

Statusbesiktning

Datum 2025-12-08

Projekt
Brf Avenyn 14

Plats:
Avenyn 14, lgh A1601, V1602 samt därtill hörande utvändiga ytor.

Närvarande:

[REDACTED] Brf Avenyn 14

[REDACTED], Mårtensson & Håkanson AB

[REDACTED], Bostadsrättsinnehavare A1601

[REDACTED] projektledare anlitad av [REDACTED]

Bakgrund

Undertecknad har på uppdrag av bostadsrättsföreningens styrelse 2025-12-08 genomfört en statusbesiktning i lägenhet A1601 och V1602 med anledning av att lägenheten skulle överlämnas från bostadsrättsinnehavarna till föreningen 2025-12-05. Besiktningen genomfördes okulärt och punkter upptagna redogör i huvudsak för avvikelser rörande ej färdigställda installationer.

Statusbesiktning

Lgh A1601

- 1 Öppen spis i vardagsrum ej färdigmonterad.
- 2 Gasmätare saknas.
- 3 Ventilationsaggregat ej driftsatt.
- 4 Innerväggar i klädkammare samt mindre sovrum ej färdiga/ återställda.

Lgh V1602


- 5 Gasmätare saknas.
- 6 Inbyggnad ovan öppen spis ej färdigställd.
- 7 Inspekterbarhet av installation i badrumstak ej säkerställd. Vid besiktningstillfället är hål i tak som skall vara försedd med demonterbar lucka delvis täckt med fast byggnation.

Tak och takterrass

- 8 Takhuv till ventilationsaggregat ej färdigställt.
- 9 Avskärmning saknas mellan lägenhet A1601 och V1602 på takterrass.

Göteborg 2025-12-22

Mårtensson & Håkanson AB


Distribution via e-post

From: [REDACTED]
Sent: [REDACTED] 2026-03-
To: 03 11:51:16
Cc: kontakt@kronofogden.se
Subject: [REDACTED]
:

(ska även till enhet FREJA ärende [REDACTED])

Attachments: Bilaga 4 - Beslut om interikmistiskt slutbesked.Pdf, Bilaga 2 - E-mail SBK 2026-02-20.pdf, Bilaga 3 - Beslut om vägrat startbesked.Pdf, Bilaga 1 - Statusbesiktning Brf Avenyn 14 2026-02-20.pdf

I egenskap av ombud för Brf Avenyn 14 får jag tillskriva KFM följande i rubricerade

ärenden. Föreningen har tagit del av följande handlingar från KFM:

1. Beskrivning och Värderingavseende bostadsrätten 161 inom Brf Avenyn nr 14, Kungsportsavenyn 14 (nedan benämnd "Beskrivning lgh A1601"),
2. Beskrivning och Värdering avseende bostadsrätten 262 inom Brf Avenyn nr 14, Vasagatan 56 (nedan benämnd "Beskrivning lgh V1602").

I syfte att framtida förvärva rare av bostadsrätterna ska vara korrekt informerad angående lägenheterna får Föreningen framföra följande.

I *Beskrivning lgh V1602* anges på s. 4 följande; "*Ventilation FTX och F*". Det får påpekas att lgh V1602 är inte kopplad till den FTX-anläggning som är installerad i lgh A1601. Det finns alltså ingen FTX för lgh V1602 såsom anges i beskrivningen. Det finns inte heller något separat avtal angående FTX för lgh V1602 såsom anges på s. 6 i *Beskrivning lgh V1602*. Ett sådant avtal finns endast för lgh A1601. Det är dock korrekt att det finns separata avtal för fönster och golvvärmsystem för både lägenhet A1601 och V1602.

De avtal som Föreningen ingått med nuvarande bostadsrättshavare och som finns hänvisade till i beskrivningarna har tidigare getts in till KFM och utgörs av följande avtal.

- Avtal angående fönster lgh V1602
- Avtal angående fönster lgh A1601
- Avtal angående FTX-anläggning lgh A1601 (avtal+ tilläggsavtal)
- Avtal angående golvvärme lgh A1601
- Avtal angående golvvärme lgh V1602

Notera särskilt att det i samtliga avtal finns villkor om att Föreningen kan komma att neka medlemskap till ny förvärvare av bostadsrätterna om denne inte tillträder avtalen för respektive lägenhet.

Föreningen har den 20 februari 2025, i syfte att kontrollera förekomsten av brister i lgh V1602 och A1601, låtit utföra en statusbesiktning av lägenheterna. Lägenheterna har gåtts igenom av besiktningsmannen [REDACTED] som avgett ett utlåtande i enlighet med bilaga 1. Föreningens uppfattning är att de förhållanden som lyfts fram i utlåtandet är av sådan karaktär att de ligger inom

respektive bostadsrättshavares och en ny förvärvares ansvar. Det ska påpekas att åtgärdande av vissa brister kan kräva att Föreningen ger samtycke till åtgärderna. En prövning angående om samtycke kan lämnas eller inte kommer att ske efter det att ansökan om att få utföra åtgärd i lägenheterna har skett i behörig ordning i enlighet med bostadsrättslagen och Föreningens stadgar.

