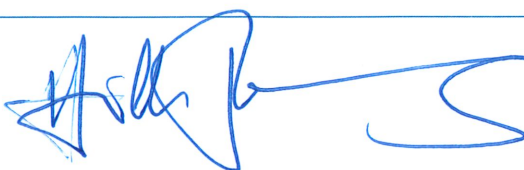


Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1

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



Hillar Truuberg

2023-02-20 (rev)

Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1 - Besiktningens utlåtande

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 över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Banjogatan genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 1 februari 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom muntlig information från boende och fastighetsägaren samt skriftligt erhållen dokumentation.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i byggnadernas allmänna och gemensamma utrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca 0 grader C.

Tomtmarken och yttertaken var snöbeklädda.

Vid besiktningen närvarade:

- Filippa Pakarinen, boende
- Tine Ahlin Alenstad, boende
- Gönül Kilincaslan, boende
- Henrik Sandberg, boende
- Richard Patré, Real Advice
- Dennis, Riksbyggen
- Miranda Wigander, Riksbyggen
- Louise Rasmussen, Restate
- Johnny Öhlander, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1	
Adresser:	Banjogatan 1-37	
Kommun:	Karlstad	
Nuvarande ägare:	Stiftelsen Karlstadhus	
Markareal:	25 463 m ²	
Byggnader:	14 byggnader med bostäder med 1-3 våningsplan, 1 byggnad i ett våningsplan med tvättstuga och vissa driftutrymmen samt 6 st fristående byggnader i 1 våningsplan för garage, förråd och sophantering.	
Byggnadsår:	1982	
Areor:	Bostäder	6 548 m ²
	Totalt	6 548 m ²
Lägenheter:	70 st, 9 st 2 rok, 19 st 3 rok, 28 st 4 rok, 12 st 5 rok och 2 st 6 rok	
Parkering:	40 platser i carport samt 35 utvändiga platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Undergrund:	Morän och berg	
Grundläggning:	Bostadsbyggnaderna: Suterräng, platta på mark eller källare med grundmurar av armerad betong till berg / fast underlag. Driftsbyggnaden: Platta på mark med grundmurar av armerad betong till berg. Garage / förråd: Plintgrundläggning eller platta på mark till fast underlag.	
Stomme:	Bostadsbyggnaderna: Armerad betong i bjälklag och bärande väggar.	



	Garage / förråd: Träregelstomme.
Ytterväggar:	Bostadsbyggnaderna: Träregelstomme och skivmaterial som underlag för träpanel / fasadtegel.
	Garage / förråd: Träregelstomme som underlag för träpanel.
Yttertak:	Bostadsbyggnaderna: Betongtakpannor. Smärre delar belagda med plåt.
	Garage / förråd: Asfaltpapp.
Takaltaner:	Armerad betong, värme- och fuktisolering, ytskikt.
Skärmtak:	Bärande träkonstruktion, trapetskorrugerad plåt.
Fasad:	Bostadsbyggnaderna: Betongsockel, träpanel (i huvudsak) samt partiellt fasadtegel i våningsplanen.
	Garage / förråd: Betongsockel, plåtfasad i våningsplanet,
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Källartrappa:	Trappa av armerad betong till källaren.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Invändigt isolerglas av trä, utvändigt aluminiumbåge.
Utvändiga dörrar:	Ståldörrar till källare och soprum Garagedörrar av plåt. Lgh-dörrar av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade

Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i kök Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, ventilationskåpa, kyl- och frys, skåpinredning i all huvudsak utbytt. Vitvaror som bedömningsvis bytts ut. Egeninstallerad DM i ganska många.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak, badkar och / eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. TM i många, TT i vissa. Vattenradiator som värmekälla. Elgolvvärme i vissa. Bad- och duschrummen i flertalet lägenheter har renoverats 2017 / 2018 och i övriga några år tidigare (huvudsakligen mellan 2011 och 2015). I en av lägenheterna utfördes våtrumsombyggnad 2003 då handikappanpassning utfördes.
Trappor.	Många lägenheter är i tvåplan med invändig trätrappa.
Övrigt:	I anslutning till många lägenheter har egeninitierade "tillbyggnader" genomförts i anslutning till uteplatser etc.
Gemensamma utrymmen:	
Förråd:	Förråd med gallerväggar i källare eller i "separata" utrymmen i förrådslängorna.
Sophantering:	Miljöstugor med behållarsystem med möjlighet till sopseparering.
Installationsutrymmen:	Elcentral och värmeundercentral med målade ytskikt.
Tvättstuga.	Plastmatta på golv. Målade väggar och tak. 3 TM, 1 TT, 2 TS och 1 mangel. Maskinpark av blandad ålder.
Fastighetsförråd / -lokal:	Behandlade ytskikt. Pentry.
Solarium:	Slitna ytskikt. Installationer demonterade.

