

**FASTIGHETEN INOM VALLGRAVEN 2:8
OCH 2:9, GÖTEBORGS KOMMUN**

**UNDERHÅLLSBESIKTNING/
UNDERHÅLLSPLAN**

Göteborg 2016-06-22
Uppdaterad 2020-02-06

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Underhållsbesiktning av fastigheten Inom Vallgraven 2:8 och 2:9

Allmänt

På uppdrag av Brf. Lilla Drottningen har BBK utfört underhållsbesiktning samt upprättat en underhållsplan för rubricerade fastighet. Besiktningen har utförts av Thomas Ericsson.

Underhållsbesiktningen utfördes under våren 2016 och omfattar byggnadens utvändiga klimatskärm (yttertak, fasader inkl. fönster och dörrar), balkonger samt allmänna utrymmen (trapphus och källare). Dessutom har en okulär bedömning av rör- och elinstallationer (synliga delar) gjorts. Lägenheter, källarförråd, hissar samt rök- och imkanaler har ej besiktigats. Uppgifter om fastigheten har lämnats av Johan Isacson.

Underhållsbesiktningen är utförd som okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc. Kostnader är angivna i dagens penningvärde och skall årligen räknas upp med index.

Endast åtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadens standard har medtagits i underhållsplanen, ej nyinvesteringar såsom standardhöjande åtgärder, energisparåtgärder etc. Inre underhåll i lägenheter är ej medtaget.

Underhållsplanen bör ses över och vid behov revideras ca vart 3-5:e år.

En uppdatering av ovanstående underhållsbesiktning är utförd i februari 2020 och redovisas nedan med kursiv text.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Lilla Drottninggatan 4/Stora Nygatan 15, Inom Vallgraven, Göteborg.

Byggnaden, som består av två huskroppar längs Lilla Drottninggatan och Stora Nygatan, är ursprungligen uppförd år 1856 och innehåller 30 st lägenheter inklusive inredd vind samt källare.

Byggnaden har stomme av trä och tegel samt är ursprungligen troligen grundlagd på rustbädd, sedemera grundförstärkt med troligen stålrörspålar. Fasader består av puts mot gård och tegel mot gatan. Fönster är huvud-

sakligen sidohängda, inåt- respektive utåtgående träfönster med kopplade bågar, 1+1 glas. Balkonger är av betong med räcke av smide/stål. Yttertak belagt med falsad målad plåt.

Utförda renoverings- och underhållsarbeten

Fastigheten har, enligt uppgift, genomgått följande renoverings- och underhållsarbeten:

ROT-renovering utfördes år 2013 varvid lägenheter och allmänna utrymmen renoverades och vindar inreddes till lägenheter. Fasader mot gård putsades, tegelfasader mot gata fogkompletterades, yttertak byggdes delvis om, fastigheten grundförstärktes, renovering av ursprungliga balkonger/montage av nya balkonger, renovering av fönster och montage av nya dörrar inklusive tamburdörrar. Även byte av VA- och värmestammar, ny el-installation inkl. kablage, nytt mekaniskt frånluftssystem samt installation av hissar utfördes i samband med denna renovering.

Putslagning/renovering av insida källarväggar är utfört 2016/2017.

Putslagning/renovering av gårdsfasader är utfört 2018

Omläggning av äldre delar av plåttak inkl plåtbeklädnad av brandmur, hisstoppar och utrymningstorn är utfört 2019.

Fogkomplettering av tegelfasader samt underhållsmålning/renovering av fönster mot gata är utfört 2019.

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

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

Underhållsbesiktning

Invändigt, allmänna utrymmen

Trapphus: Tak och väggar består huvudsakligen av målad puts och är i normalt skick. Senaste ommålningen utförd 2013.

Nya tamburdörrar monterades 2013. Dörrarna är i normalt skick.

Golv och trapplopp har beläggning av sten, i ett trapphus i originalutförande. Äldre stenbeläggning uppvisar ställvis mindre sprickbildning och missfärgningar.

Ommålning av trapphus inkl. dörrpartier bör utföras inom 15-20 år, därefter ommålning ca vart 20:e år.

Källare: Normal källarstandard med fuktvandring genom golv och väggar, vilket ställvis orsakat puts- och färgsläpp samt spjälkningar i tegelmurar. På sikt kan samtliga målade murar behöva rengöras från befintlig tät färg.

I uthyrd lokal är omfattningen av spjälkningsskador relativt stor och tegelmurar bör rengöras från befintlig tät färg och därefter lämnas obehandlade, alternativt målas med en diffusionsöppen färg. Detta är en besiktningsanmärkning och skall enligt ök utföras av tidigare entreprenör.

Ommålning av tak i källarutrymen bör utföras inom 15-20 år, därefter vart 20:e år.

Ovan nämnda puts- och färgskador är åtgärdade 2016/2017. Nya putsskador har ställvis uppstått, dock i mindre omfattning.

Utvändigt

Tak: Plåt på yttertak är delvis omlagd 2013 och bedöms vara i normalt skick.

Nytt plåttak bedöms inte vara i behov av några större underhållsåtgärder under de närmaste tio åren.

Äldre plåt uppvisar ställvis färg- och rostskador. Detta är en besiktningsanmärkning och skall enligt ök utföras av tidigare entreprenör.

