

Westlundsbyggkonsult

Teknisk besiktning av fastigheten: Källtorp 69:5, Göketorptsgatan 15

Slutrapport

Göteborg den 18 november 2013

Projektnummer: 13-132

## **Bakgrund**

Westlundsbyggkonsult har på uppdrag av BBC, Utfört en översiktlig teknisk besiktning av rubricerad fastighet inkluderar inventering och bedömning av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark

## **Fastighetsdata**

Fastighetsbeteckning: Kålltorp 69:5

Adress: Göketorpsgatan 15

Lagfaren ägare: Leif Bernhard Nilsson. Inger Anita Carola Ekestubbe

Byggår: 1944

Objektet är en huskropp i två fullhöjds våningsplan plus källare och vindsplan med en bostadsarea på ca 220 kvm (värdeyta 187 kvm) som har bebyggts med en byggnad som består ursprungligen av 3 st lägenheter. Sockel i betong. Putsad fasad, merparten av fönsterna är äldre 2-glas kopplade. Tvättstuga och förråd är förlagda i källarplan.

Fastigheten har haft ett normalt underhåll. Dock så förekommer det en del brister i yttre sockelmuren men en del sprickor som är i behov av en översyn. Skador på fasad förekommer i mindre omfattning. Även fönster som ej är utbyt behöver en översyn. Alt. byte.

## **Uppdragets omfattning:**

Den tekniska besiktningen är av okulär art inkl inventering och bedömningar av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark. Besiktningen är av sådan art att den inte uppfyller Jordabalken 4 kap 19§. Några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som redovisats i denna rapport har inte utförts.

Syftet med besiktningen är att utreda vilket underhåll och reparationer som fastigheten är i behov av, samt där till hörande kostnader, som kan tänkas uppstå inom en 10- års period. De slutsatser, rekommendationer och kostnadsberäkningar som presenteras är relaterade till tidpunkten för när besiktningen genomfördes. Avvikelse kan förekomma i framtiden beroende på t.ex. Vilken arbetsmetodik som kommer att användas, marknadsläge samt tekniska föreskrifter och normer.

Tekniska och miljömässiga ämnesområden och dokument som har inventerats är ventilation, värme, vatten och avlopp. Förekomst av asbest i rörisoleringar förekommer. Kvicksilver i termometrar förekommer.

Inga kända faktorer om förekomst av föroreningar i mark. Radonrisk klassas som normal.

## Allmänt

För att på ett överskådligt sätt lyfta fram de brister och fel som finns i fastigheten presenteras rapporten i tabellform.

## Uppdragets omfattning

Westlundsbyggkonsult har endast utfört en teknisk och miljömässig granskning, varvid andra frågor såsom exempelvis legala, finansiella och affärsmässiga frågor inte beaktats.

Granskningen inom ramen för detta uppdrag är begränsad till en sk. Fas 1 utredning, dvs. några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som är redovisade i denna rapport har inte utförts.

Resultatet av granskningen, såsom det presenteras i denna rapport, baserar sig på den fackkunskap och expertis som finns inom Westlundsbyggkonsult med hänsyn till den tekniska kunskap och de svenska tekniska föreskrifter och normer som gäller per januari 2013.

Denna rapport utgör ingen garanti om att egendomen som granskats inte har några tekniska, eller miljömässiga brister eller risker annat än vad som framgår i denna rapport.

Denna rapport och dess innehåll är avsedd för BBC och omfattningen av deras uppdrag, vid överlåtelse av ovan angiven fastighet, och får inte användas på annat sätt utan Westlundsbyggkonsults godkännande.

De slutsatser, rekommendationer, kostnadsuppskattningar och beräkningar som redogörs för i denna rapport relaterar till den granskade fastighetens status vid den tidpunkt som granskningen genomfördes. De metoder eller rekommendationer som presenteras i denna rapport skall inte anses vara uttömmande. Ytterligare alternativa metoder eller rekommendationer och därmed kostnadsuppskattningar och beräkningar kan inte uteslutas.

