

DENSIA

TEKNISK STATUSBESIKTNING

Stockholm Lillsjönäs 2



Barrstigen 46

Bromma

DENSIA

Stockholm 2021-08-15
LW 84 056

T e k n i s k s t a t u s b e s i k t n i n g

avseende fastigheten Stockholm Lillsjönäs 2

Barrstigen 46 i Bromma.

Uppdrag

Av New Property har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk statusbesiktning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Uppdraget omfattar en okulär teknisk besiktning och utredning av byggnaden på fastigheten.

Utredning av byggnaden skall användas för bedömningar av byggnadens faktiska skick. Bedömningen skall innefatta kontroll av okulärt upptäckbara brister samt bedömning avkända konstruktionsbrister som kan leda till skador i byggnaden.

Utöver ovanstående bedömningar skall även förslag på åtgärder / renoweringar göras samt en grov kostnadsuppskattning för varje noterad åtgärd. Tidsintervallet skall vara inom de 10 närmsta åren.

Föreslagna åtgärder skall vara under förutsättning att byggnaden fortsätter att nyttjas av nuvarande hyresgäster alternativt av likvärdig verksamhet.

Utlåtandet innehåller en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll kan vara utelämnade.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2021-07-19. Vädret var soligt och klart, temperaturen ca 23°C.

Speciella omständigheter:

Byggnadens grund gick inte att besiktiga i sin helhet på grund av att delar ej är tillgängliga.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en större träbyggnad uppförd i tre våningsplan, samt källare under en mindre del av byggnaden. Det finns två trappor mellan våningsplanen. En trappa mellan bottenplan och översta våningsplanet samt en smal spiraltrappa i påbyggt trapphus.

Vinden nås genom en stege och källaren nås från en utvändig trappa/dörr under altanen. Byggnaden är i dag tomställd och i stort behov av renovering.

Byggnadens totala yta är ca. 480 m²

Byggnaden:

Huset uppfördes år: Ca 1840 och har byggts om vid olika tillfällen.

Större underhåll som på senare tid har utförts:

1. En mindre del av fasaddetaljer är bytta.
2. Bergvärmepumpsanläggning installerad 2010.
3. Vindsbjälklaget förstärkt med stålbalkar, årtalet oklart.

Grundläggning: Större delen av byggnaden på berg, troligen är delar av grundläggningen morän ovan berg eftersom rörelser förekommit i grunden.

Källarytterväggar: Sten och betong

Stomme: Timmerstomme och stående plank

Bjälklag: Bjälklag över källare: Trä, kan dock vara gjutet över pannrummet.

Mellanbjälklag: Trä

Vindsbjälklag: Trä och stålbalkar.

Fasader: Träpanel med snickerier.

Fönster: 2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Några av fönstren är igensatta med blindfönster i skivmaterial.

Yttertak: Mansardtak med takbeläggning av enkel falsad plåt på underlagspapp. (oklart om det finns underlagspapp under alla takytor).

Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i linoleum med trappnos i metall/plast. Trapphusets väggar och taken är målade Trappor i trä förutom utvändig källartrappa som är i betong
Tvättstuga:	En tvättmaskin finns i duschrummet på entréplan. Funktionen är oklar.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en bergvärmepump från 2009 med elektrisk tillskott som toppeffekt. Fabrikat Euronom Exotic 812. Det finns en varmvattenberedare på 500 liter
Fettavskiljare:	Finns ej
Elektriska installationer:	Bedöms till största delen vara från -60 talet.
Brandskydd:	Brandskydd saknas i byggnaden. Det finns enstaka skyltar för utrymning men i övrigt saknas brandskydd.
Inbrottslarm:	Larmanläggning finns ej.
Radon	Det finns inga registrerade mätningar av radongashalten i byggnaden.
Asbest:	Asbest kan eventuellt finnas i isolerade rör i grunden, i ventilationskanaler samt i vägg och takbeklädnad i pannrum.
PCB:	Risken för PCB bedöms som liten.
Ventilation:	Självdraagsventilation i hela byggnaden OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2021-12-10.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd och godkänd till 2030-03-24. Energiprestanda, primärenergital är 113 kWh/m ²

Kort rumsbeskrivning av ytskikten.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Entréplan

Hall:	G	Linoleum.
Rum 1	V	Målade väggar.
	T	Målat.
	Ö	Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Rum:	G	Linoleum.
Rum 2	V	Målade väggar.
	T	Målat.
	Ö	Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Rum:	G	Linoleum.
Rum 3	V	Målade väggar.
	T	Målat.
	Ö	Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Wc:	G	Klinker, täckt med plywood.
Rum 4	V	Kakel.
	T	Målat.
	Ö	Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov. Stort hål i golvet samt troligen skadat bjälklag.
Dusch:	G	Klinker.
Rum 5	V	Kakel.
	T	Målat.
	Ö	Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov. Trolig skada i yttervägg. Det är troligen fuktskador i rummet. Omfattningen går först att avgöra då man startar att riva rummet.
WC:	G	Klinker.
Rum 6	V	Målade väggar.
	T	Målat.
	Ö	Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov. Risk för fuktskador.
Hall:	G	Sten / linoleum.
Rum 7	V	Målade väggar.
	T	Målat.
	Ö	Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.

WC: Rum 8	G V T Ö	Klinker. Målade väggar. Målat. Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Varuintag: Rum 9	G V T Ö	Betong / klinker / linoleum. Målade väggar. Målat. Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Kök: Rum 10	G V T Ö	Linoleum. Målade väggar. Målat. Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov. Trolig fuktskada under diskbänken ner i bjälklag samt vägg. Ventilation från spisen tveksamt utförande. En balk i taket knäckt.
Rum: Rum 11	G V T Ö	Laminat. Målade väggar. Målat. Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov. Ett råtthål i ena hörnan av rummet. Oklart hur stora skador det finns i väggar / bjälklag.

Plan 1 trappa

Hall: Rum 12	G V T Ö	Linoleum. Målade väggar. Målat. Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Barkök: Rum 13	G V T Ö	Linoleum. Målade väggar. Målat. Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov. Del av väggar har tagits bort vilket kan ha medfört skador i bygnaden.
Sal: Rum 14	G V T Ö	Furugolv. Målade Målat. Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov

Stora salen: G Linoleum, upphöjda delen har parkett.
Rum 15 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.

Rum: G Linoleum.
Rum 16 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Risk finns för skador i bjälklaget

Plan 2 trappor

Hall: G Linoleum.
Rum 17 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.

Tidigare kök: G Saknas.
Rum 18 V Delvis rivna.
T -
Ö Rummet är helt utrivet ner till bjälklaget.

Rum: G Linoleum.
Rum 19 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.

Rum: G Heltäckningsmatta.
Rum 20 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.

Rum: G Linoleum / heltäckningsmatta.
Rum 21 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.

Sal: G Linoleum.
Rum 22 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Kraftiga lutningar i väggar, golv och tak.

Rum: G Linoleum.
Rum 23 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.
Trappa till vindsutrymmet.

Rum: G Linoleum.
Rum 24 V Målade väggar.
T Målat.
Ö Ytskikt i dåligt skick med renoveringsbehov.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Byggdel:** Fasader och fönster

Brist, fel/skada: Fasaderna och fönster har eftersatt underhåll. På flera ställen finns större fuktskador, se punkt 2 nedan. Kittet på fönstren är på en del ställen borta och rötskador finns på bågar och karmar.

Bedömd åtgärd: Alla fönster måste renoveras genom att ytter och innerbågen renoveras på verkstad och karmen renoveras på plats. Gångjärn och låsmekanismer justeras och nya tätlistor monteras. Fasaderna skrapas rena, allt rötskadat virke byts ut och målningsunderhåll utförs.

Mängd: Ca 50 stora fönster samt ca 500 kvm fasadpanel.

Aktualitet: Snarast

Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
- Byggdel:** Fuktskador i stommen

Brist, fel/skada: Det noterades minst två relativt omfattande fukt/rötskador i byggnadens stomme. Dels finns en skada utanför diskbänken i köket på bottenplan. Skadan beror troligen på läckande vatten från köksbänksavloppet eller vattenrören till köksblandaren. Skadan är synlig utifrån i träpanel och syll men finns säkert även i bottenplanets bjälklag.

Den andra skadan är där entrétrappen/altanen ansluter mot byggnaden på framsidan av byggnaden. Trappan/altanen är i betong vilken är gjuten direkt mot byggnadens fasad/syll vilket medför att rötskador uppkommit. Största skadan bedöms vara i den delen av byggnaden där vatten från taket fuktas upp betongen. Även trappan på baksidan av byggnaden ansluter mot syllan men här noterades inga okulärt noterbara skador. Skador kan dock finnas i konstruktionen.

