

eminenta

DEL AV HUDDINGE VARGEN 14

Stationsvägen 21, 141 40 Huddinge



Statusbesiktning hyreslokal

April 2016

Adress

Eminenta Bes. & Vård. i Sverige AB
Polygonvägen 15, 187 66 TÄBY

Telefon

0771-322 322

Org nr

556740-0428

E-post

info@eminenta.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER	3
2	BESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE	3
3	BYGGNADSBESKRIVNING.....	4
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	5
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT	6
6	NOTERINGAR INSTALLATIONER & ÖVRIGT.....	7
7	UNDERHÅLLSBEHOV	8
8	KOSTNADSANALYS	15

BILAGOR

BILAGA I Fotografier

1 GRUNDUPPGIFTER

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning Del av Huddinge Vargen 14
Adress Stationsvägen 21
141 40 Huddinge
Upplåtelseform Äganderätt

BESTÄLLARE

Namn Huddinge Kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen
Kontaktperson Maria Springman Kjell

BESIKTNINGSFÖRETAG

Eminenta Besiktning & Värdering i Sverige AB

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn Daniel Boström
Adress **EMINENTA**
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY
Telefon/fax Kontor 0771-322 322
Fax 08-768 49 33
Beställningsnummer 133024
Besiktningdag 2016-04-19
Närvarande Ronnie Bremberg, hyresgäst, del av tid.
Fredrik Wahlgren, ägare
Björn Lanesjö, Svenska gräs
Christian Ottosson, Huddinge Kommun
Väderlek Ca +8° C och omväxlande väder

2 BESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE

Enligt offert.

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1-plansbyggnad
Lokaler	Total lokalarea ca 120 m ²
Byggnadsår	Ca 1920
Ombyggnadsår	Tillbyggt ca 1930. Renovering/ombyggnad ca 1950.
Gård	Relativt plan grusad mark.
Mark	Lerjordar, morän (bedömt)
Grundläggning	Grundsulor
Ytterväggar	Plankstomme, lättbetong
Yttertak	Tegelpannor ovan läkt och papp.
Fasader	Puts
Fönster	Isolerglas, enkelglas
Uppvärmning	Vattenburen värme från elpanna
Ventilation	Mekanisk ventilation och självdrag

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	<p>Viss marklutning förekommer mot byggnaden.</p> <p>Det bedöms inte finnas dränering runt byggnaden.</p> <p>Inga onormala sättningar noteras på marken runt byggnaden.</p>
Yttertak	<p>Yttertak belagt med dubbelkupigt tegel ovan läkt och papp.</p> <p>Papp saknas på något ställe. Pappen är spröd och har uppnått den tekniska livslängden.</p> <p>Några pannor är spruckna.</p> <p>Yttertak har svackor.</p> <p>Plåtdetaljer är äldre och har behov av åtgärder/byte.</p> <p>Skorstenar har behov av utvändiga åtgärder.</p>
Hängrännor/stuprör	<p>Stuprör ansluter mot dagvattenledningar i mark med okänd avledning.</p> <p>Stuprör har deformationer efter yttre påverkan.</p> <p>Hängrännor har delvis bakfall.</p>
Fasad	<p>Fasader uppvisar en del sprickor och bomputs.</p> <p>Det förekommer hål i fasaden för äldre infästningar.</p>
Fönster, dörrar, portar	<p>Garageportar är äldre och är slitna. Underhållsbehov föreligger.</p> <p>Det förekommer isolerglas från 1985, 1990 och 2016.</p> <p>Fönsterbågar av trä med normalt underhållsbehov.</p>

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Golv	<p>Det är uppreglad golvkonstruktion i stora delar av byggnaden. Ingen avvikande lukt eller mögellukt har förnimmts av hyresgästen, ingen avvikande lukt förnimrades vid besiktningen. Golv lutar i stort sett i hela byggnaden. Klinkerplattor bedöms vara lagda direkt på träkonstruktion som gett att plattorna har sprickor och har delvis släppt från underlag.</p>
Väggar	<p>Inget särskilt att notera, normalt underhållsbehov.</p>
Innertak	<p>Normala åldersdeformationer noteras, normalt underhållsbehov.</p>
WC-rum	<p>WC-rum har uppnått den tekniska livslängden.</p>
Kontor/rum	<p>Inget särskilt att notera, normalt underhållsbehov.</p>