Område	Beskrivning	Anmärkning	Prio / År
Tak	Yttre	Taket är i gott skick, Yttre uppstigningsluckan samt skorstenshuv bör bytas för att förhindra följdskador	1
	Invändigt	Gips, Varierande skick, delvis målad gips delvis målad väv. Sprickor förekommer i normal omfattning.	2-5
	Fasader	Putsfasad men mindre skador/sprickor	1
Golv	Mattor alt. parkett	Varierande golvbeläggningar,	
Brandskydd		Obefintliga brandcellsgränser. Rör genomföringar mellan brandcellsgränser är otäta.	1
	Utrymning	Nödbelysning i trapphus är en rekommendation som bör beaktas.	
	Dokumentation	Ingen brandskyddsdocumentation redovisades, bör upprättas om denna saknas	1
Värme	Radiatorer	Äldre radiatorer, hela värmesystemet behöver en översyn för att säkras mot framtida läckage, radiatorerna är i behov av nya termostater, då den tekniska livslängden är uppnådd.	2-5
	Undercentraler	Fjärrvärme som är ägs av fastighetsägaren. Anläggningen läcker expansionsvatten direkt på golvet, detta är inte våt säkrat. Expansionskärl rostskadat	2-5

Elinstallationer	Allmänt	Samtliga el-centraler är av äldre modell, Jordfelsbrytare finns. Gruppsscheman saknas delvis.	2-5
	Kök	Kök i varierande skick (prissätts ej)	
Bärande konstruktioner	Stomme	Husets stomme är av trä, Lokala ojämnheter i bjälklaget förekommer.	
	Väggar i källare	Vissa väggar och golv är på byggda med en luftad konstruktion. Inga spår av fukt kunde identifieras. Dock är detta en riskkonstruktion.	
Vatten & avlopp		Kommunalt vatten och avlopp. Stammar är i stora delar i gott skick, (delvis utbyt) Värmestamledningar har linningar som innehåller asbest.	2-5
Ventilation	Allmänt	Självdrag. Flertalet rum saknar tilluft.	1
	OVK	Finns inga krav för närvarande.	
Energideklaration		Ej redovisad	
Inventarier	Kök	Köken är i varierande skick,	
	Badrum	Kaklade badrum med plastmatta på golv i samtliga badrum, Varierande årtal på våtrummen. Vindsvåning har målad väv på väggar och saknar duschmöjlighet.	
	VVS	Äldre, behöver en översyn. Gjutjärnsbrunnar i källargolv.	2-5
	Tvättstuga	Tvättmaskin, avfuktare samt utslagsback	
Fönster		Fönster är av äldre modell kopplade 2 glas, relativt slitna. Byte rekommenderas. De utbyta fönstren behöver se över och justera, då flertalet av bågarna tar i karm	2-5
Övrigt		Då tilluften är undermålig kan man vid ett fönsterbyte komplettera nya fönster med spaltventiler för att säkerställa ventilationsbehovet. Central frånluft rekommenderas.	

## Underhållsplan

### År 1

	<b>Uppskattad kostnad</b>
* Relationshandlingar (om dessa inte finns)	10 000:-
* Byte av uppstigningslucka,	5 000:-
* Byte av takhuv	7 000:-
* Upprättande av gruppschema, El	5 000:-
* Putslagning av källarvägg in och utvändigt (ca 20m2)	20 000:-
* Tätning av brandcellsgränser	15 000:-
* Avrinnig från värmeanläggning, avlopp. Nytt exp. kärl	25 000:-
* Justering av fönster och dörrar	10 000:-
<b>Summa år 1</b>	<b>97 000:-</b>

### Underhåll inom 2-5 år

	<b>Uppskattad kostnad</b>
* Målningsbättring av sprickor i ytterväggar och tak	15 000:-
* Översyn av värmeinstallationer, inkl. nya termostater	30 000:-
* Löpande underhåll	40 000:-
* Nya gruppscheman, El	5 000:-
* Relining av gjutjärnsbrunnar i källaren	15 000:-
* Byte av 12 st fönster	165 000:-
<b>Summa 2-5 år</b>	<b>270 000:-</b>

### Underhåll inom 10 år

	<b>Uppskattad kostnad</b>
* Löpande underhåll	50 000:-
* Komplettering av stambyte	50 000:-
<b>Summa 10 år</b>	<b>100 000:-</b>

### **Totalsumma:**

**467 000:-**

Göteborg den 18 november 2013

Westlundsbyggkonsult

Morgan Westlund