

TEKNISK RAPPORT

**Erik Dahlbergsgatan 48
Göteborg**



Huskonsulterna i Göteborg AB

den 18 november 2020

Upprättad av: Hans Bredemark

TEKNISK RAPPORT

Erik Dahlbergsgatan 48

Göteborg

Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen samt några lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2020-10-20.

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 konjunkturer. 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

Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	3 plan samt oinredd vind
Byggår	1915
Antal lägenheter	12 st.
Total lägenhetsyta	909 m ²
Adresser	Erik Dahlbergsgatan 48 411 31 Göteborg

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor mot gatan och plåt mot gården
Fasader	Trä tegel (första våningen)
Fönster	Kopplade 2 glas
Ventilation	Självdreg
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta

Sammanfattning

Invändigt

Badrum/wc	Badrummen är i varierande skick och ålder. I de besiktigade lägenheterna har badrummen klinker på golven och kakel på väggarna. Medlemmen ansvar själv för yt- och tätskikten.
El	El-installationerna i lägenheterna är troligtvis från 1970-80 talet och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 15-20 åren.
Trapphus	Första våningen har terrazzo och övriga två planen har trägolv. Väggarna är målade och trapphusen är i bra skick.
Källare	Källare med förråd, undercentral, tvättstuga mm. Det tränger in vatten under trappan. Orsaken bör utredas och åtgärdas.
Tvättstuga	Tvättstuga med klinker på golv och kakel på väggarna. Ytskikten är från 2000 och i bra skick. Tvättstugan är utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp.
Vindar	Husen har en kallvind med lägenhetsförråd. Inga synliga skador från läckage från yttertak. Putsen på rökkanalerna släpper och behöver putsas om.

Utvändigt

Tak	Yttertak med tegelpannor och plåtklädda huvar, stosar, mm. Mot innergården har taket bandtäckt plåt. Det förekommer färgsläpp på plåtdetaljer som behöver åtgärdas.
Fasader	Fasaderna är klädda med trä från våning 1 och uppåt. Fasaden mot gatan är nymålad och i bra skick. Träfasaden mot gården är målad 2017 och den är också i bra skick. Sedan är målningsintervallet vart 6:e-8:e år. Bottenvåningen är i tegel. Fogarna på teglet bör ses över och delvis fogas om framförallt i portiken.
Balkonger	Det finns några balkonger på fastigheten med stål och trä. Smidesräckena målas tidigast om 10 år.
Dörrar mm	Trapphusdörrar och källardörrar är i målat trä, likaså är porten. Inga åtgärder på 10 år. Lägenhetsdörrarna i trä i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
Fönster	Fönstren är kopplade träfönster som nyligen har målats enbart på utsidan. Färgen mellan bågarna är i behov av målning. Inga ytterligare åtgärder de kommande 10 åren förutom årlig justering och smörjning.
Gård	Gård med betongbeläggning. Det förekommer en del sprickor i betongen som lagas.
Grundlägg- ning	Det finns inga tecken på sättningar.

Installationer

El(fastigh)	Fastighetselen är 1999 enligt fastighetsägaren och bra skick. Inga åtgärder de kommande 20-25 åren.
Rör	Vatten- och avloppsledningarna är bytta i samband med badrumsrenoveringar som utfördes. En köksstam är befintlig. Denna stam relinas inom 2 år. Samlingsledningarna ut till kommunens avlämningspunkt relinas inom 2 år. Det finns rörstråk i källaren som inte är bytta. Dessa ledningar byts inom 2 år. Samtidigt byts alla avstängningsventiler. Efter bytet märk ventilerna upp. Värmeledningar och radiatorer har normal en tekniks livslängd på 70-80 år. Inga åtgärder de kommande 25-30 åren. Termostaterna på radiatorerna byts om ca 15 år.
Ventilation	Lägenheterna har självdrag med frånluft i bad och i kök.

Göteborg 2020-11-18

Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB

Omgående-2 år

tkr

Relining/byte samlingsledningar till kommunens avlämningspunkt
Relining köksavlopp lgh 1002, 1101 och 1201
Injustering värme, byte avstängningsventiler
Diverse fog lagningar i portik
Målning plåtskorstenar
Undersöka och åtgärda vatteninträngning under trappan i källaren
Diverse putslagning på vinden
Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

Totalt omgående-2 år

975

3-5 år

Byte resterande ledningar i källarstråk i källare
Diverse oförutsett, mindre reparationer

Totalt 3-5 år

50

6-10 år

Målning fasader och fönster
Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

Totalt 6-10 år

2075



Bitvis dåliga fogar



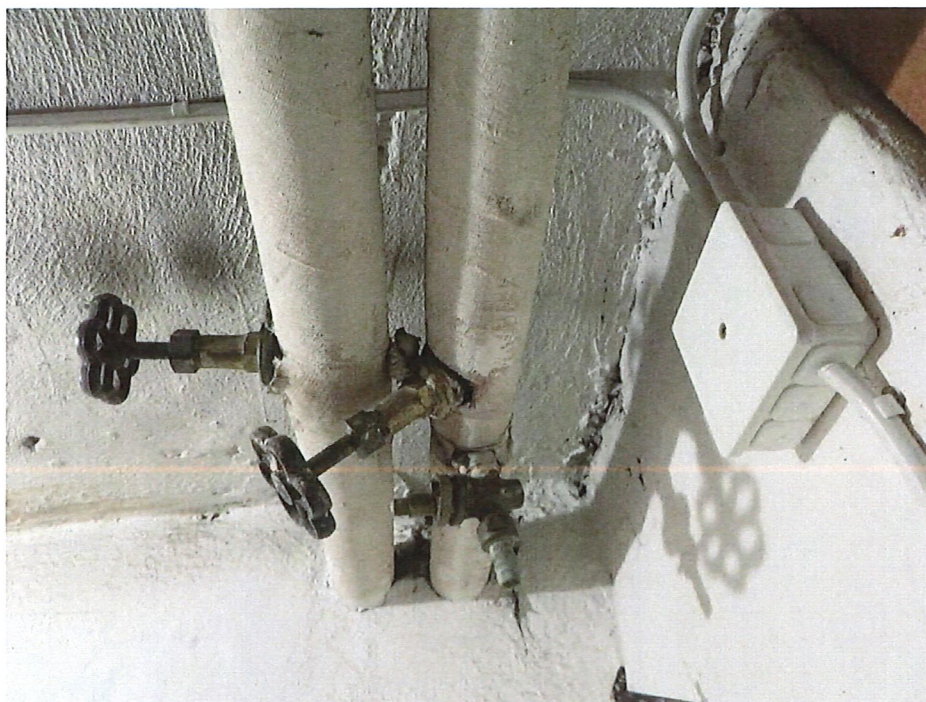
Mellan fönstren behöver målas



Murstocken på vinden



Vatten tränger in under trappan



Gamla ledningar och avstängningsventiler



Färgen flagar på skorstenarna