Installationer:

Värmeproduktion:

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak utbytta 2015. Expansionskärl från byggnadsåret.

Värmedistribution:

Värmeledningar och vattenradiatorer från byggnadsåret.

Radiatorventiler i lägenheter utbytta, men från byggnadsåret i de begränsade gemensamma utrymmena. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.

Kulvert för värme och varmvatten mellan och under byggnaderna. Installationer från byggnadsåret.

Ventilation:

Mekanisk frånluft med totalt 22 frånluftsfläktar enligt OVK-protokollen. Fläktarna är belägna på taken på byggnaderna. Fläktarna är enligt uppgifter på OVK-protokollen genomgående utbytta 2012.

Utsugspunkter i bad- / duschrum och köken.

Tilluft via spaltventiler i fönstren i sov- och vardagsrum.

Elinstallationer:

Servis, fastighetscentraler samt huvudledningar från byggnadsåret. 3-fas till lägenheterna.

Installationer inne i lägenheterna bedöms genomgående vara utbytta till jordade.

Vatten / avlopp:

Vatten- och avloppsinstallationerna i lägenheterna är både utbytta och från byggnadsåret. Avlopp av gjutjärn / plast och tappvatteninstallationer av koppar.

Övrigt:

Tomt / mark:

Gräsmattor, planteringar, häckar staket. Hårdgjorda ytor med beläggning sannolikt av asfaltbetong och plattor till entréer, parkeringar mm.

Några lekplatser med varierande bestyckning.

Många lägenheter har egna uteplatser med eget underhållsansvar.

Allmänt:

Byggnader ursprungligen uppförda 1982. Under byggnadernas livstid har träpanelsfasaderna renoverats, fönstrens ytterbågar bytts ut, yttertaken på garagebyggnaderna bytts ut, yttertaket på en bostadsbyggnad bytts ut, bad- och duschrum renoverats, kök bytts ut. Frånluftsfläktarna bytts ut, utrustning i fjärrvärmeundercentral bytts ut och maskinpark i tvättstugan bytts ut. I övrigt har i huvudsak löpande underhåll såsom vissa övriga ytskiktrensningar i lägenheterna utförts.

OVK-status:

OVK-besiktningar genomfördes 2019 och för de system som vid tidpunkten blev underkända utfördes ombesiktningar i november 2022.

De brister som noterades 2019 hade då åtgärdats och samtliga system blev godkända.

Nästa OVK-besiktning ska utföras i april 2025.

Energideklaration:

Energideklaration utfördes september 2022. Nästa energideklaration ska upprättas 2032.

Radon:

Radonmätningar utfördes senast 2016. Enligt skriftlig dokumentation har de utrymmen som visade förhöjda mätvärden åtgärdats och därefter ommätts.

Kommande mätning ska utföras 2026.

Skyddsrum:

Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste skyddsrumsbesiktning har inte redovisats. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger inget besiktningskrav på skyddsrummet.

Asbest:

Ska inte kunna finnas i byggnaderna.

PCB:

Ska rimligen inte kunna finnas i byggnaderna.

Brandrevision:

Har internt utförts vad avser förråds- och garagebyggnaderna. Utfördes november 2021.



Lekplatser:

Årliga säkerhetsbesiktningar av lekplatserna har inte redovisats.

Miljöbelastning:

Byggnaderna bedöms generellt ha en låg miljöbelastning.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Byggnader grundlagda med grundmurar eller plintar av armerad betong direkt mot berg / fast underlag.

Ingen fukt / fuktdoft / källardoft noterades i källarytterväggarna och källaren i byggnadskroppen med hel källare.