Bedömd åtgärd: Områden där fuktskador finns måste öppnas upp och allt rötskadat virke tas bort. Områdena avfuktas och därefter återställs bärande konstruktion, isolering samt ytskikt.

Mängd: Oklar omfattning

Aktualitet: Snarast

Bedömd kostnad: Kostnaden går ej att bedöma eftersom man inte vet skadornas omfattning.

-
3. Byggdel: Yttertaket
Brist, fel/skada: Yttertaket är galvaniserad plåt som målats. Mellan plåten och underlagstaket finns en tjärpapp (dock oklart om det finns tjärpapp på hela taket). Takskyddet uppfyller inte dagens krav på taksäkerhet. Det finns två skorstenar vilka ej är väderskyddade vilket medför att fukt kan komma ner i skorstenarna.
I vindsutrymmet noteras missfärgningar på yttertakspanelen men troligen är dessa från gamla fuktskador.
Bedömd åtgärd: Vid en renovering av byggnadens fasader kommer en ställning finnas monterad vilket medför att det är lätt att besiktiga och eventuellt åtgärda takets beläggning. En noggrann kontroll bör då göras. Som minsta åtgärd bör fotrännor målas, takskydd monteras och skorstenarna väderskyddas.
Visar det sig att takets plåt är i dåligt skick måste det läggas om i sin helhet med ny papp och dubbelfalsad plåt.
Aktualitet: I samband med fasadrenovering
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr alternativt ca 2 000 000 kr
4. Byggdel: Golv och vägglutningar samt bjälklag
Brist, fel/skada: Det finns kraftiga lutningar på golv och väggar i byggnaden. Flertalet bedöms som mycket gamla eftersom snickerier och dörrar har anpassats till lutningarna. Det finns dock lutningar som kan vara pågående så som i den delen av byggnaden där köken är placerade. Här noteras att bjälklaget är avsågat i köket på våning tre och att del av vägg är borttagen i våning två vilket medfört rörelser i konstruktionen. Det noteras även att hörnan till höger om entrén troligen har sjunkit vilket kan vara bidragande orsak till att hela långväggen bågner på byggnaden. I köket i bottenplan noteras en balk som är nedböjd och med brottanvisning.
Bedömd åtgärd: Äldre rörelser vilka avstannat är troligen inget man kan göra någonting åt. Rörelser i kökens område samt byggandens långvägg bör emellertid kontrolleras av en byggnadskonstruktör
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 30 000 kr för en kontroll och utredning.
Eventuella åtgärds-kostnader är ej möjligt att bedöma utan en konstruktörs utlåtande.

-
5. Byggdela: Inre ytskikt i allmänna utrymmen samt trapphus.
Brist, fel/skada: Ytskikten så som tak, väggar, golvbeklädnad, listverk mm är mycket slitna och bedöms som utjänta.
Bedömd åtgärd: Renovera alla ytskikt. En del listverk och dörrar är troligen så förstörda att de måste bytas ut. Min bedömning är även att många väggar och tak troligen skivbekläs för att minska arbetstiden. Golven beläggs med parkett alternativt linoleum av normal kvalitet.
Mängd: Ca 500 kvm
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 4 000 000 kr
6. Byggdela: Duschrattet och WC
Brist, fel/skada: Duschrattet bedöms ha kraftiga fuktskador. Plattor lossar och är spräckta och skicket på rummet bedöms som mycket dåligt. Samtliga WC bedöms i behov av omedelbar renovering. I en av WC var det ett stort hål i golvet, ca 50 x 40 cm. Min bedömning är att risken för att fuktskador finns är mycket stor samt att de tilltar i omfattning hela tiden.
Bedömd åtgärd: Renovera duschrattet samt WC till en acceptabel standard. I samband med renoveringen byts samtliga vatten och avloppsrör ner till anslutningspunkten i källaren.
Mängd: Ett våtutrymme samt 5 WC
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr (kostnaden är mycket svårbedömd eftersom skadornas omfattning inte är känd).
7. Byggdela: Kök på entréplan
Brist, fel/skada: Kökets ytskikt, snickerier samt vitvaror är utjänta. Läckage finns från diskbänkvasken vilket medfört rötskador i bjälklag, syll och stommen (se punkt 2 ovan)
Bedömd åtgärd: Kostnaderna för rötskador i bjälklaget tas med i punkt 2. Ett nytt kök inreds med nya ytskikt, snickerier, installationer av el och vvs samt nya vitvaror.
Mängd: Ett kök med maskinell utrustning, normal standard.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

