

S:t Erik Markutveckling
c/o Stockholms Stadshus AB

PM

Översiktlig teknisk bedömning av fastigheten Kylhuset 4, Stockholm

1 Bakgrund & Syfte

Structor har på uppdrag av S:t Erik Markutveckling genomfört en översiktlig teknisk av fastigheten Kylhuset 4 i Slakthusområdet i Stockholm inför en eventuell försäljning.

Bedömningen har genomförts genom platsbesök, intervju med verksamhetsansvariga, samt Structors erfarenhet från andra liknande fastigheter i samband med överlåtelse.

Syftet med nu redovisad bedömning är att översiktligt bedöma eventuellt behov av utökat underhåll respektive behov av direkta investeringar relaterade till drift och underhåll av fastigheten.

Platsbesök genomfördes av Structor 2011-03-30.

2 Översiktlig teknisk bedömning

2.1 Byggnad och mark

Byggnaden på fastigheten utgörs av en industrifastighet med kontor och produktionsdel. Kontor finns huvudsakligen på plan 2 i den södra delen av byggnaden. Byggnadens hela markplan består av köttproduktionslokaler, med slakt, kylar och frysar. Två separata produktionslokaler för köttantering finns i byggnaden. På den södra delen av byggnaden finns en dockningskaj för lossning av kött från lastbil direkt till kyl via en takupphängd transportbana. Delar av byggnaden har källare där bl a omklädningsrum och vissa tekniska installationer finns.

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1958. Inga större ombyggnationer har utförts förutom ytskiktsrenoveringar och viss modifiering av tekniska installationer.

Fastigheten omfattar ca 2 190 kvm. Enligt redovisat prospekt skall byggnaden omfatta ca 1 264 kvm produktionsytor och ca 460 kvm kontor varav 314 kvm kontorsyta är vakant. Taxeringsuppgift enligt fastighetsregistret är industrienhet -livsmedelsindustri och en total area om ca 1 340 kvm.

I byggnaden finns ett flertal hyresgäster inom livsmedelsproduktion (Mårtenssons, Globenkött m fl).

Byggnaden är uppförd med grundmurar och stomme av betong. Inga tecken på instabilitet (sprickor, sättningar etc) noterades i samband med platsbesöket. Fasader av tegel, inga pågående problem noterades.

Jordarterna inom fastigheten utgörs av växellagringar. I källarutrymmen som ej används noterades en viss unken lukt vilket troligen beror på att dessa utrymmen ej är uppvärmda.

Taken utgörs av enkelfalsad bandplåt. På den södra delen är plåten i god kondition (sannolikt utbytt under senare år). På den norra delen är plåt i dåligt skick och läckage förekommer i nuläget. Vissa tätningsarbeten har nyligen utförts men läckage förekommer trots detta. Taken avvattnas inåt via skärmtak vilket innebär hög belastning. I samband med platsbesök noterades bl a att det finns delar med svag lutning där vatten kan samlas. Ytterligare tätningsarbeten alternativt omläggning av plåt på hela taket bedöms nödvändigt för att komma till rätta med läckageproblemen.

Fönster finns framförallt på kontorsdelen och utgörs av 2-glas träfönster. Både pivot och sidohängda fönster förekommer. Fönster är allmänt i behov av ommålning.

Ytskikt på kontor med plastmattor och målade väggar, trapphus med sten. I vakant kontorsdel är ytskikten i gott skick. I omklädningsrum och pausrum i anslutning till produktionslokaler har vissa renoveringar skett under åren. De två produktionslokalerna har kaklade väggar och stenbeläggning på golvytor.

Produktionslokalerna har ett flertal golvbrunnar för avspolning och rengöring efter avslutad slakt. Verksamheten kräver en omfattande rengöring och avspolning varför fuktbelastningen på golv och väggytor är mycket hög. Gamla avloppsstammar noterade i källarplan. Avloppen i produktionslokaler är kopplade via fettavskiljare i gatan.

Transportbana för djurkroppar är enligt uppgift monterad direkt i betongbjälklager varför verksamheten orsakar buller i samband med inlastning av djurkroppar. Enligt uppgift utförs detta mellan ca kl 06-10.

Samtliga markytor kring byggnaden är hårdgjorda med asfalt och runt byggnaden finns ca 20-tal p-plaster.

2.2 Installationer

För ventilation av kontorsdelar finns ett FTX aggregat (PM-luft). Aggregatet är ca 10 år gammalt och har återvinning via roterande värmeväxlare. OBS att aggregatet är avstängt idag då huvuddelen av kontorsytan (314 kvm) är avstängd idag. Den idag använda kontorsytan (ca 150 kvm) saknar alltså idag i princip ventilation. Enligt uppgift har aggregatet varit avstängt i ca 3 år.

Utöver nämnda aggregat noterades även ett aggregat i taket i den nordöstra delen av byggnaden vilket sannolikt serverar del av produktionslokaler. Enligt ärendeförteckning från Stockholms Stad utfördes OVK senast 2003 på fastigheten, oklart vad som besiktades. För OVK finns lagkrav varför en ny besiktning rekommenderas.

Fastigheten har ett stort antal kylaggregat för kyla till köttkylar och frysar. Samtliga installationer tillhör enligt uppgift hyresgästerna. Kondensorer till kyla är placerade på tak och även i markplan utanför byggnaden. Kondensorer till det den senast monterade frysen är placerat utanför det nordöstra hörnet på byggnaden och viss påkörningsrisk finns.

Kontorsytor, pausrum mm har uppvärmning via vattenburen värme och radiatorer. Fjärrvärmecentral är relativt ny, installerad 1998.

För kraftförsörjning finns äldre lågspänningsställverk i källarplan. Installationerna är av äldre typ och enligt uppgift har en brand förekommit. Serviser i produktionshallar är uppdaterade i samband med utförda ytskiktsrenoveringar.

I den större produktionslokalen finns en avfuktningssystemanläggning då det förekommer problem med fuktdimma p g a av omfattande spolningsarbeten. Kostnaden för anläggningen har enligt uppgift delats mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Byggnaden har inga brandförebyggande skyddsanordningar såsom rökdetektorer eller handbrandsläckare.

Entrédörrar till kontor och personalrum har passerkodsläsare som nyligen monterats. Fönster på lagerdelen har inbrottsgaller för fönster.

2.3 Fastighetsskötsel, relationshandlingar, dokumentation mm

Inga fastighetsrelaterade dokument så som besiktningsprotokoll har varit tillgängliga för granskning.

Vissa byggnadsritningar har presenterats i prospekt i övrigt är det oklart vilket ritningsmaterial som finns.

Drift- och underhållsinstruktioner för ventilation av kontor och för fjärrvärmecentralen finns i respektive teknikutrymmen.

Energideklaration saknas och bör tas fram.

Ett systematiskt brandskyddsarbete med rutiner för utrymning och genomgång av brandskydd bör dessutom tas fram.

3 Slutsatser

Byggnad och mark bedöms vara i normalt skick med hänsyn till ålder och underhållsbehov. Omgående underhållsbehov finns avseende bl a läckande tak, och på sikt även avloppsstammar.

Tekniska installationer bedöms fungera för ändamålet. Det finns ett behov av översyn och besiktning av ventilationsaggregat. Energideklaration och dokumentation över fastighetens brandskyddsarbete bör tas fram.

Structor Stockholm

Stefan Sohlström

Mikael Eriksson

Bilagor

- 1 *Tekniskt underhållsbehov*
- 2 *Bildbilaga från platsbesök*