Inte heller kunde någon antydning till fuktproblem noteras i suterrängplanen i de besökta lägenheterna med motsvarande konstruktion. Bakom suterrängytterväggarna löper installationskulvertar. Ingen av dessa var tillgängliga vid platsbesöket.

Generellt bedöms omgivande mark vara väl dränerande. Det är inte bedömningsbart när eller ens om utbyten av fuktisolering / dräneringar kommer behöva utföras, men högst sannolikt inte förrän om lång tid.

Inga antydningar till sättningar kunde noteras på golvytor direkt mot mark. Vad avser eventuella sättningar utvändigt var detta inte bedömningsbart pga snöbeklädning, men ingenting som framfördes av närvarande boende.

Skicket på hårdgjorda transportytor fram till entréer, garage och på utvändiga parkeringsplatser var inte heller bedömningsbart pga snöbeklädningen.

De finns vissa staket mm för vilka bedömningsvis fastigheten har underhållsansvar. Inget generellt nära förestående underhållsbehov, men vissa utvändiga trädetaljer i anslutning till "källarbyggnaden" rekommenderas viss målningsbättring inom något år.

1 utvändig betongtrappa till källarna av armerad betong i tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Lekplatser i bedömt tillfredsställande skick. Det är inte känt om och när säkerhetsbesiktningar av lekplatserna senast utfördes.

Skick på allmän finplanering ej bedömningsbar pga snöbeklädning. Normalt periodiskt finplaneringsunderhåll rekommenderas utföras löpande.

Till en hel del av lägenheterna finns individuella uteplatser och ganska många bostadshyresgäster har också utfört egna konstruktioner / "byggnader". Dessa är utförda utan bygglov. Vissa "byggen" är i slitet skick och rekommenderas rivras för att inte riskera förorsaka personolyckor.

Det har förutsatts att underhållsansvar för "egna" uteplatser framöver kommer att hamna på enskilda lägenhetsinnehavare.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning noterades i byggnadernas bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

Detsamma gäller icke bärande väggar etc i lägenheter. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Bostadsbyggnaderna:

Betongsocklar i genomgående normalt skick. Inget nära bedömt förestående åtgärdsbehov.

Träpanelsfasaddelar som målats / renoverats 2014 / 2015 och i generellt tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll kommer ändå behöva utföras om ca 7-8 år.

Fasaddelar beklädda med fasadtegel från byggnadsåret i likaledes tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på väsentligt mer än 10 år.

Garage- och förrådsbyggnaderna:

Betongsocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasaddelar beklädda med plåt från byggnadsåret. Fasaderna uppvisar en hel del estetiska brister, men det bedöms inte finnas något tekniskt nödvändigt betingat behov av åtgärder inom förhållandevis många år. Vissa skador orsakade av mekanisk åverkan förekommer.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner

Bostadsbyggnaderna:

Yttertak är belagda med betongtakpannor. Yttertaken (bortsett Banjogatan 9) är från byggnadsåret och således ca 40 år gamla.

Normal teknisk livslängd för yttertak belagda med betongtakpannor är lite drygt 40 år, dvs inom högst ca 5 år är det rimligt att en yttertaksrenovering av övriga bostadsbyggnader och tvättstugebyggnaden kommer behöva utföras.

Det finns också totalt 14 st takaltaner med tätskikt från byggnadsåret. Renoveringar utförs parallellt med övriga takåtgärder.

Utvändiga takavvattningar i normalt skick. Erforderliga åtgärder utförs parallellt med kommande takrenoveringar. Eventuella åtgärder för stuprörsdelarna utförs samtidigt med kommande ommålningar av träpanelsfasaderna.

Garage / förråd:

Yttertak belagda med asfaltpapp som enligt erhållna uppgifter byttes ut 2018. Lång återstående teknisk livslängd.

5.1e Balkonger

Betongplattor från byggnadsåret i okulärt iakttagbart gott skick. Räckerna och skärmar i likaledes bedömt gott skick.

Balkongerna är visserligen ca 40 år gamla, men baserat på det noterade skicket kommer inget bedömt underhållsbehov att behöva utföras under det här Statusbesiktningensprotokollets löptid.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas fönster på kopplade bågar av trä (isolerglas-innerbåge) och aluminium (utvändig båge) i gott skick. Ytterbågarna byttes ut 2014 och har lång återstående teknisk livslängd.