-
8. Bygghet: Kök på mellanplan
Brist, fel/skada: Köket är ombyggt till en bar med enklare köksfunktion. Skicket är slitet och utförandet ökar risken för fuktskador. Det finns ingen ventilation ut från diskplatsen.
Bedömd åtgärd: Renovera köket/baren till ett likvärdigt kök. Nya ytskikt, vvs och elektriska installationer samt vitvaror och köksinredning.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 300 000
9. Bygghet: Kök på översta våningsplanet
Brist, fel/skada: Det har varit ett kök, tidigare ett fotolabb, på översta våningsplanet. Rummen är rivna ner till bjälklaget på grund av en tidigare fuktskada. Det noteras att man sågat av bärande delar av bjälklagets konstruktion (se punkt 3 ovan).
Bedömd åtgärd: För att skapa ett kök måste hela rummet byggas upp från början med isolering, golv och väggbeklädnad, vvs installationer, elektriska installationer, kökssnickerier, vitvaror, bänkskivor samt belysning.
Mängd: Ett komplett kök
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr
10. Bygghet: Elektriska installationer
Brist, fel/skada: Elektriska installationer i byggnaden är föråldrade och på några ställen direkt farliga. Inkommande elcentral är placerad under entrétrappen på yttermuren. Fukt kommer ner i väggen och taket vilket gör att centralen är placerad i en mycket fuktig miljö. Det finns inga jordfelsbrytare och många av kontakterna/brytarna är ej i full funktion/bristfälliga. Elcentraler finns till viss del i ej låsta utrymmen.
Bedömd åtgärd: Man kan utföra en revision av elektriska installationer men min bedömning är att det är onödigt. Installationerna är uttjänta och bedöms kunna vara farliga för användare. Installationerna måste moderniseras från inkommande elservice till alla rum och förbrukare. Huvudcentralen bör flyttas till skyddat utrymme inomhus.
Mängd: Samtliga elektriska installationer
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 1 300 000 kr

-
11. Byggdel: Ventilationen i byggnaden
Brist, fel/skada: Ventilationen är i dag självdragsventilation, OVK är utförd och godkänd för dagens verksamhet. Vid en eventuell renovering av byggnaden bör ventilationen förbättras med en mekanisk till och frånluftsventilation för att göra arbetsmiljön bättre.
Bedömd åtgärd: Vid ombyggnationen dras till och frånluftskanaler till alla utrymmen. Ett till och frånluftsaggregat med värmeåtervinning samt vattenburet tillskott placeras i byggnaden.
Mängd: En komplett ventilationsanläggning samt kanaldragning
Aktualitet: När byggnaden renoveras.
Bedömd kostnad: Ca 1 500 000 kr

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Brandskyddet i byggnaden måste uppdateras då man anpassar byggnaden till ny verksamhet.
2. Trappräcken i trapphusen är lägre än man i dag har som krav med avseende på fallskydd. Vid en renovering bör trappräcken göras om så att dagens krav uppfylls.
3. Isoleringen i vindsutrymmet är mycket dåligt utförd.
4. Vindsbjälklaget är förstärkt med kraftiga järnbalkar. Utförandet är oklart och inga beräkningar eller anledningar till hur/varför förstärkningar utförts.
5. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglledning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.

