

PM STATUSBESIKTNING OLIVEDAL 14:1

UPPDRAG TEDD Coeli Gbg	UPPDRAGSLEDARE Martin Stegmark	DATUM 2025-03-13
UPPDRAGSNUMMER	UPPRÄTTAD AV Martin Stegmark	

Utlåtande

Swecos uppdrag har varit att utföra en statusbesiktning för fastigheten Olivedal 14:1 på uppdrag av Coeli Investment Management AB – 5590312723. Statusbesiktningen omfattar övergripande undersökning av miljö-, bygg- och installationstekniska aspekter, med rekommendationer och riskbedömningar baserad på köparens material i tillhandahållet digitalt underlag, platsbesök samt kontakter med säljare. Med utgångspunkt i det har kalkyl gjorts för att utröna kostnader avseende sådant som ej omfattas av löpande underhåll och överstiger kostnadsgränsen 100 kkr.

Redovisningen har genomförts genom att upprätta detta PM, PM miljö och utvärderingsrapport med tillhörande fotobilaga. Besiktning har skett på plats 2025-03-12.

Prissättning av åtgärder har skett med stöd av programvaran Sektionsdata.

De handlingar som fanns tillgängliga och berör byggnaderna och markens skick har hämtats av kommunen har granskats i samband med besiktningen. Information som framkommit och är av vikt har skrivits in i rapport.

Generellt skick.

Fastigheten är i ett generellt mycket välunderhållet skick. Med detta avses att det finns få eller inga noterade skador eller eftersatt löpande underhåll. En del byggdelar är i original från byggåren. Vår bedömning är att byggnaden ej är i behov av akuta eller kostsamma renoveringar i närtid. Fastigheten har byggts till, underhållits och uppgraderats efter hand. Bland annat har fasad och trapphus renoverats under 2000-talet, samt två vindslägenheter tillskapats.

Övrigt att notera:

- Stambyte har ej skett.
- Vi föreslår en energibesparingsåtgärd i form av FTX-aggregat.
- Huset omfattas av förvanskningförbud.
- Fastighetsgränser har kontrollerats via lantmäteriets karttjänst.
 - Både Lantmäteriets karta och Göteborg stads karta visar att byggnaden är till en mindre del placerad utanför fastighetsgräns. (Det är vanligt i området framgår av samma kartdata.)
 - Vi föreslår här vidare utredning för att besvara frågan mer ingående. Utredningen bör bestå av inmätning samt dialog med Lantmäteriet och Göteborgs stadsbyggnadskontor vad eventuella avvikelser kan innebära för framtida byggnation.

- Bygglov och slutbesked för ombyggnationer inkl slutbesked kan ej kontrolleras då kommunen gallrat och det saknas i datarummet. Frågan är ställd i datarum. Avvakta svar.
 - o Vindslägenheterna är den senaste ombyggnaden och kräver bygglov. Om det är byggt utan lov så har preskriptionstiden om 10 år passerat.
 - o Bygglov blir preskriberat när preskriptionstiden om 10 år löper ut från det att bygget uppfördes utan nödvändigt tillstånd. Det betyder att efter denna tidsperiod kan inte kommunen juridiskt ingripa eller påföra sanktioner för det olovliga byggandet. Det är viktigt att förstå att preskribering inte innebär att det olovligt uppförda bygget blir lagligt; det betyder bara att det inte längre kan föranleda några rättsliga åtgärder från kommunens sida. Risken med detta är att om man vill ha bygglov för en annan åtgärd på fastigheten, måste den första felaktigheten först rättas. Exempelvis genom ett bygglov i efterhand eller att vindslägenheterna återställs.
- Möjligheten att bygga hiss i framtiden.
 - o Utrymmesmässigt finns platsen på innergården för att i anslutning till trapphuset uppföra en hiss.
 - o Vi ser en risk i att det blir komplext att få till en praktiskt genomförbar lösning då trappan ansluter ytterväggen i halvplan.
 - o Vi föreslår här vidare utredning för att besvara frågan mer ingående. Det som behöver utredas är huruvida konstruktionslösningen i kombination med befintligt trapphus är genomförbar. Tillgänglighetssakkunnig behöver involveras så tillgänglighetskraven uppfylls. Samt byggnadsantikvariskt utlåtande så att inte förvanskingsförbudet överträds. Detta har av tidsskäl ej kunnat utföras.