Innerbågen utgörs av en isolerglaskassett. Isolerglasen är 40 år gamla, men i de besökta lägenheterna kunde inga "isolerglaspunkteringar" noteras.

Fönsterdörrar till balkonger och uteplatser i skick lika fönstrens.

Underhållsansvar för fönstrens och fönsterdörrarnas insidor åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Inget bedömt åtgärdsbehov under det här Statusbesiktningensprotokollets kalkylperiod.

5.1g Gemensamma utrymmen

Sophantering:

I normalt skick. Inget nära förestående behov av tekniskt underhåll.

Förråd:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I byggtekniskt tillfredsställande skick.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

3 TM (2 från 2008, 1 från 2014), 1 TT (från 2004), 2 TS (från 2009), 1 mangel (äldre). Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär utbyten av 2 TM och 1 TT inom högst något år. I praktiken byts naturligtvis maskinerna i takt med att funktionen upphör eller reparationskostnaderna blir för höga.

Fastighetsförråd / - utrymme:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

”Solarium”:

Slitna ytskikt. Solarieinstallationer är demonterade. Ingen kostnad har beräknats för eventuell uppfräschning av utrymmet.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök:

Eldspis, kyl- och frys, diskbänk, ventilationskåpa. Snickerier och vitvaror bedöms genomgående vara utbytta 2017 / 2018. I många kök finns också egeninstallerade DM. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.

Badrum / duschrum:

Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. Yt- och tätskikten är bortsett några enheter helrenoverade 2017 / 2018 och i gott skick.

Övriga våtrum är också renoverade (mellan 2011 och 2015 samt i 1 lgh 2003) enligt tillhandahållna skriftliga uppgifter. Inget av de ”äldre” våtrummen besöktes så det är inte känt om dessa har samma utförande.

Våtrummen är i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov under Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod.

Övriga rum:

Plastmatta / linoleum / laminat som golvytskikt i de flesta rum (parkett i vardagsrum), tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i övrigt (garderober, innerdörrar etc) i stor utsträckning från byggnadsåret.

Lägenhetsytterdörrarna är i vissa fall i behov av utvändigt ytskiktsbehandling.

Elinstallationerna i lägenheterna har likaledes också genomgående bytts ut till nya 3-fas jordade installationer. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000,- per lägenhet.

5.2i Lokaler

Garagebyggnader i normalt skick. Samtliga garageportar har bytts ut (2013 enligt uppgift).

Plåtfasader från byggnadsåret som är ganska oestetiska och har en del skador efter mekanisk åverkan, men bedömningsvis i tekniskt tillfredsställande skick.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är i huvuddel utbytt 2015 och i gott skick. Expansionskärlet är äldre, men även det i bedömt gott skick.

Normal teknisk livslängd för installationerna är ca 30 år vilket innebär lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Någon enstaka utbytt radiator kan finnas (t ex i våtrum). Lång återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna i lägenheterna bedöms genomgående vara utbytta. I tvättstugebyggnaden finns några enstaka byggnadsårsenheter kvar. Dessa är rimligen i nära förestående behov av utbyte.

Värmestammarna är delvis förlagda i kulvert / kryppgrund i utrymme intill suterrängplan i lägenheter eller i markkulvert mellan huskropparna. Parallellt löper också varmvattenstammarna. Normal teknisk livslängd är mer än 60 år, dvs lång återstående tid till planerat utbytesbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av gjutjärn och plast. Det förekommer både installationer från byggnadsåret samt utbytta delar (i huvudsak installationer i badrumsgolv etc). Återstående teknisk livslängd överstiger 20 år.

Spolning / rensning av avloppen rekommenderas däremot genomföras inom ett par år och därefter med ca 6-7 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar med ungefär samma åldersfördelning som avloppen. Gott skick. Minst lika lång återstående livslängd som avloppen.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar placerade på byggnadernas tak. Fläktarna betjänar lite olika mängd lägenheter (normalt ca 5-6 st).

Fläktarna är enligt OVK-protokollen genomgående utbytta 2012 och i gott skick. Utsugspunkter finns i kök och bad- / duschrum.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

Vid senaste redovisade OVK (utförd 2019) blev 7 av de ingående systemen inte godkända beroende på brister i frånluftsflöden i några lägenheters kök och våt- / badrum.