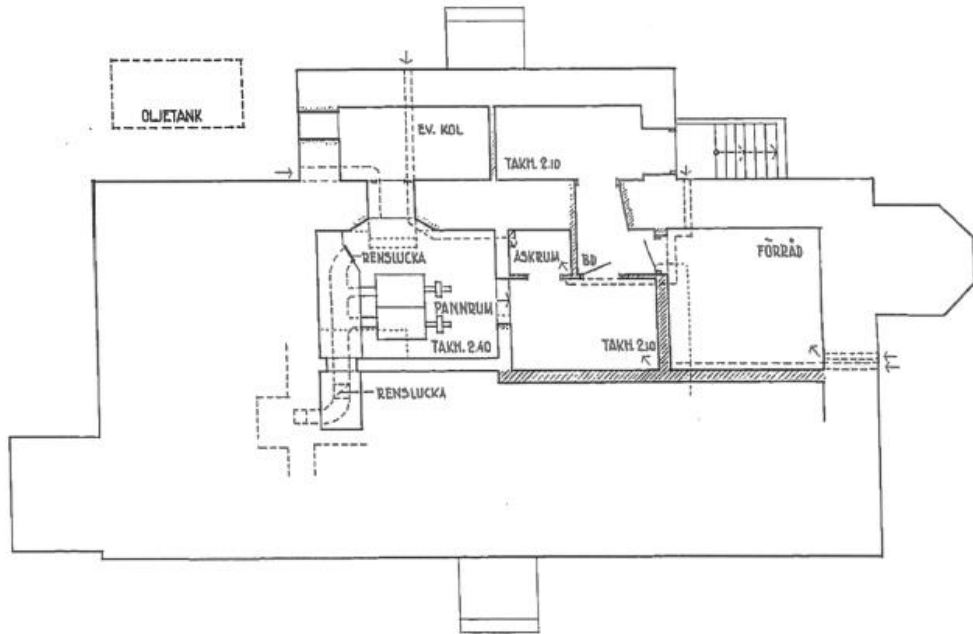
Sammanfattning

Byggnaden på fastigheten har ett mycket eftersatt underhåll. Det är inte möjligt att göra delar av en renovering utan min bedömning är att en komplett renovering utförs i byggnaden. Byggnaden måste då tomställas under ca 10 - 12 månader och arbeten utföras för ca 10 – 15 miljoner kronor exkl moms. Givetvis kan kostnaderna bli mycket högre om skador framkommer som inte syns i dag eller om man vill ha en högre standard än normalstandard.

I min bedömning gäller ett återställande av byggnaden till normal standard avseende såväl material som arbetets utförande.

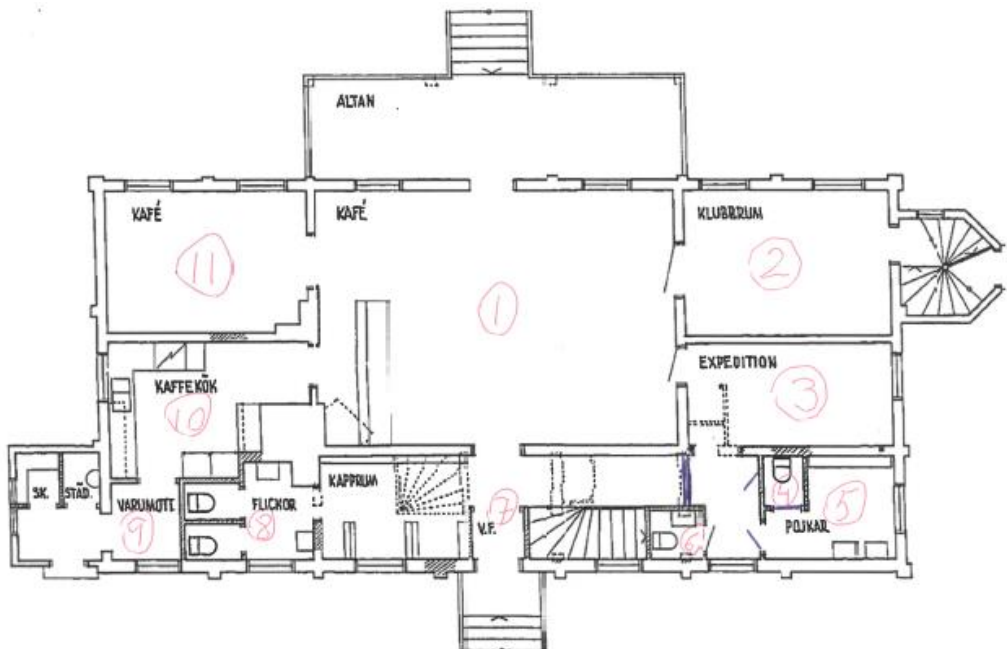
DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

