	Kantbalk	VVB:	Via Kulvert
Stomme/Fasad:	Murad/Putsad/trä	Uppvärmning:	Gas/Bergvärme
Yttertak:	Plåt		

Malena			
Byggår:	2008	Fönster:	3-glas isoler
Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Ventilation:	Till&Frånluft:Siemens duc 2006
Grundläggning:	Platta på mark	VVB:	Via kulvert
Stomme/Fasad:	Betong/Trä	Uppvärmning:	Gas/Bergvärme
Yttertak:	Tegel		

Inez			
Byggår:	Ca:1950	Fönster:	Kopplade
Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Ventilation:	Frånluft
Grundläggning:	Kantbalk sula och murad grund	VVB:	Via kulvert
Stomme/Fasad:	Trä/Trä	Uppvärmning:	Gas/Bergvärme
Yttertak:	Plåt trp 20		

Lilla Jag			
Byggår:	Ca:1930	Fönster:	3-glas isoler
Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Ventilation:	Paxfläkt i badrum
Grundläggning:	Putsad stengrund	VVB:	Egen
Stomme/Fasad:	Trä/Trä	Uppvärmning:	Direktverkande el/ oljefyllda radiatorer
Yttertak:	Tegel		

Noteringar: Saknas Tilluft, behöver sättas in 2st fresch 80 ventiler, enkel standard, i behov av tilläggsisolering samt komplettering brandskydd, samt trädetaljer mm.mm

Margaretas Ro			
Byggår:	Ca: 1960	Fönster:	Kopplade
Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Ventilation:	Självdrag
Grundläggning:	Torpargrund	VVB:	Via kulvert
Stomme/Fasad:	Trä/Trä	Uppvärmning:	Direktverkande el
Yttertak:	Tegel		

Noteringar: Saknas Tilluft, behöver sättas in fresch 80 ventiler.

Villa Selma			
Byggår:	Okänt	Fönster:	Kopplade & 3-glas isoler
Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Ventilation:	Frånluft via paxfläkt
Grundläggning:	Murad sockel/ träbjälklag	VVB:	Via kulvert
Stomme/Fasad:	Trä/trä	Uppvärmning:	Gas/Bergvärme
Yttertak:	Tegel		

Noteringar: Saknas Tilluft, behöver sättas in fresch 80 ventiler.

Noteringar Byggnad invändigt

Huvudbyggnad: 101			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/tapet och puts
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/plastmatta, målat och kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	20,2kvm

Noteringar: Balkong

Huvudbyggnad: 102			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/plastmatta, målat och kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	20,8kvm

Noteringar: 2st Balkonger

Huvudbyggnad: 103			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	34,9kvm

Noteringar: Balkong

Huvudbyggnad: 104			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	29kvm
Noteringar: Balkong			

Huvudbyggnad: 105			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	19,9kvm
Noteringar: Balkong			

Huvudbyggnad: 106			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	22,6kvm
Noteringar: Balkong			

Huvudbyggnad: Konferens. Rum1			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Klinkers/Träpanel&målat
Våtrum:	WC	BRA:	55,5kvm

Huvudbyggnad: Konferens. Rum 2			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Målad struktutapet
Våtrum:	D/WC och bastu	BRA:	49,7kvm

Huvudbyggnad Restaurang: kök+matsal+källare			
BRA:	396,6kvm	Våtrum:	WC

Huvudbyggnad: Kök			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Klinkers

Huvudbyggnad: Matsal			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Klinkers,matta/Tapet,målat

Huvudbyggnad: Källare			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Klinkers, betong

Inez: 300			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	75,8kvm
Noteringar: Belägen längst upp i byggnaden och har 6st rum			

Inez: 311			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	32,5kvm
Noteringar:			



Inez: 315			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	32,5kvm
Noteringar:			

Inez: 316			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	13,7kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 317			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	19,1kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 318			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	19,1kvm
Noteringar:			

Inez: 319			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	13,7kvm
Noteringar:			

Inez: 320			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet & Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	16,1kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 321			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	15kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 322			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel	Kök:	
Våtrum:	D/WC	BRA:	15kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 323			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Tapet & Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	16,1kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 324			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/ Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	14,2kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 325			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	7,8kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 326			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	7,8kvm
Noteringar: Balkong			

Inez: 327			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	14,2kvm
Noteringar: Balkong			

Malena: 220			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Plastmatta/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	22,4kvm
Noteringar: Uteplats			

Malena: 221			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	24,8kvm
Noteringar: Uteplats			

Malena: 222			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	24,8kvm
Noteringar: Uteplats			

Malena: 223			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	24,8kvm
Noteringar: Uteplats			

Malena: 224			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Tapet & Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	22,4kvm
Noteringar: Uteplats			

Malena: 225			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	22,4kvm
Noteringar: Balkong			

Malena: 226			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Trä panel
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	24,8kvm
Noteringar: Balkong			

Malena: 227			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Nåtat trä/Trä panel
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	24,8kvm
Noteringar: Balkong			

Malena: 228			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Plastmatta/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	24,8kvm
Noteringar: Balkong			

Malena: 229			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Plastmatta/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	27,9kvm
Noteringar: Balkong			

Lilla JAG: 1			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Klinkers/Kakel		
Våtrum:	Badkar och D/WC	BRA:	37,2kvm
Noteringar: Veranda			

Margaretas Ro: 208			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Plastmatta/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	13,6kvm
Noteringar:			

Margaretas Ro: 209			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Plastmatta/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	13,6kvm
Noteringar:			