Inom ramen för statusbesiktningen har Föreningen även låtit utföra en statusbesiktning av systemet för lägenheternas värme och ventilation. Detta bl.a. med avseende på det avtal om FTX-anläggning som ingåtts för lgh A1601. Resultatet från denna besiktning framgår av rapport upprättad av [REDACTED] con, 2025-02-25 se bilaga 1.

Föreningen önskar även särskilt framhålla att det för närvarande står två oinstallerade gaseldstäder i respektive lägenhet. Det är oklart för Föreningen varför dessa eldstäder inte har installerats. Föreningen vill dock med avseende på detta förhållande framhålla att Föreningen tidigare har motsatt sig att den nuvarande ägaren till lgh A1601 ändrar utformningen av en rökstos i lgh A1601.

Avslutningsvis har får framhållas att Föreningen har även fått information Stadbyggnadsförvaltningen om att varken lägenhet A1601 eller V1602 har erhållit permanent slutbesked med avseende på de ombyggnationer som skett i lägenheterna. Se bifogat e-mail från Stadsbyggnadsförvaltningen daterat 2026-02-20, [bilaga 2](#), jämte beslut om vägrat startbesked för lgh V1602 daterat 2025-12-22, [bilaga 3](#), samt delbeslut om interimistiskt slutbesked för lgh A1601 daterat 2025-09-24, [bilaga 4](#).

Med vänlig hälsning

[REDACTED]

Mobil

Webb

se E-mail

In accordance to the General Data Protection Regulation (GDPR), you have e.g. the right to obtain information regarding our processing of your personal data. Please refer to our data protection policy at our website or contact us for more information. Note also that the information contained in this e-mail is privileged and confidential and is intended only for its addressee. If you have received it in error please delete the original message and all copies and notify us via e-mail. Thank you!

Statusbesiktning

Datum 2026-02-20

Projekt
Brf Avenyn 14

Plats:

Avenyn 14, lgh A1601, V1602 samt därtill hörande utvändiga ytor.

Närvarande:

[REDACTED] Brf Avenyn 14

[REDACTED] Brf Avenyn

14

[REDACTED] Mårtensson &

Håkanson AB [REDACTED] /con VVS-
konsult AB

Bakgrund

Undertecknad har på uppdrag av bostadsrättsföreningens styrelse 2026-02-20 genomfört en statusbesiktning i lägenhet A1601 och V1602 då lägenheterna övergått till tvångsförsäljning genom Kfm. Besiktningen genomfördes okulärt. Punkter markerade (VM) markerar åtgärder som undertecknad anser ej färdigställt, men som inte innebär hinder av funktion, dvs endast föranleder värdeminskning. Avvikelser rörande WS-installationer återfinns i bilagd rapport utförd av [REDACTED] /con.

Statusbesiktning

Lgh A1601

- 1 Öppen spis samt ytskikt kring denna i vardagsrum ej färdigställd. (VM)
- 2 Gasanläggning ej färdigställd.
- 3 Ram till strömställare saknas i lilla sovrummet (rum med undercentral för golvvärme). (VM)
- 4 Generella målningsbrister tak och vägg, samtliga rum. (VM)
- 5 Trycke till tamburdörr löst på insida.
- 6 Karmproppar saknas till tamburdörr. (VM)
- 7 Nycklar saknas till skjutpartier och balkongdörrar. Oklart låssystem.
- 8 El-central i lägenheten saknas alternativt väl gömd och ej placerad enligt ritning.

MH

Mårtensson  Håkanson AB
BYGGGRÄDGIVARE

- 9 Strömställare kopplad till två stycken takspotlight i hall kan ej identifieras (lampor går ej att släcka).

- 10 Hål i vägg från trapphus in mot lägenhet, vänster om tamburdörr bakom räcke. Kan inte ses inifrån lägenhet.
- 11 Tidigare öppning mot lägenhet V1602 kan via okulär bedömning tillsammans med tidigare bildbevis på byggnadsmetod, ses som återställd. Dvs lägenhetsskiljande vägg bedöms vara tillfyllest. (Endast notering, inget fel.)

Lgh V1602


- 12 Gasanläggning ej färdigställd.
- 13 Inspektionshål i tak ej täckt med lucka, vilken är svår att montera då hålet är delvis täckt med fast inredning. (VM)
- 14 Löst handtag till tamburdörr.
- 15 Låsning till glasskjutpartier svåråtkomliga samt i behov av justering. (Utrymningsväg.)
- 15 Tidigare öppning mot lägenhet A1601 kan via okulär bedömning tillsammans med tidigare bildbevis på byggnadsmetod, ses som återställd. Dvs lägenhetsskiljande vägg bedöms vara tillfyllest. (Endast notering, inget fel.)

Tak och takterrass

- 8 Ventilationssystemets intagshuv olyckligt placerad intill avluftare från såväl avlopp som fettavkiljare från underliggande restaurang. (VM)
- 9 Avskärmning saknas mellan lägenhet A1601 och V1602 på takterrass. (VM)

Göteborg 2026-02-26

Mårtensson & Håkanson AB


Distribution via e-post