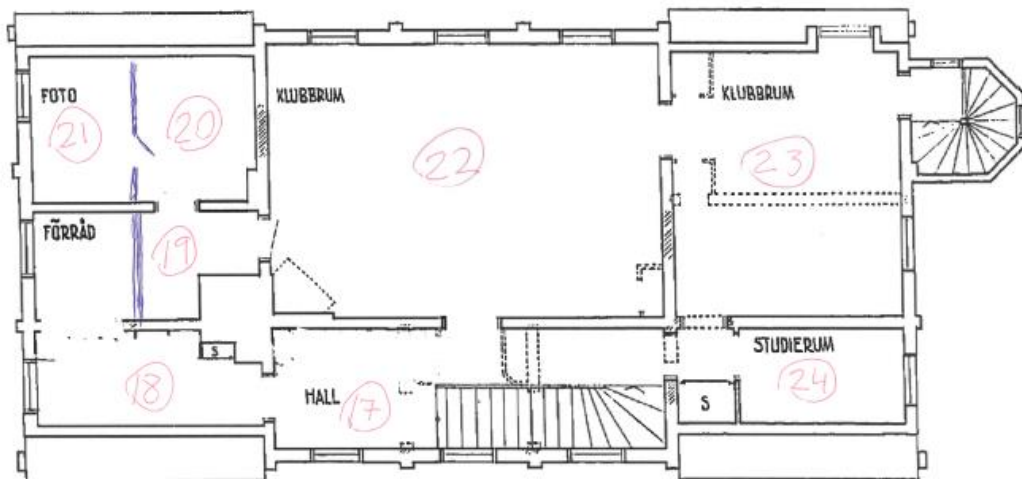
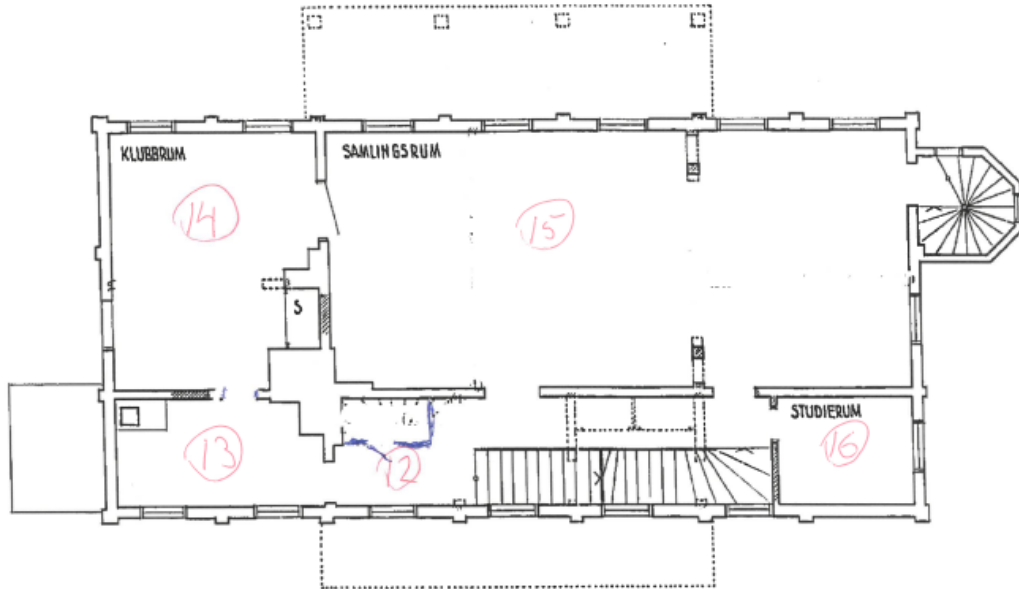


KÄLLARE

LILL



BOTENVÅNING



VÅNING 2TR



Betong ansluter mot fasaden/syllen



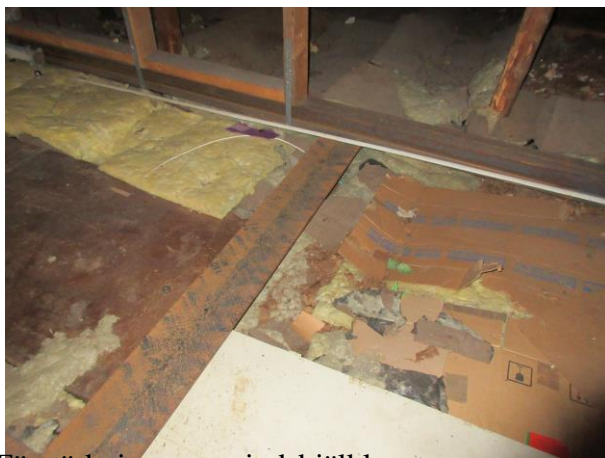
Fasad och fönster i dåligt skick.



Blindfönster



Taket, enkelfalsad plåt



Förstärkningar av vindsbjälklaget



Golv saknas i en WC



Duschtrymmen med fuktskador



Kök på bottenplan



Knäckt balk i kök bottenplan



Ett av rummen



Tak bågningar kraftigt.



Plan 2 där golvet delvis är utrivet.



Krypgrund under en del av byggnaden



Värmepumpen



Utrymme under altan mycket fuktigt.