Röd flagg:

I samband med denna TEDD har ingen ”**röd flagg**” avseende byggnaden, dess installationer och marken runt observerats. Dock kan noteringar enligt ovan ”Övrigt att notera” utgöra hinder beroende på vad köparen avser utföra på fastigheten i framtiden.

Bilagor:

PM Miljö

Teknisk utvärderingsrapport

Bildbilaga

Martin Stegmark, Besiktningsman
Sweco Sverige AB

PM Miljö

Göteborg Olivedal 14:1

Sammanfattning

Med utgångspunkt i tillhandahållet material och öppen information från Göteborgs stad och Länsstyrelsen i Västra Götaland bedöms förvärvet inte innebära några höga risker ur miljösynpunkt.

Om renoveringar har skett i byggnaden under 1950-, 60- och 70-talen kan miljöfarliga material finnas, exempelvis PCB, asbest eller blåbetong. Då radonmätning inte är utförd är även detta en osäkerhetsfaktor.

Bebyggelsen i området har kulturhistoriskt värde och ingår i Göteborgs stads kulturmiljöprogram. Byggnaden omfattas därmed av förvanskningförbud.

Planförhållanden

Olivedal 14:1 (Nordhemsgatan 56) ligger inom detaljplanerat område i Göteborgs stad, gällande detaljplan är från 1890-talet. Fastigheten omfattas inte av något riksintresse men ingår i Göteborgs stads kulturmiljöprogram.

Fram till skrivande stund i mars 2025 finns inga handlingar eller ärenden gällande fastigheten registrerade hos Länsstyrelsen i Västra Götaland. Hos Göteborgs stad finns endast ärenden gällande bygglov från 1998–1999.

Befintlig byggnad

Byggnaden är av sten och uppfördes i början av förra seklet, cirka 1901. Det är ett lägenhetshus med senare tillkommande vindslägenheter, byggda cirka år 2000. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Energideklaration av fastigheten genomfördes 2020 och den klassas i energiklass E, vilket är vanligt för äldre byggnader. Ventilationskontroll utfördes vid samma tillfälle och var utan anmärkning.

Stenhus utgör normalt ingen miljörisk men om renoveringar har skett på 1950-, 60- och 70-talen kan material som PCB, asbest, tungmetaller eller blåbetong potentiellt finnas i inredning eller andra strukturer.

Eldstäder med tillhörande rökkanaler kontrollerades och sotades 2024. Rekommendationer av utföraren var att förlänga skorstenen från öppen spis i lgh 1401 med en meter för att undvika olägenheter för andra hyresgäster samt att rökkanalen till kakelugn i lgh 1501 bör lagas då den läcker till angränsande kanaler.

Markföroreningar

Marken utpekas inte som potentiellt förorenad i länsstyrelsens EBH-databas. Närmaste potentiellt förorenade område finns på Nordhemsgatan 64, cirka 60 meter söderut.

Radonmätning har inte utförts. Delar av stadsdelen Olivedal ligger enligt Göteborgs stads radonriskkarta inom ett högriskområde för radon med förhöjda eller höga radiumhalter i berggrunden. I den händelse det även finns blåbetong i byggnaden kan halterna potentiellt vara förhöjda.

Kulturmiljö

Stadsdelen Olivedal sträcker sig från Linnégatan upp till höjpartierna mellan Stigberget och Slottsskogen. Området som helhet beskrivs som en välbevarad "stenstadsmiljö" från 1900-talets början. En stor andel av den bevarade bebyggelsen i området har kulturhistoriskt värde och ingår i Göteborgs stads kulturmiljöprogram, det så kallade bevarandeprogrammet. Nordhemsgatan 56 är en del av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

I Göteborg gäller förbud mot förvanskning för bebyggelse som ingår i det kommunala bevarandeprogrammet eller har skyddsbestämmelser i en detaljplan. Förvanskningsförbudet är inte ett förändringsförbud. Bedömning av det kulturhistoriska värdet sker vid varje enskilt tillfälle, exempelvis vid en bygglovsprövning. Respekteras de identifierade värdena kan åtgärder oftast utföras. Dock, vid underhåll och ändringar ska hela bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden beaktas och befintliga karaktärsdrag tas hänsyn till.