Villa Selma: 431			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Klinkers/Kakel		
Våtrum:	D/WC	BRA:	9,4kvm
Noteringar:			

Jörgen Ragnarsson

Villa Selma: 432			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Trä/Tapet
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	25,4kvm
Noteringar:			

Villa Selma: 433			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	29kvm
Noteringar:			

Villa Selma: 435			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Plastmatta/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	16,8kvm
Noteringar: Balkong			

Villa Selma: 436			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Plastmatta/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	14,2kvm
Noteringar: Balkong			

Villa Selma: 437			
Fönster:	3-glas isoler	golv/vägg:	Plastmatta/Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	19,2kvm
Noteringar: Balkong			

Villa Selma: 438			
Fönster:	Kopplade	golv/vägg:	Trä/Trä & Målat
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta/Plastmatta		
Våtrum:	D/WC	BRA:	32,5kvm
Noteringar: Uteplats			



Jörgen Ragnarsson

Underhållsbehov

Förklaring till begrepp avseende underhåll i detta besiktningssdokument:

1. Eftersatt underhåll = åtgärder inom en begränsad period 1-3 år
2. Akut underhåll = åtgärder inom 1 år eller tidigare
3. Normalt underhåll = åtgärder som man planerar varje år som att rensa hängrännor, stuprör, sköta trädgård byta filter i ventilationsaggregat mm.
4. Planerat underhåll = åtgärder som man inte gör varje år kanske men med olika intervall t.ex att man måste måla ett plåttak var 20:de år eller se över tegeltak vartannat år, komplettering/byte av ventilationsaggregat, åtgärder där 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:** Huvudbyggnad ny entré stödmur samt omringliggande mark rensa buskage mm. år 1, Inez rensa buskage, år 1.
2. **Fasad :**Huvudbyggnad några putsskador, träfasad år 4-11 , Inez ca år 4-11, Malena ca efter år 11, Lilla Jag byte fasad år 1, Villa Selma år 1-3.
3. **Yttertak:** Huvudbyggnad behöver blästras och målas inom 4-5 år, Inez behöver ses över med vissa justeringar år 1, Lilla Jag tränockar bytes år 1.
4. **Hängrännor/Stuprör:** Huvudbyggnad ses över rensas, Inez år 4-11, Malena efter år 11, Lilla Jag bytes år 1 Margrete Ro år 4-11,Villa Selma år 4-11.
5. **Fönster:** Det är en mix av olika fönster och fönsterdörrar, många är bytta från kopplade till treglas och i några fall tvåglas, alla fönster kan vara kvar det är inget direkt akut, se vidare rum för rum
6. **Dörrar:** Det finns ett antal dörrar som ej är klassade dessa skall bytas till rätt brandklass och täthetsklass, åtgärdas av beställaren ej med i kalkylen
7. **Balkonger:** I varierande skick och standard som i stort följer husets standard vissa justeringar år 4-11
8. **Grund/Dränering:** Byggnaderna ligger alla i en sluttning och det är inga direkta synliga problem någon stans, om det skulle uppstå problem så är det relativt sett lätt att åtgärda år 4-11
9. **Rum:** Varierande standard på rummen i de olika byggnaderna, högst standard är det i huvudbyggnaden och i Malena.
10. **El:** Ok överallt,varierande standard några mindre skador på uttag mm. men inget Anmärkningsvärt, översyn varje år åtgärd år 4-11. Elbesiktning (Brandskyddsföreningen Elektriska nämnden) är utförd på alla byggnader år 2014.
11. **Vatten/Avlopp:** Inga noteringar, ser ut att vara normalt bruksskick. Översyn varje år åtgärd år 4-11.

12. Ventilation : Det har kommit en ny generation med tystgående Paxfläktar och då detta är huvudventilation för de flesta av rummen förutom Malena så bör man byta de befintliga fläktarna och se till att det finns tilluftsventiler med överluft i samtliga lägenheter åtgärd år 1-3

13. Värme Varmvatten: Varierande men i huvudsak värmeberedning i teknikutrymme vid Malena som sedan leds via kulvert till Inez Huvudbyggnad och delvis Selma i övrigt finns här oljefyllda el-radiatorer.

14. Systematiskt Brandskyddsarbete:

SBA upprättas av BRF.

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 anbudsfordarande 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	
Ny mur inkl trappa vid Huvudbyggnad, beställaren åtgärdar	500.000:-
Fasader inkl takarbeten Lilla Jag, beställaren åtgärdar	175.000:-
Villa Selma diverse underhåll, beställarens åtgärd	120.000:-
Markarbeten	30.000:-
Utvändig målning övrigt	70.000:-
Byte av Fläktar i d/wc	50.000:-
Löpande underhåll år 1-3 á 40.000kr/år, beställarens uppgift	120.000 :-
Totalt exkl. moms ca:	1.075.000:-
Totalt inkl. moms ca:	1.343.075:-

Behov som bedöms inom 4-11 år	
Blästring/Målning tak och balkonger Huvudbyggnad	150.000:-
Utvändig målning komplettering mm.	250.000:-
Systemgenomgång, El,Vent,Rör,teknik, gas mm.	200.000:-
Löpande underhåll år 4-11 á 25.000kr/år	200.000:-
Totalt exkl. moms ca:	800.000:-
Totalt inkl. moms ca:	1.000.000:-

Ovanstående verifieras
Ett Par Grader Projektkoncept AB


Jörgen Ragnarsson