

**FASTIGHETEN Brämaregården 19:1,
GÖTEBORG**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2023-09-28

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Brämaregården 19:1, Göteborg

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2023-09-18 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade för fastighetsägaren Emil Simon (Tapajos Fastighets AB), Henrik Lindskog (Vale Fastigheter AB) och Oscar Ljungholm (Vale Fastigheter AB). Uppgifter om fastigheten har lämnats av Emil Simon.

Besiktningen är utförd som översiktlig okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka större underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Standardhöjande åtgärder är ej inkluderade.

Besiktningen är ej av sådan art att den uppfyller kraven på säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4 kap.19§.

Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc.

Källare samt fasader inklusive fönster och dörrar har avsynats. Yttertak samt källarförråd var ej tillgängliga för besiktning. Lägenheter och trapphus är ej besiktigade.

Undantaget från besiktningen är: el- och vvs-installationer, imkanaler brandtätningar/brandskydd samt mark och utrustning på gård. Asbest- och radonutredning är ej utförd.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Jägaregatan 7 i stadsdelen Brämaregården, Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad, producerad ca år 1929. Byggnaden innehåller totalt 24 lägenheter (inklusive 9 nybyggda vindslägenheter) samt källare.

Byggnaden har stomme av trä/betong. Fasader mot gatan består av fibercementskivor/tegel med sockel av natursten och mot gård av målad träpanel/tegel. Fönster är huvudsakligen sidohängda tvåluftsfönster av trä 1+1 glas samt vridfönster av trä med isolerruta. Yttertak har beläggning av betongtakpannor. Uppvärmning sker via vattenburen värme till vindslägenheter och via elradiatorer i övriga lägenheter. Ventilationssystem utgörs av mekanisk frånluft i vindslägenheter och självdrag i övriga lägenheter.

Byggnaden har genomgått följande kända renoveringar:

Badrumsrenovering 2016-2019.
Delvis byte av fönster och entrédörrar ca 2018.
Nya el-stigare (okänt datum).
Installation av fjärrvärme 2023.
Byggnation av 9 st. vindslägenheter 2023.
Nya värmestammar till vindslägenheter 2023.
Nya frånluftsfläktar 2023
Omläggning av tak 2023.

Utöver detta har byggnaden inte genomgått några större kända renoveringar under senare år, utan endast löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

Byggnaden är i normalt skick och med ett underhållsbehov enligt nedan.

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Invändigt, övrigt

Trapphus: --

Källare: Puts- och färgsläpp förekommer på väggar och golv. Källaren är i behov av upprustning på sikt.

Putslagning inklusive ommålning kommer att utföras av fastighetsägaren.

Tvättstuga: Golvbeläggning av klinker, kaklade väggar och målat tak är i normalt skick. Delar av maskinutrustningen kan behöva bytas ut inom en 10-årsperiod.

Vind: Inredd vind.

Utvändigt

Tak: Yttertaket är enligt uppgift helt nytt (omlagt i samband med byggnation av takkupor till vindslägenheter 2023). Inga större underhållsåtgärder är troliga inom en 10-årsperiod.

Takfot mot gård uppvisar färgsläpp och ställvis början till röta. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren.

Fasader: Fasad av fibercementskivor/sten mot gatan är i normalt skick och bedöms inte kräva några större underhållsåtgärder inom en 10-årsperiod.

Fasad av träpanel/tegel mot gården uppvisar algpåväxt, färgkrackeleringar på träpanel och droppbräda samt ställvisa färgsläpp på målat tegel.

Algtvätt, målningsbättring av träpanel och ommålning av tegel och droppbräda kommer att utföras av fastighetsägaren.

Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

Fönster: Fönsterbyte mot gård utfördes 2018, förutom 3 fönster som är äldre. Dessa kommer att bytas ut av fastighetsägaren.

Samtliga fönster mot gator är av äldre modell och kommer att bytas ut av fastighetsägaren.

Fönsterbleck uppvisar färgsläpp och bör målas. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren.

Källarfönster är original träfönster från byggåret. Underhållsmålning kommer att utföras av fastighetsägaren.

Dörrar: Diverse mekaniska skador förekommer på entréport. Ny port kommer att monteras av fastighetsägaren.

Trä/glasparti ovan port bör rustas upp. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren.

Entrédörrar av aluminium är i normalt skick.

Installationer

- El: El-stigare till lägenheter är utbytta. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.
- Rör: VA-stammar är troligen från början av 70-talet och närmar sig slutet på sin tekniska livslängd. Stammarna kan behöva bytas ut alternativt relinas inom en 10-årsperiod.
- VA-servis under källargolv ut till gatan är troligen original från byggåret 1929 och kan eventuellt behöva åtgärdas/relinas inom en 10-årsperiod.
- Relining av avloppsstammar och servis ut till inkopplingspunkt i gatan kommer att utföras av fastighetsägaren.
- Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Endast vindslägenheter har vattenburen värme. Uppvärmning av övriga lägenheter sker via elradiatorer. Fastighetsägaren kommer att installera vattenburen värme även i dessa lägenheter.
- Vent. Vindslägenheter ventileras via mekanisk frånluft med tilluft via väggventiler. Övriga lägenheter ventileras via självdrag.
- Ny OVK- besiktning behöver utföras. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren.
- Övrigt: Energideklaration är enligt uppgift utförd.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)Omgående (inom 0-2 år):

Utbyte av äldre fönster	Utförs av säljaren
Målning av fönsterbleck	Utförs av säljaren
Putslagning/ommålning i källare	Utförs av säljaren
Bättringsmålning av träfasad mot gård	Utförs av säljaren
Ommålning av tegelfasad mot gård	Utförs av säljaren
Reparation/målning av takfot och droppbräda, gårdssida	Utförs av säljaren
Underhållsmålning av källarfönster	Utförs av säljaren
Byte av entréport inkl. renovering av glasparti ovan port	Utförs av säljaren
Installation av vattenburen värme i 15 lägenheter	Utförs av säljaren
Relining av avloppsstammar och avloppsservis	Utförs av säljaren
OVK inkl. eventuella följdåtgärder	Utförs av säljaren
Diverse mindre åtgärder och oförutsett	50 000 kr
	50 000 kr

Inom ca 5 år:

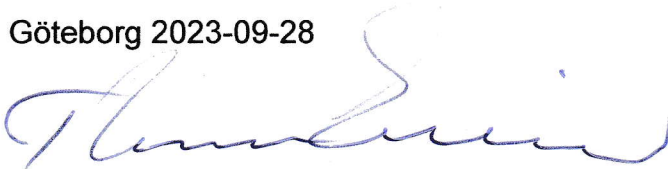
Inom ca 5-10 år:

Delvis nya maskiner i tvättstuga	30 000 kr
	30 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Göteborg 2023-09-28



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson