

# TEKNISK RAPPORT

**Bostadsrättsföreningen Sillsalteriet  
Fjärde Långgatan 28  
Göteborg**



**Huskonsulterna i Göteborg AB**

den 3 november 2023

Upprättad av: Hans Bredemark

# TEKNISK RAPPORT

Bostadsrättsföreningen Sillsalteriet  
Göteborg

Fjärde Långgatan 28

## 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 2023-09-06.

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     | Stigberget 34:23                        |
| Hustyp                   | Flerbostadshus                          |
| Antal våningar           | 5 plan                                  |
| Byggår                   | 1930                                    |
| Värdeår                  | 1991                                    |
| Antal lägenheter         | 18 st.                                  |
| Total lägenhetsyta (BOA) | 1083 m <sup>2</sup>                     |
| Antal lokaler            | 2 st                                    |
| Antal lokalyta           | 146 m <sup>2</sup>                      |
| Adresser                 | Fjärde Långgatan 28 A och B<br>Göteborg |

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| Grundläggning | Berg                                      |
| Bjälklag      | Trä                                       |
| Yttertak      | Tegelpannor mot gatan och plåt mot gården |
| Fasader       | Tegel mot gatan och gården, puts på gavel |
| Fönster       | Kopplade 2 glas                           |
| Ventilation   | Mekanisk frånluft                         |
| Uppvärmning   | Fjärrvärme                                |

## Sammanfattning

### Invändigt

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Badrum/wc  | Badrummen har relativt likvärdig standard. I de besiktigade lägenheterna har badrummen plastmatta på golven och kakel på väggarna. Ingen av badrummen uppfyller dagen standard för tätskik. Medlemmen ansvar själv för yt- och tätskikten.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| El         | El-installationerna i lägenheterna är troligtvis renoverad under 1980-talet och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 15-20 åren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Trapphus   | Golv med terrazzo. Väggar och tak är målade. Vitmålade lägenhetsdörrar av typ säkerhetsdörrar. Trapphus är i bra skick.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Port       | Målade väggar och kalkstensplattor på mark. Vitmålad entrédörr. Det finns postboxar för alla lägenheter i porten. Väggarna målas om 5-6 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hiss       | Hiss med nyare maskinell utrustning. Hisskorg med väggar av trä. Renoveras inom några år med att slipa och lacka väggarna. Inga åtgärder inom 10 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tvättstuga | Tvättstuga med klinker på golv och kakel på väggarna. Ytskikten är ca 20 år och i bra skick. Tvättstugan är utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 elmangel. Det finns även ett torkrum i anslutning till tvättstugan med klinker på golvet och kakel på väggarna. Torkrummet är utrustat med en avfuktare. Maskinerna är av varierande ålder. Om det uppstår dyra renoveringar byts maskinerna ut istället för kostsamma reparationer. Luddlåda installeras på avlopp från tvättmaskinerna. |
| Vindar     | Husen har en kallvind med lägenhetsförråd. Inga synliga skador från läckage från yttertak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### Utvändigt

|                    |                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tak                | Yttertak mot gatan med tegelpannor och plåtklädda huvar, stosar, mm. Mot innergården har taket bandtäckt plåt. Det förekommer färgsläpp på plåtdetaljer som behöver åtgärdas. All plåt på yttertaget målas om ca 2 år. |
| Fasader            | Fasaderna är klädda med tegel på gatu- och gårdssidan. Gaveln är putsad. Alla fasaddelar är i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10-15 år.                                                                           |
| Balkonger          | Det finns balkonger på fastigheten med betongplatta och smidesräcke. Betongplattorna är relativt nya. Inga åtgärder de kommande 15-20 åren. Eventuellt får smidesräckerna målas tidigare.                              |
| Dörrar mm          | Lägenhetsdörrar är i målat trä, likaså är porten. Inga åtgärder på 10 år. Lägenh                                                                                                                                       |
| Fönster            | Fönster och fönsterdörrar är kopplade och är generellt i dåligt skick. Fönster och fönsterdörrar byts inom 2 år.                                                                                                       |
| Gård               | En liten smal gård med ett gårdshus som innehåller soprum och cykelförråd. Taket på gårdshuset i plåt rengörs alternativt målas i samband med att övriga plåtdetaljer på yttertaget åtgärdas.                          |
| Grundlägg-<br>ning | Det finns inga tecken på sättningar i fastigheten.                                                                                                                                                                     |

### **Installationer**

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El(fastigh) | Fastighetselen är bytt på 1990 och bra skick. Inga åtgärder de kommande 30-35 åren. Porttelefoni som idag fungerar bra enligt boende.                                                                                                                                                                                                                       |
| Rör         | Samtliga vatten- och avloppsledningarna är troligtvis i samband med badrumsrenoveringar som utfördes. Samlingsledningarna ut till kommunens bör filmas för att säkerställa statusen. Värmeledningar och radiatorer har normal en teknisk livslängd på 70-80 år. Inga åtgärder de kommande 25-30 åren. Termostaterna på radiatorerna byts om tidigast 15 år. |
| Ventilation | Lägenheterna har mekanisk frånluft i bad och i kök. Lokalen har FTX system. Inga åtgärder de kommande 10 åren.                                                                                                                                                                                                                                              |

Göteborg 2023-11-03

Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB

## 4:e Långgatan 28 A & B

Göteborg Stigberget 34:23

### Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inklusive moms)

#### Omgående-2 år

tkr

Byte fönster

Målning tak (plåtdelen)

Rengöring av balkonger (betongen) från moss

Filmning samlingsledningar i bottenplattan

Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

**Totalt omgående-2 år**

**3275**

#### 3-5 år

Byte maskiner i TS (ev tidigare)

Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

**Totalt 3-5 år**

**180**

#### 6-10 år

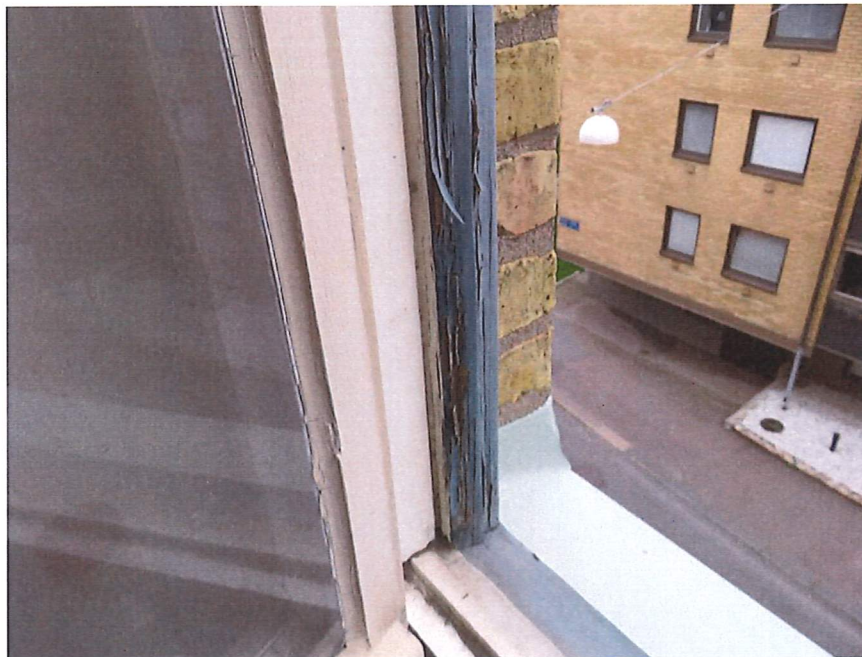
Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

**Totalt 6-10 år**

**150**



Yttertak i behov av rengöring och målning



Rötskador och otäta fönster som byts



Luddlåda saknas