Sweco Utvärderingsrapport för kommersiella portföljer

Fastigheten Olivedal 14:1



Projektnamn: TEDD COELI GBG
 Projektreferens: Hendrik Versteegh
 Fastighet: Olivedal 14:1
 Byggnadsår: 1901
 Ägare: KB Olivlunden Fastigheter
 Besiktningsdatum: 3/12/2025
 Rapportdatum: 2/13/2025
 Ansvarig besiktni: Martin Stegmark
 Kostnadsgräns: 100 ksek

Riskklassificering: 3 Röd – hög risk/dåligt skick 2 Gul – medelhög risk/bristfälligt skick 1 Grön – låg risk/bra skick 0 Blå – Vidare utredning

Tabellen nedan ger en sammanställning av beräknade kostnader för erforderliga reparationer/investeringar för kommande år utöver standardunderhåll, som överstiger kostnadsgränsen om 100 ksek. De presenterade kostnaderna är endast uppskattningar och kan komma att skilja sig från faktisk kostnad beroende på upphandling, projektledning och ekonomisk påverkan. Kostnaderna har uppskattats med hjälp av publicerade kostnadsdata (REPAB, Byggfakta etc). Information om fastigheternas skick baseras på diskussioner och intervjuer med fastighetsförvaltarna, om inte annat anges. Ett byggkostnadspåslag om 20 % har inkluderats som avser tillhörande byggkostnader (besiktningar, bygglov, byggkostnader och projektledning).

Rekommendationer - Underhåll och investeringar (kSEK)	Riskklass	Rekommendationer - Underhåll och investeringar (kSEK)				Kommentarer
		Inom 1 år	1-2 år	3 - 5 år	6 - 10 år	
1. Byggnad						
1.1 Takkonstruktion och -beläggning	1			100		Takbeläggningen består av plåttäckning. Täckningen är i gott skick. En mindre skada observerad.
1.2 Vindsutrymme						N/A
1.3 Fasader	1					Fasaderna består av puts och tegel mot gata. Allt i ett mycket gott skick. Mot gården är fasaderna plåtinklädda. Plåtfasaden är ett gott skick.
1.4 Fönster	1					Fönstren är av kopplad typ och renoverade under senare år. I samband med renoveringen har de även kompletterats med ett nytt yttre glas med fönsterbåge i metall. Allt i ett gott skick.
1.5 Grundläggning/konstruktion	1					Inga sättningar eller sprickbildningar kan noteras. Huset står på berggrund.
1.6 Golv	1					Golven är av varierande utförande i form av slipade plankgolv eller parkett.
1.7 Källare	1					
1.8 Yttre entréer	1					Moderna entrepertier.
1.9 Last- och leveransytor						
1.10 Tillgänglighetsåtgärder						
2. Yttre miljö och komplementbyggnader						
2.1 Förråd	1					Ett mindre cykelförråd i gott skick finns på innergården. Detta inrymmer även sophantering.
2.2 Hårdgjorda ytor/asfalt och utemiljö	1					Vattenavrinningen i yttre trappa bör på sikt ses över då det blir vattenpölar i gångstråk.
2.3 Stängsel, grindar, portar, belysning etc.	1					I gott skick
3. Ytskikt, detaljer och insida ytor						
3.1 Lägenheter, ytskikt	1					I gott skick, se bilder
3.2 Lägenheter, kök	1					I gott skick, i huvudsak enkla, moderna och funktionella kök, se bilder