Underhållsmålning av äldre takplåt bör utföras inom 3-5 år, därefter vart 20:e år.

Bedömd kostnad för underhållsmålning av äldre takplåt, är ca 250 000 kr. inkl. moms.

Två stycken hisstoppar och ett utrymningstorn saknar plåtbeklädnad, plåtbeklädnad på skorsten är ej målade och gipsskivor mot brandmur saknar plåtbeklädnad. Detta bör åtgärdas av tidigare entreprenör (garantianmärkning).

Omläggning av äldre delar av plåttak samt plåtbeklädnad av hisstoppar, utrymningstorn och brandmur är utfört 2019.

Fasader: Omputsning av gårdsfasader utfört 2013. Skador i form av sprickor, putssläpp och rinnmärken förekommer dock. Detta är

en besiktningsanmärkning och skall enligt ökning utföras av tidigare entreprenör.

Putslagning/renovering av gårdsfasader är utfört 2018.

Översyn/renovering av tegelfasader mot gatan utfört 2013 varvid skadade tegelstenar, sättningssprickor och fogsläpp åtgärdades. Tegelfasader bedöms vara i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Översyn och fogkomplettering av fasader är utfört 2019.

Avvattning: Stuprör och rännor bedöms vara i normalt skick, dock bör stuprör på gårdssida kompletteras med rensanordning i marknivå. För övrigt är inga större underhållsåtgärder troliga under de närmaste tio åren.

Bedömd kostnad för komplettering med rensanordning, är ca 15 000 kr. inkl. moms.

Balkonger: Balkonger mot gata renoverades 2013, då även nya balkonger på gårdssida monterades. Balkongerna bedöms vara i normalt skick.

Smidesräcken inklusive smideskonsoler på balkonger mot gata bör underhållsmålas på ca 5-8 års sikt. Därefter underhållsmålning ca vart 10:e år. Målning bedöms kunna utföras från balkongen dvs utan utvändig ställning (lift kan behövas till vissa moment).

Bedömd kostnad för underhållsmålning av balkongsmide mot gata är ca 70.000 kr. inkl. moms.

Färgsläpp förekommer på undersida balkongplatta över entré. Bedömd kostnad för åtgärdande är ca 15 000 kr. inkl. moms.

Fönster: Renovering av fönster utfördes samband med upprustning 2013. Fönstren bedöms vara i normalt skick. Dock förekommer ställvis början till färgsläpp/färgkrackelering på utvändiga fönsterytor samt även rötskador i några fönster, främst i fasader mot gata.

Utvändig underhållsmålning av fönster och fönsterbleck mot gata bör utföras inom en 5-8-årsperiod, därefter underhållsmålning ca vart 10:e år.

Bedömd kostnad för utvändig underhållsmålning av fönster mot gata är ca 275.000 kr. inkl. moms. Målning bedöms kunna utföras från insida dvs utan utvändig ställning (lift kan behövas till utåtgående fönster).

Underhållsmålning av fönsterbleck och målningsreovering av fönster mot gata är utfört 2019.

Utvändig underhållsmålning av fönster och fönsterbleck mot gård bör utföras inom en 10-12-årsperiod, därefter underhållsmålning ca vart 12:e år.

Underhållsmålning av fönster och bleck på gårdssida är beställt och kommer att utföras 2020.

Dörrar: Stål- och trädörrar är huvudsakligen från 2013 och i normalt skick. Grind, galler och luckor av smide är ommålade 2013 och är i normalt skick.

Underhållsmålning av utvändiga smidesdetaljer bör utföras inom en 8-10-årsperiod, därefter underhållsmålning ca vart 10:e år.

Bedömd kostnad för ommålning av smidesdetaljer är ca 85.000 kr. inkl. moms.

Underhållsmålning av stål- och trädörrar mot gård bör utföras inom en 10-12-årsperiod, därefter underhållsmålning ca vart 12:e år.

Gård: Stensatt gårdsyta är i normalt skick. inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren. Dock bör alg- och mosspåväxt hållas efter.

Installationer

El: I samband med reovering 1990 installerades nya el-stigare, nya centraler och nya mätartavlor i fastigheten. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.

Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Rör: Vatten- och avloppsstammar är enligt uppgift utbytta i hela fastigheten i samband med reovering 2013 och bedöms

vara i normalt skick.

Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Värme: Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Värmerör är enligt uppgift utbytta i hela fastigheten i samband med renovering 2013 och bedöms vara i normalt skick.

Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Vent.: Lägenheter ventileras via mekanisk frånluft med tilluft via vägg-ventiler. OVK-besiktning är enligt uppgift ej utförd.

OVK- besiktning bör utföras under 2016, därefter vart 6:e år.

Bedömd kostnad för OVK-besiktning ca 25.000 kr. inkl. moms.

Hiss: Nya hydraulhissar installerades vid renovering 2013. Hiss-anläggningen bedöms vara i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren, förutom löpande service.

Övrigt: En energideklaration bör upprättas för fastigheten.

Bedömd kostnad för energideklaration är ca 20.000 kr inkl. moms.

Ritningsunderlag (relationshandlingar) över fastigheten är bristfälligt och bör kompletteras i samråd med tidigare entreprenör.

Relationshandlingar finns förvarade i föreningens källarförråd.

Göteborg 2020-02-06

Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

bilaga underhållsplan