

# TEKNISK RAPPORT

**Bostadsrättsföreningen Södra vägen 17**  
**Södra vägen 17**  
**Göteborg**



**Huskonsulterna i Göteborg AB**

den 14 maj 2019

Upprättad av: Hans Bredemark

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

2019061204656

Stadgar samt protokoll	Brf	2019-04-09, 2019-06-03
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-03-20
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorg	2019-05-24
Fastighetsöverlåtelseavtal	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv / Brf	2019-02-14
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg, Hans Bredmark	2019-05-14
Anmälan om hembud	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv / Brf	2019-02-14
Underrättelse ang. förlängning av tiden för antagande av hembud	Hyses- och arrendenämnden i Göteborg	2019-05-13
Värdelista	Ulf Gråberg Fastighetsvärderingar AB	2019-05-14
Låneoffert	Stadshypotek AB	2019-04-26
Aviseringslista	Angela Johansson	2018-11-14
Besiktningssprotokoll	Gunnar Karlsen Sverige AB	2018-12-12
Energideklaration	Boverket	2009-10-01
Energideklaration	Boverket	2009-09-28
Ekonomirapport	Anton Drott	2016-12



## TEKNISK RAPPORT

Bostadsrättsföreningen Södra vägen 17  
Göteborg

Södra vägen 17

**Förutsättningar**

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen samt lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2019-03-22.

Rapporten uppfyller ett lagkrav i samband med ombildning och avsikten med besiktningen är att visa husets skick. Hyresgästerna i fastigheten skall inför fastighetsförvärv få upplysning om nödvändigt underhålls- och reparationsbehov som kan förutses samt uppskattade kostnader härför.

Notera att kostnader för de olika delarna inte kan garanteras utan kan variera över tiden och konjunkturen. För bedömning av kostnaderna vid varje tillfälle krävs därför fackkunskap om planerad teknisk åtgärd och upphandling. Kostnadsbedömningarna i denna rapport baserar sig på prisuppgifter aktuella vid besiktningen och ligger till grund för de avsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Denna rapport ger ingen fullständig garanti om att fastigheten som besiktigats inte har några tekniska risker annat än vad som anges i denna rapport.

**Fastighetsuppgifter**

Fastighetsbeteckning	Göteborg Lorensberg 54:10
Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	6 våningsplan
Byggår	1979
Antal lägenheter	48 st.
Total lägenhetsyta	3008 m <sup>2</sup>
Adress	Södra vägen 17, Göteborg

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt och singel
Fasader	Tegel
Fönster	Tre-glas trä/aluminium (2+1)
Ventilation	Mekanisk frånluft
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta

## Sammanfattning

### Invändigt

- Badrum/wc** Flertalet av badrummen är från 1979 med plastmatta på golv och kakel på väggar. Vissa badrum är renoverade under senare tid. Några av badrummet är renoverade på senare tid.
- Ei** Elen är från 1979 och i bra skick. Elen inne i lägenheten ansvarar medlemmen själv för.
- Trapphus** Det finns ett trapphus med korridorer i varje plan i fastigheten som är nyrenoverat. Korridorerna har plastmatta på golven och målade väggar. Vissa väggar är i rött tegel. I taket sitter träfiberskivor. Inga åtgärder de kommande 10 åren
- Tvättstuga** Det finns en gemensam tvättstuga i bottenvåningen med plastmatta på golv och målade väggar. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, mangel och centrifug. I tvättstugan finns även ett torkrum med avfuktare. Det monteras en luddlåda som samlar upp allt ludd som kommer från tvättmaskinerna innan de rinner ner i brunnen. Maskiner som är mer än 10 år och kräver kostsamma reparationer bör bytas ut.
- Övrigt** Diverse slitage och småskador förekommer i lägenheterna på mattor, tapeter, snickerier och köksinredning. Underhållsansvaret av det invändiga i lägenheterna ligger på respektive bostadsrättsinnehavare.
- Lägenhet 271 har en fuktmarkering i vardagsrumstaket. Höga fuktvärden kunde konstateras vid besiktningstillfället.

### Utvändigt

- Tak** Bostadshuset med yttertak som är klätt med plåt är i behov av målning inom 2 år. I samband med målningen bör även alla falsar kontrolleras. Burspråkens tak är täckta med papp. Med anledning av att det förekommit några läckage från taket bör en noggrann kontroll göras av plåtfalsar och skarvar. Gårdshuset har singel på taket. Pappen under singeln bör läggas om inom 2 år.
- Det finns en skada i livet mellan den höga delen och gårdshuset. Det pågår nu reparation av skadan.

**Fasader/**

portar/dörrar Fasaderna är klädda med tegel som är i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

Dörr till trapphus och port i aluminium är i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

**Fönster/**

Fönsterdörrar Fönster och fönsterdörrar i trä som är klädda med aluminium på utsidan är i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

Balkonger Balkonger med betongplatta och sidor av betong samt fronträcke i aluminiumgaller. Det förekommer skador i betongen. Skadorna repareras inom 2 år.

Mark Gård med stensatta gångar och buskar. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

**Grundlägg-**

ning Inga synbara ytliga skador vilket tyder på att fastigheten inte rör sig. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

**Installationer**

El(fastigh) Fastighetselen är från 1979 och i bra skick. I samband med att trapphus renoverats har nya armaturer monterats.

Rör Alla ledningar, kall- och varmvatten samt avlopp är från 1979 och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

Värmesystemet i fastigheten har lång teknisk livslängd kvar. Inga åtgärder de kommande 25 åren.

Ventilation Fastigheten har FTX ventilation. Vart 3:e år skall ventilationen genomgå en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Nästa OVK skall utföras i december 2021.

**Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inklusive moms)**

**Omgående- 2 år**

tkr

- 1) Omläggning yttertak (plåttak högdal samt tak på burspråk mot gata)
- 2) Omläggning yttertak (gårdshuset)
- 3) Injustering värmen
- 4) Renovering av betongskador på balkongplattor Gäller inte alla balkonger.
- 5) Montera luddlåda på avlopp från tvättmaskiner
- 6) Diverse småreparationer, oförutsett, konsultkostnader mm

**Totalt omgående-2 år**

**ca 2920**

**3-5 år**

- 7) Nya maskiner i tvättstugan (ev. tidigare)
- 8) Diverse småreparationer, oförutsett, konsultkostnader, mm

**Totalt 3-5 år**

**ca 200**

**6-10 år**

- 9) Nya maskiner till tvättstugan
- 10) Diverse småreparationer, oförutsett, mm

**Totalt 6-10 år**

**ca 250**

Göteborg 2019-05-14



Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB