

Statusbesiktning Göteborgsvägen 19, Bollebygd 2025-11-27



Uppdragsnummer: 351640
Uppdragsansvarig: Patrik Andersson
Rapportuppdatering: 2025-12-11

INNEHÅLL

1	INLEDNING	3
2	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
3	SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	4
3.1	Sammanfattning, kostnader	4
4	BESIKTNINGSPROTOKOLL BYGG	5
4.1	Bilder.....	6
4.2	Sammanställning Åtgärds kostnader BYGG.....	9
4.3	Sammanfattning BYGG.....	9
5	BESIKTNINGSPROTOKOLL EL	9
5.1	Sammanställning Åtgärds kostnader EL.....	10
5.2	Sammanfattning EL.....	10
6	BESIKTNINGSPROTOKOLL STYR	11
6.1	Sammanställning Åtgärds kostnader STYR.....	12
6.2	Sammanfattning STYR.....	12
7	BESIKTNINGSPROTOKOLL VATTEN.....	12
7.1	Sammanställning Åtgärds kostnader VATTEN	13
7.2	Sammanfattning VATTEN	13
8	BESIKTNINGSPROTOKOLL VENTILATION	14
10.2	Sammanställning Åtgärds kostnader vent.....	14
10.3	Sammanfattning ventilation	14
9	BESIKTNINGSPROTOKOLL VÄRME	15
11.	3 Sammanställning Åtgärds kostnader VÄRME	16
11.4	Sammanfattning VÄRME.....	16

1 INLEDNING

Hifab AB har på uppdrag av Bollebygd kommun att utfört en översiktlig inventering av tekniskt status av byggnaden Göteborgsvägen 19, Bollebygd. Objektet omfattar byggnad på tre plan plus vind och källare ca 300 kvm boyta.

Följande kostnader är inte medräknade i denna rapport:

- Ytan ca 30 kvm som är uthyrd
- Alla kostnader kring HISS

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Inventeringen är begränsad till stickprovsmässig översiktlig bedömning av den tekniska statusen. Den tekniska dokumentationen är generellt knapphändig och är inte granskad i detalj.

Underlag till denna rapport utgörs av:

- Okulär besiktning genomförd den 27 november 2025
- Granskning av tillhandahållen teknisk dokumentation från Josephine Sjöholm (Underhållsutredning, Göteborgsvägen 19 och ritning förstudie A-04-1-001, ritning A-40-1-001)
- Samtal med Bollebygd kommun, Josephine Sjöholm

Byggnaden har besiktigats i samråd med Josephine Sjöholm och Daniel Grönbek. Det förutsätts att de delar som har besiktigats är representativa för hela objektet.

Besiktningsgruppen har bestått av:

BYGG/Samordning
EI/STYR
VVS

Patrik Andersson
Peter Edberg (endast kalkylering inte besiktning)
Dan Lundmark (endast kalkylering inte besiktning)

Närvarande vid besiktningsstillfället:

Josephine Sjöholm och Daniel Grönbek

3 SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Byggnad med stort renoveringsbehov angående inre och yttre tätskikt plus fönster och installationer.

3.1 SAMMANFATTNING, KOSTNADER

Kostnaderna avser grova uppskattningar för att återställa byggnaden i ursprungligt skick och standard. Investeringsåtgärder för att nå förbättrad standard har ej beaktats om inte annat anges. Angivna kostnader avser 2025 års prisnivå exklusive mervärdesskatt.

Åtgärdsförslag fördelas i tre kategorier, åtgärder som bör utföras omgående (inom 1 år), på kort sikt (inom 2-5 år) samt på längre sikt (inom 6-10 år). Kostnader under 25 000 SEK per åtgärd har inte tagits med.

Nedan presenterade kostnader är mycket översiktligt uppskattade, se vidare under respektive teknikområde vilka åtgärder som har beaktats.

	0-1 år	2-5 år	6-10 år	Summa: SEK
Bygg	4 721 000			4 721 000
El	1 001 600			1 001 600
Styr	191 500			191 500
Vatten	745 367			745 367
Ventilation	1 332 303			1 332 303
Värme	1 131 333			1 842 273
Summa:				9 834 043 kr

4 BESIKTNINGSPROTOKOLL BYGG

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
	Kort beskrivning av byggdel	Beskrivning av åtgärd	0-1 år	2-5 år	6-10 år	Kostnad SEK
Dränering yttervägg	Källarväggar	Gräva för att komma åt källarväggar och dränera mark plus översyn av väggar inkl återställning	X			250 000
Sockel fasad	Putsad sockelvägg	Renovera där vi har skador och sprickor	X			30 000
Tegelfasad	Tegelvägg	Omfogning och lagning där det behövs typ mot torget	X			300 000
Putsfasad	Putsad fasad	Tvätt, målning, lagning där det behövs plus efter byte av fönster	X			200 000
Fönster och fönsterplåtar	Fönster inkl plåtarbeten runt fönster	Byt ut alla fönster och plåtar runt om	X			360 000
Stuprör och rännor	Stuprör och rännor	Utbyte till nya	X			30 000
Takfot inkl gavel	Takfot och gavel av trä	Tvätta, renovera och måla	X			30 000
Takplåtar och huv	Takplåtar tak/kupor/sarger plus huv	Byta till nya	X			150 000
Yttertak inkl läckt och råspont	Tak i sin helhet förutom plåt som har ett eget kostnadspunkt	Utbyte av tak i sin helhet. Pannor, läckt, papp och ny råspont	X			500 000
Ytskikt innerväggar	Innerväggar	Ytskiktsrenovering av alla väggar	X			150 000
Ytskikt innertak	Innertak inkl nya trummor för LUFT	Renovera ytskikt och bygga trummor för ventilation	X			200 000
Ytskikt golv	Plastmattor	Nya plastmattor där det inte är stavparkett	X			120 000
Ytskikt trappor	Plastmatta	Ny plastmatta/Linoleum i trappa	X			60 000
Kök	Kök normal standard	Nytt kök med vitvaror	X			300 000
Snickerier	Snickerier	Renovering av snickerier	X			250 000
RWC	RWC	Allt nytt	X			300 000
WC * 2	Wc	Totalrenovering	X			300 000
Trappa till källare	Trätrappa	Byte till ståltrappa	X			50 000
Putsade källarväggar	Putsväggar källare	Renovering	X			36 000
Tak källare	Putsstak	Byte till gips	X			75 000
Golv källare	Betonggolv	Renovera och lägga klinkers där det behövs	X			80 000

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
Vind oinredd sanering	Vind	Sanering och delvis rivning	X			50 000
Vind reparation	Vind	Reparation/ombyggnad	X			50 000
Sanering hela byggnad inkl rivning av ytskikt och installationer	Total sanering av hela byggnaden	Rivning av ytskikt och installationer	X			350 000
Sanering aspets, rörisolering inkl ventilationsstammar	Aspets	Sanering utrivning	X			50 000
Ställning runt byggnad inkl väderskydd	Ställning och väderskydd	Montera ställning och hyra tre månader inkl väderskydd	X			400 000
Städ	Byggstäd	Uppröjning och städ	X			50 000

4.1 BILDER

Bild 4.1:1



Bild 4.1:2



Bild 4.1:3



Bild 4.1:4



Bild 4.1:5



Bild 4.1:6



Bild 4.1:7



Bild 4.1:8



Bild 4.1:9



Bild 4.1:10



4.2 SAMMANSTÄLLNING ÅTGÄRDSKOSTNADER BYGG

Åtgärdskostnader i kr.	
Summa åtgärder inom 0-1 år	4 721 000 kr

4.3 SAMMANFATTNING BYGG

Sammanfattning BYGG	Helhet, status	
Äldre byggnad med renoveringsbehov av invändiga och utvändiga ytskikt plus installationer.	Dålig	X
	Normal	
	Bra	

5 BESIKNINGSPROTOKOLL EL

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
	Kort beskrivning av installation	Beskrivning av åtgärd	0-1 år	2-5 år	6-10 år	Kostnad SEK
El-installationer Plan 0	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	Rivning av all befintlig elinstallation	X			25 000
El-installationer Plan 1	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	Rivning av all befintlig elinstallation. Exkluderade: Ca: 30 m ² (Begravningsbyrå, plan 1)	X			24 500
El-installationer Plan 2	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	Rivning av all befintlig elinstallation	X			35 000
El-installationer Plan 3	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	Rivning av all befintlig elinstallation	X			35 000
El-installationer Plan 0	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	Ny elinstallation för Biyta köllare garage och delvis utvändig, belysning, uttag, kanalisation, Huvudcentral, inkl. energieffektiva armaturer i standardutförande för optimal allmänbelysning	X			180 000
El-installationer Plan 1	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej	Ny elinstallation för kontorsmiljö och delvis	X			182 100

Byggsdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
	uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	utvändig, belysning, uttag, kanalisation, Huvudcentral, inkl. energieffektiva armaturer i standardutförande för optimal allmänbelysning Exkluderade: Ca: 30 m ² (Begravningsbyrå, plan 1)				
El-installationer Plan 2	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	Ny elinstallation för kontorsmiljö och delvis utvändig, belysning, uttag, kanalisation, Huvudcentral, inkl. energieffektiva armaturer i standardutförande för optimal allmänbelysning	X			260 000
El-installationer Plan 3	Gamla elinstallationer som är av äldre slag och inte ej uppfyller dagens Elsäkerhetsverkets krav och standarder	Ny elinstallation för kontorsmiljö och delvis utvändig, belysning, uttag, kanalisation, Huvudcentral, inkl. energieffektiva armaturer i standardutförande för optimal allmänbelysning	X			260 000

5.1 SAMMANSTÄLLNING ÅTGÄRDSKOSTNADER EL

Åtgärdskostnader i kr.

Summa åtgärder inom 0-1 år

1 001 600 kr

5.2 SAMMANFATTNING EL

Sammanfattning EL	Helhet, status	
<ul style="list-style-type: none"> -Elinstallationerna är av äldre modell (ca 1960-tal) -Ojordade uttag (klassiskt tvåpoligt utan skyddsjord och ej petsäkra). - Jordfelsbrytare saknas delvis i byggnaden -Textil- eller PVC-isolerade ledningar som kan ha blivit spröda. -Gemensamma nollor och ibland felaktig gruppindelning. -Porslinsäkringar (Diazed) i centralen. -Ingen dokumentation eller föråldrade gruppförteckningar. 	Dålig	X
	Normal	
	Bra	

<p>-Felaktig färgkodning (t.ex. svart som nolla, vilket är förbjudet idag)kan finnas</p> <p>Kostnadsbedömningen innefattar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny elinstallation för kontorsmiljö enligt gällande standard, krav och regler • Rivning av befintlig elanläggning • Installation av allmänbelysning (armaturer i standardutförande) • Installation av fasadarmaturer (armaturer i standardutförande) • El-matning till ny plattformshus <p>Inkommande elservis</p> <p>En analys av den nya lasten behöver göras för att beräkna byggnadens uppdaterade effektbehov och avgöra om befintlig elservis behöver bytas ut.</p> <p>Observera: Kostnadsbedömningen omfattar inte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny Plattformshiss • Analys av ny last • Eventuellt utbyte av befintlig elservis • Projektering, etablering och övriga kringkostnader 		
--	--	--

6 BESIKTNINGSPROTOKOLL STYR

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
Styr & övervakning Plan 0	Avsaknad av Styr & övervakning	Nytt Automatikskåp i källare för Styrövervakning ventilationsstyrning ,Rumsgivare, Spjäll, samt programmering DUC kommunikation till ÖS	X			85 000
Styr & övervakning Plan 1	Avsaknad av Styr & övervakning	Ny styrinstallation Rumsgivare ,VAV spjäll funktioner,	X			35 500
Styr & övervakning Plan 2	Avsaknad av Styr & övervakning	Ny styrinstallation Rumsgivare ,VAV spjäll funktioner,	X			35 500
Styr & övervakning Plan 3	Avsaknad av Styr & övervakning	Ny styrinstallation Rumsgivare ,VAV spjäll funktioner,	X			35 500

6.1 SAMMANSTÄLLNING ÅTGÄRDSKOSTNER STYR

Åtgärdskostnader i kr.	
Summa åtgärder inom 0-1 år	191 500 kr

6.2 SAMMANFATTNING STYR

Sammanfattning STYR	Helhet, status	
<p>Nuvarande byggnad saknar styr- och övervakningsfunktioner. föreslår en ny styrinstallation som inkluderar:</p> <p>Rumsgivare för temperaturmätning och reglering</p> <p>VAV-spjällfunktioner för behovsstyrd ventilation</p> <p>Syftet är att säkerställa effektiv drift, energibesparing och förbättrad komfort. Samt övervakning på distans</p> <p>Kostnadsbedömningen omfattar inte:</p> <p>Internetuppkoppling, inklusive inkommande fiber-servis och nödvändig utrustning för anslutning.</p>	Dålig	X
	Normal	
	Bra	

7 BESIKTNINGSPROTOKOLL VATTEN

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
	Kort beskrivning av installation	Beskrivning av åtgärd	0-1 år	2-5 år	6-10 år	Kostnad SEK
Vattenmätare	Befintlig	Befintligt uttjänat Ny installation	X			35 000
Vattenservis	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			35 000
Tappvatten	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			10 000
Tappvatten rör, detaljer och Isolering	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			100 000
Avlopp, stam, schakt, luftare	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			80 000
Blandare	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			10 000
Porslin	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			30 000
Ventiler	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			30 000

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
Backventiler	Befintligt	Befintligt uttjänat Ny installation	X			30 000
Rivning/ demontering		Ligger i post värme, rivning och demontering				
Arbetskostnad		Total arbetskostnad ligger i post värme	X			
Material Kostnad		Tappvatten och spillvatten	X			385 367

7.1 SAMMANSTÄLLNING ÅTGÄRDSKOSTNADER VATTEN

Åtgärdskostnader i kr.	
Summa åtgärder inom 0-1 år	745 367 kr

7.2 SAMMANFATTNING VATTEN

Sammanfattning VATTEN	Helhet, status	
<p>Spillvattensystem är av äldre modell, oklart i denna kostnadsbedömning om utbyten skett Tappvatten och spillvatten skall anslutas exkluderat utrymme.</p> <p>Denna kostnadsbedömning innefattar följande: Tappvatten: Fördelas från källare i schakt till pentry, Wc och Rwc samt ansluts till befintligt för exkluderat utrymme. -Rör och detaljer -Ventiler -Blandare -Individuella vattenmätare -Huvudmätare levereras från Bollebygd kommun -Erforderlig isolering -Rivning och demontering</p> <p>Spillvatten: -Nytt spillvatten i helhet, rörsystem och erforderliga rensluckor i källare -Nya brunnar anpassade efter tätskikt -Nya brunnar i källare -Rivning</p> <p>Sak varor: -Köksblandare -Wc Blandare -Wc stolar, handikapp Wc stol -Handfat -Duschblandare och konsol -Komplettringsmaterial i Kök/pentry, Wc och Hwc</p> <p>Samtliga inklädnader, schakt, tätningar, spårningar håltagningar i betongplatta och bjälklag mm för VVS se kostnadsbedömning Bygg</p>	Dålig	X
	Normal	
	Bra	

Kostnadsbedömning innefattar ej projektering, etablering och andra kostnader och tar ej hänsyn till eventuella systemuppbyggnad för VVS anläggningen i helhet vad som väljs utifrån projektering och behov. Kostnad exklusive moms

8 BESIKTNINGSPROTOKOLL VENTILATION

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
	Kort beskrivning av installation	Beskrivning av åtgärd	0-1 år	2-5 år	6-10 år	Kostnad SEK
LB Aggregat	Nytt aggregat	Internstyr, uppställning i källare LD och aggregatsspjäll Fläktar, filter, givare mm	X			246 000
Kanaler	Kanalsystem, detaljer	Cirkulära kanaler, Isolering: Värme-, kondens- och brandisolering	X			437 369
Sakvaror	Ljutfällor och spjäll mm	LD, injusteringspjäll, VAV spjäll, styrkomponenter, givare mm Ingår enligt ovan	X			
Don	ÖD-, TD- och FD don	Nya don	X			29 475
Köksfläkt	Kolfilterfläkt	Köksfläkt i pentry	X			5 000
Tak Huvar	Kombihuv på yttervägg	Ny kombihuv på fasad	X			15 668
Fasadgaller mm		Ej aktuellt	X			
Materialkostnad	Samtligt material	Material	X			493 735
Arbetskostnad	Arbetskostnad	Arbete	X			55 056
Injustering/OVK	Arbetskostnad	Injustering och OVK	X			50 000

10.2 SAMMANSTÄLLNING ÅTGÄRDSKOSTNADER VENT

Åtgärds kostnader i kr.

Summa åtgärder inom 0-1 år

1 332 303 kr

10.3 SAMMANFATTNING VENTILATION

Sammanfattning VENTILATION	Helhet, status	
<p>Befintlig Ventilation anläggningen består av följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ventilation av självdag, ventiler i vägg -Kökskåpor, IM kanal anslutna till befintlig murstock <p>Inkluderade utrymmen: Enligt ritning, Blivande utseende, skissförslag A-40-1-001</p> <p>Exkluderade utrymmen: 30m2 Begravningsbyrå plan 1</p> <p>Förberedelse:</p>	Dålig	X
	Normal	
	Bra	