3.3 Lägenheter, våtutrymmen	1					I gott skick, se bilder
3.4 Teknikutrymmen	1					I gott funktionellt skick, se bilder
3.5 Gemensamma utrymmen, trapphus	1					I gott skick, se bilder
4. Installationer						
4.1 El	1				250	Huvudcentral i källaren är av äldre modell med smältsäkringar. Kostnad för byte cirka 250 000 kr, men det är inget som behöver åtgärdas akut. I lägenheterna är det installerat moderna elcentraler. Det är ojordade system, förutom i kök och badrum.
4.2 Ventilation	1			1,800		Självdrag i huvuddel av huset, mekanisk ventilation i tvättstuga, trapphus och på ombyggda vindsvåningar. Ett förslag på energibesparande åtgärd är att installera FTX-aggregat, så kallade kryddhyllaggregat, i respektive lägenhet. Kostnad per lägenhet cirka 100 000 kr. Alternativt ett FTX-aggregat som monteras i tak, ex.vis i nedsänkt undertak i hall. Se referensprojekt här: https://www.flexit.no/sv/referensobjekt/referensobjekt-movent-ab-och-brf-lunna/
4.3 Värmsystem	1					Fjärrvärme som ägs av Göteborgs Energi. Fjärrvärmecentralen utbytt 2013. Ny huvudcirkulationspump.
4.4 Hissar						Finns ej. Planer på att installera på baksidan i höjd med befintligt trapphus.
4.5 Rör - Avlopp	2					Synligt i källaren, där ledningen är utbytt. Inga indikationer på att det finns problem, ex.vis genom återkommande spolningar av systemet. Stambyte har inte skett.
4.6 Rör - Vatten	2					Stambyte har inte skett.
4.7 Avfallshantering	1					Öppet förråd på baksidan av huset med uppsamlingskärl.
4.8 Brandlarm	1					Finns system som är sammankopplat för gemensamma utrymmen. I lägenheter finns enskilda brandlarm.
5. Tillgänglig dokumentation och status						
						Symbolik • Dokumentation finns tillgänglig och är godkänd samt aktuell (inom gräns för sista datum) X Dokumentation saknas eller är ej aktuell/godkänd VU Vidare utredning behövs/rekommenderas ∞ Proving/Besiktning pågår N/A Ej applicerbart
5.1 OVK						Finns för 2024 med godkänt resultat. Genomförs var 6:e år.
5.2 Elrevision						N/A
5.3 Hissar						N/A
5.4 Lastbryggor						N/A
5.5 Lyftanordningar						N/A
5.6 Automatiserade dörrar/portar						N/A
5.7 Tryckkärl						Finns men är inte besiktningspliktigt.
5.8 Köldmedia						N/A
5.9 Cistern (olja/gas etc.)						N/A
5.10 Brandskyddsarbete (SBA)						N/A
5.11 Brandlarm						N/A
5.12 Sprinklersystem						N/A
5.13 Skyddsrum						N/A
5.14 Energideklaration						Finns för 2020, med energiprestanda "E", vilket är cirka 1,7 gånger högre än nybyggnadskravet. Giltig i 10 år.
6. Miljö						
6.1 Radon						Se PM Miljö
6.2 PCB-inventering						Ej känt
6.3 PCB-sanering						Ej känt
6.4 Asbest-inventering						Ej känt
6.5 Asbestos-sanering						Ej känt
6.6 Förorenad mark						Se PM Miljö
6.7 Övriga miljömässiga risker/aspekter						Se PM Miljö

Totalt (kSEK)	0	0	1900	250
Byggkostnadsåslag (20%)	0	0	380	50
Totalt inkl. påslag (kSEK)	0	0	2280	300

1.1 Detaljer tak



1.1 Plåttak



1.1 Takfot och takavvattning



1.3 Fasad detalj över port



1.3 Fasad mot innergård 2



1.3 Fasad mot innergård



1.3 Fasad mot väst



1.3 Plåtfasad mot innergård



1.3 Visst rostgenomslag över port



1.3.1 Fasad



1.3.2 Fasad



1.4 Detalj fönster



1.4 Detalj öppnat fönster



1.4 Fönster detalj



1.4 Fönster från insida



1.7 Källare



1.7 Källarförråd



1.7 Väg i källare



1.8 Entre till lokal



2.1 Bild från innergården, krackelerad puts på miljöhus



2.1 Detalj yttre miljö och cykelförråd



2.1 Tak på förråd



2.2 Vatten blir till del stående på vilplan yttre trappa



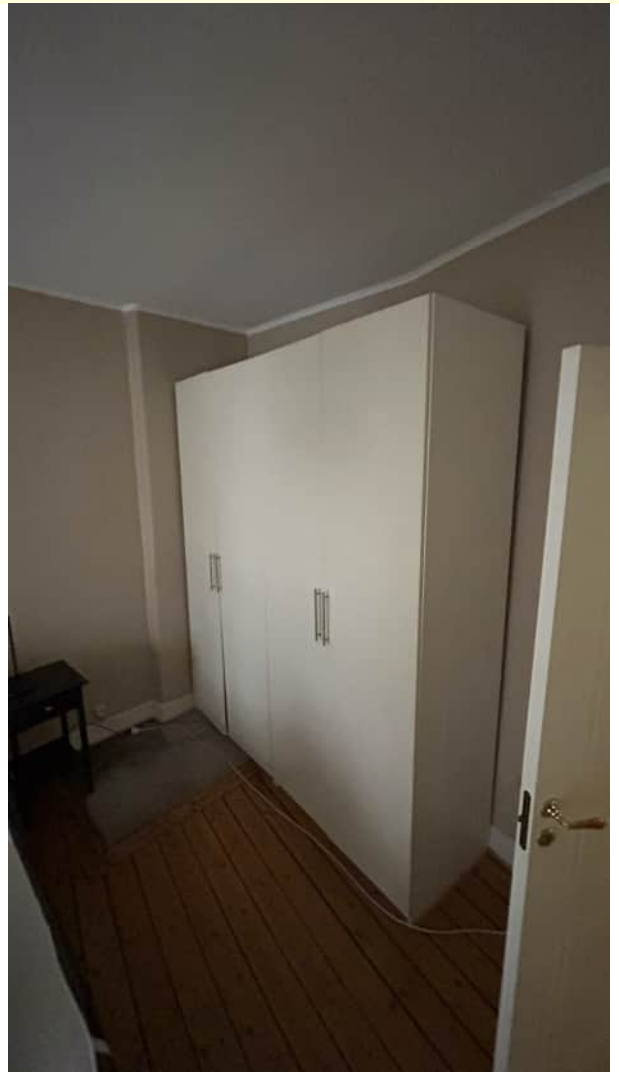
3.1 Exempel på renoverat plankgolv



3.1 Exempel ytskikt i rum



3.1 Garderober



3.1 Kakelugn



3.1 Stukatur



3.1 Vardagsrum ytsikt



3.2 Exempel kök 2



3.2 Exempel kök



3.3 Badrum



3.3 Exempel WC och dusch



3.3 Tvättstuga



3.4 Exempel ytskikt teknikutrymmen



3.5 Ommålat dörrfoder



3.5 Port från insida trapphus



3.5 Trapphus exempel



3.5 Trapphus



4,2,3 Fläkt i trapphus



4.1 Elcentral i källare



4.1 Eldragning i källare



4.1 Eluttag modernt inne i lägenhet ej jordat



4.1.1 Tvättstuga



4.1.2 Mätare EI för lgh



4.1.3 Elcentral i källare



4.1.4 Ojordade uttag i lägenhet



4.2 Mekanisk frånluft tvättstuga



4.2.1 Luftintag spaltventil i fönster



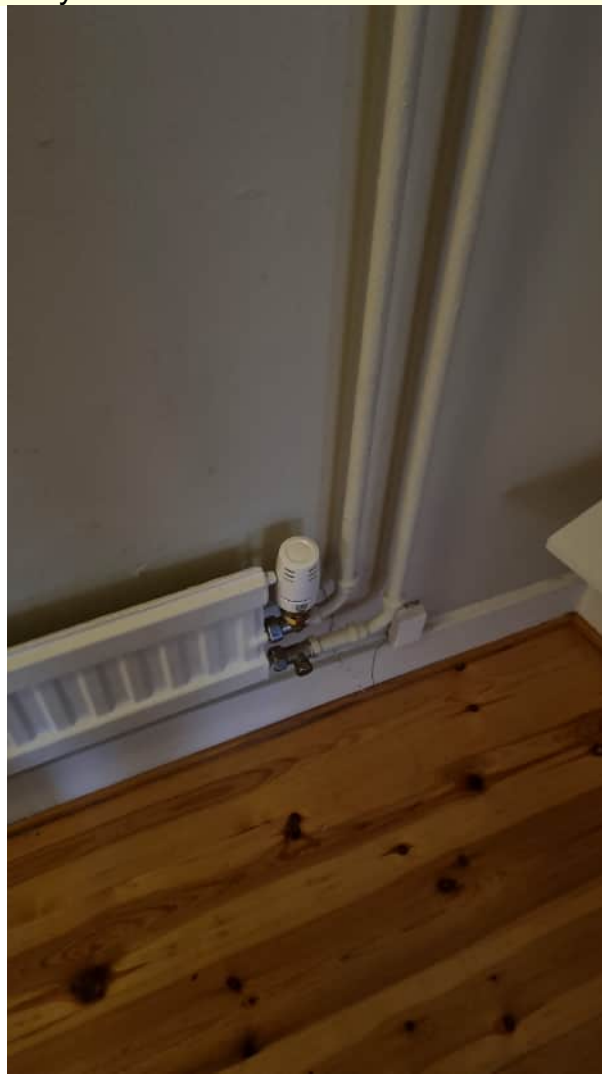
4.2.2 Fläkt i tvättstuga



4.3.1 Fjärrvärmecentral



4.3.2 Utbytt termostat



4.5.1 Utbytt spillvattenrör



4.5.2 WC-stol normal standard



4.5.3. Tvättställ normal standard



4.5.4 Takavvattning