Efter det att upptäckta brister åtgärdats utfördes ombesiktningar av de 7 systemen i november 2022 och då blev samtliga system godkända.

Nästa OVK-besiktning ska utföras i april 2025.

En generell rensning av ventilationskanalerna rekommenderas utföras inom något år, t ex inför kommande OVK-besiktning.

5.3 Elinstallationer

Fastighetsinstallationerna såsom serviser, fastighetscentraler, huvudledningar etc är från byggnadsåret. Enstaka utbytta enheter kan förekomma.

Normal teknisk livslängd är i storleksordningen 70 år, dvs med lång återstående teknisk livslängd.

Inne i lägenheterna har lägenhetscentralerna, allt kablage samt uttag och strömställare etc bytts ut. Utbytet genomfördes 2017 / 2018.

Genomgående 3-fas installationer i jordat utförande.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2023)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt lagstadgad mervärdeskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Avsättning för finplaneringsunderhåll bedömt 50 kkr / år
(dock ej inräknat i ackumulerad summa)

6.1c Fasader

Ommålning alla träpanelsfasader, ca 2030 ca 3 000 kkr
(ca 6 500 m²)

6.1d Tak, takavvattning / takterrasser

Utbyte yttertak, ca 2028 ca 7 500 kkr
(ca 3 100 m², samt renoveringar 14 takterrasser)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2024 ca 160 kkr
Utbyte 1 TM, ca 2030 ca 60 kkr

6.1h Lägenheter

Ytskiktsbehandling vissa entrédörrar, ca 2024 bedömt 50 kkr
(exakt antal svårbedömbart)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2023 ca 10 kkr
(ca 15 återstående enheter)

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2023 ca 150 kkr
Ny spolning / rensning, ca 2030 ca 150 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, 2025 ca 150 kkr
OVK-besiktningar, med 6 års intervall, 1:a 2025 ca 150 kkr / gång

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1982. Under byggnadernas livstid har bl a samtliga våtrum renoverats, köken bytts ut, fasader ommålats, komplementbyggnadernas yttertak (samt yttertaket på Banjogatan 9) bytts ut, fönstrens ytterbågar bytts ut, frånluftsfläktarna bytts ut, garageportarna bytts ut, maskinpark i tvättstuga bytts ut, utrustning i värmeundercentralen i all huvudsak bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Byggnaderna får generellt anses vara i gott skick för byggnadsåret.

Under Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod kommer kvarvarande yttertak från byggnadsåret behöva bytas ut, träpanelsfasaderna behöva målas om, maskinpark behöva bytas ut samt i övrigt löpande underhåll behöva genomföras.

De åtgärder som finns upptagna i kostnadssammanställningen får anses vara ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 670 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 10 860 000:-
Totalt:	ca 11 530 000:-

Utöver ovanstående rekommenderas ca 200 000:- avsättas årligen för smärre oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder samt för t ex kommande radonmätningar, Energideklaration etc.

Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste Skyddsrumsbesiktning har inte varit tillgängligt vid upprättandet av detta protokoll. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger ingen besiktningsplikt avseende skyddsrummet. Inför ett förvärv rekommenderas ändå en skyddsrumsbesiktning av Särskild sakkunnig utföras.

Det finns några anordnade lekplatser. Det är inte känt om löpande säkerhetsbesiktningar av lekplatserna genomförts.

I anslutning till många lägenheter finns individuella utnyttjade uteplatser och ”egenkonstruerade” tillbyggnader. Tillbyggnaderna är enligt uppgift uppförda utan att byggnadslov erhållits. Underhålls- och säkerhetsansvaret för konstruktionerna kommer inte att hamna på Bostadsrättsföreningen.

Vid platsbesöket var utvändigt tomtmark snöbeklädd vilket medförde att skicket och därigenom även det kommande underhållsbehovet på t ex hårdgjorda ytor inte kunde bedömas. Inga synpunkter framfördes att det förekom brister av någon betydelse. Det är ändå sannolikt att viss toppkomplettering av asfaltbeläggningar kan komma behöva ut-

föras under Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod, men något belopp är inte kvantifierbart.