<p>Förberedelse av ventilation skall göras för exkluderat utrymme och räknas med i kostnadsbedömningen, aggregat och kanalsystem.</p> <p>Denna kostnadsbedömning innefattar följande: Ventilation: Aggregat förläggs i källare som fördelas våningsvis via schakt för till och frånluft till Kontor, mötesrum, pentry, wc, förråd, entréhallar, trapphus. Luffflöden baseras på ritning, blivande utseende källare, plan 1, 2 och 3 och tas hänsyn för luftmängder 0,35 l/s/m² -Nytt aggregat FTX -Kombi huv på fasad, måste säkerställas med antikvarie och brand -Rektangulära kanaler, Ljudfällor, aggregatsspjäll -Cirkulära kanaler och detaljer -Ny kolfilterfläkt till nytt pentry -Ljudfällor -Injusteringsspjäll -VAV spjäll, mötesrum -Eventuella Brandspjäll -Till- och frånluftsdon -Erforderlig isolering, brand, värme- och kondensisolering</p> <p>Samtliga inklädnader, schakt, tätningar, spårningar håltagningar i betongplatta och bjälklag mm för VVS se kostnadsbedömning Bygg</p> <p>Kostnadsbedömning innefattar ej projektering, etablering och andra kostnader och tar ej hänsyn till eventuella systemuppbyggnad för VVS anläggningen i helhet vad som väljs utifrån projektering och behov. Kostnad exklusive moms</p>		
--	--	--

9 BESIKTNINGSPROTOKOLL VÄRME

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
	Kort beskrivning av installation	Beskrivning av åtgärd	0-1 år	2-5 år	6-10 år	Kostnad SEK
Värmesystem	Befintligt system	Befintligt system uttjänat Byts ut i helhet och kopplas på befintligt exkluderat utrymme	X			200 000
Värmedistribution	Befintligt	Ny installation	X			
Värmepump	Befintlig Nibe Thermia Atria	Behålls, byggs ihop med LB med värmeåtervinning Endast kostnad om 10 år, ej med i kostnadsbedömning	X			179 208
C-Pump						16 700
Ställdon	Befintligt	Befintligt byts ut	X			50 000

Byggdelsbeskrivning		Rekommenderad åtgärd	Utföres inom			Bedömd kostnad
Stängningsventiler Ventiler	Befintligt	Befintligt rivs Ny installation	X			30 000
Apparatskåp/ Schuntgrupper	Shuntar för nytt värmesystem	Nyinstallation	X			15 000
Fördelarskåp		Ej aktuellt	X			
Expansionskärl		Ny installation	X			5 127
detaljer, isolering		Befintligt rivs Ny installation	X			100 000
Radiatorer		Vattenburet, ny installation	X			100 000
Rivning/ Demontering		Rivning av värme- tappvatten, spillvattensystem i helhet förutom Värmepump samt oljetanksanering	X			150 000
Materialkostnad		För värmesystem	X			831 035
Arbetskostnad		För vvs installationer	X			165 203

11.3 SAMMANSTÄLLNING ÅTGÄRDSKOSTNADER VÄRME

Åtgärds-kostnader i kr.

Summa åtgärder inom 0-1 år

1 842 273 kr

11.4 SAMMANFATTNING VÄRME

Sammanfattning VÄRME	Helhet, status	
<p>Befintlig VVS anläggningen består av följande: Värmesystemet och tappvatten värms upp via Luft/vattenvärmepump, Thermia Atria med stöd av el patron där endast el ligger som spets till Luft/värmepump. Pannan är en kombipanna, Nibe City anpassad för olja och el då fastigheten en gång olja använts som värmekälla. Oljetank används ej idag och skall rivas och saneras i helhet. Pannan är avsedd för villor med vattenburen värme.</p> <p>Inkluderade utrymmen: Enligt ritning, Blivande utseende, skissförslag A-40-1-001 Exkluderade utrymmen: 30m2 Begravningsbyrå plan 1</p> <p>Förberedelse värmerör skall kopplas på befintligt och skall göras för exkluderat utrymme och ingår i kostnadsbedömningen.</p> <p>Denna kostnadsbedömning innefattar följande: Värmesystem: Fördelas synligt efter yttervägg och fördelas till radiatorer våningsvis -Befintlig luft/värmepump behålls och kopplas ihop med FTX system -Shuntar och erforderlig utrustning</p>	Dålig	X
	Normal	
	Bra	

<p>-Befintlig El/ oljepanna byts ut mot ny värmepanna -Rör, ventiler och detaljer -Radiatorer komplett med koppel och termostat -Erforderlig isolering -Rivning och demontering, befintligt system rivs och byts ut i helhet förutom exkluderade utrymmen</p> <p>Samtliga inklädnader, schakt, tätningar, spårningar håltagningar i betongplatta och bjälklag mm för VVS se kostnadsbedömning Bygg</p> <p>Kostnadsbedömning innefattar ej projektering, etablering och andra kostnader och tar ej hänsyn till eventuella systemuppbyggnad för VVS anläggningen i helhet vad som väljs utifrån projektering och behov. Kostnad exklusive moms</p>		
--	--	--