6 NOTERINGAR INSTALLATIONER & ÖVRIGT

El	<p>Installationer bedömt från tiden före 1950 förekommer i byggnaden. Vissa arbeten har utförts men det är inte riktigt känt i vilken omfattning. Det är blandad ålder på installationer. Enligt hyresgäst har mindre delar bytts ut senaste åren. Det finns flera centraler i byggnaden.</p>
Värme	<p>Det finns två elpannor installerade, enligt ägare är det endast en som används. Enligt hyresgäst har det varit varmt i byggnaden. Det är äldre manuella vred på radiatorerna. Det bedöms inte ha utförts någon generell injustering senaste åren. Någon radiator sitter inte riktigt fast.</p>
Vatten/avlopp	<p>Det är blandad ålder på installationerna. Enligt ägaren har serviceledningarna inte bytts ut sedan 1950-talet. Det har förekommit mindre upprepade stopp i avlopp och enstaka läckage. Vissa delar av vatteninstallationerna är inte fackmässigt utförda.</p>
Ventilation	<p>OVK skall vara utfört, men okänt när. Kontroll av ventilationen utfördes för ca två år sedan, men inte känt omfattning på dessa kontroller. Ventilationsaggregat är bedömt från 1990 och den tekniska livslängden är uppnådd. Filter i aggregat är smutsiga. Don är smutsiga. Det är både självdragsventilation och mekanisk ventilation i byggnaden, samordning mellan dessa system bedöms inte vara utfört.</p>
Brandskydd	<p>Utrymningsvägar är kontrollerade ca 2014 av extern kontrollant. SBA i övrigt bedöms vara eftersatt.</p>
Inbrottslarm	<p>Hyresgäst har eget inbrottslarm.</p>
Radon	<p>Radonmätning skall vara utfört, men okänt när och med okända värden. Det kan förekomma lättbetong som avger radon i byggnaden.</p>
Asbest	<p>Asbest bedöms förekomma i byggnaden. Det noteras en ventilationskanal som bedöms innehålla asbest.</p>
Andra miljöstörande ämnen	<p>Risken för andra miljöstörande ämnen bedöms som låg. PCB bedöms inte förekomma i byggnaden.</p>
Energideklaration	<p>Energideklaration är inte utfört enligt ägare.</p>

7 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Mark

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från grund. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Marken i stort bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
2. Fasad, vägg

Bedömd teknisk livslängd för denna typ av fasadputs är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, minst 30 år vid normalt underhåll.

Puts på trästommar är allmänt sett sprickbenägna och kräver regelbundna lagningar. Sprickor/otätheter bör åtgärdas för att inte vatten ska tränga in och orsaka mer omfattande skador i puts eller trästomme. Det är viktigt att man målar putsen med rätt typ av färg. Fel typ av färg "stänger inne" fukt i väggar och kan medföra omfattande putssläpp.

Denna typ av fasader kan innebära risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner. Fukttransport kan ske via puts och putsbärare in till bakomliggande trästomme. Speciellt bottenstock/syll kan vara fuktskadad.

Fasaderna bedöms vara i behov av åtgärder vilket kan leda till generell omputsning och då bör även väggens kondition kontrolleras mer ingående. I bedömd kostnad ingår fördjupad kontroll samt mindre utbyten av skador i väggkonstruktionerna.
3. Yttertak

Taktegel släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Yttertakets kondition ger att generell renovering rekommenderas vilket innebär byte läkt, papp, eventuellt pannor, plåt detaljer etc. samt kontrollera underlagstaket.

I samband med detta bör hela yttertakets/vindens kondition kontrolleras mer ingående.

4. Hängrännor/stuprör

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning krävs.

I samband med föreslagna renoveringar av yttertak och fasad bör hängrännor och stuprör bytas ut.
5. Skorsten

Även om det saknas eldstäder finns det två skorstenar i byggnaden. Skorstenarnas funktion kan kontrolleras med skorstensfejarmästaren. När skorstenar finns utan anslutna eldstäder och/eller värmepannor, kan det finnas viss risk för att skorstenen och till den anslutna konstruktioner fuktas upp av nederbörd och inomhusluft.

Skorstenarna har utvändigt underhållsbehov samt att det bör monteras väderskydd/tak över dessa för att minska nederbörd i kanalerna.
6. Fönster, dörrar, portar

Fönsterglas/kassetter är från 1985, 1990 och 2016.

Livslängd för äldre fönster är normalt väldigt långa då virkeskvalitén normalt är väldigt god. Livslängden på fönster fr.o.m. 80-talet bedöms till ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Bedömningen är att generellt renoverings-/underhållsbehov föreligger på fönster, dörrar och portar.
7. Grundläggning, golvkonstruktion

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjöts mellan grundsulorna är i byggnader uppförda före ca 1950 vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Det är därför mer regel än undantag att det förekommer sprickor i dessa betonggolv vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betonggolven.

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betonggolven bör t.ex. utföras med keramiska golvbeläggningar, fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolven vilket innebär risk för mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

Eftersom det bedöms vara uppreglad golvkonstruktion i hela byggnaden bedöms generell risk föreligga för fuktskador, därav bör hela konstruktionen ändras. Exakt åtgärd får utredas vidare men en väldigt grovt bedömd kostnad för åtgärder är medtaget.

8. Dränering/ fuktskydd

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, dräneringsmaterial, mm. Om en byggnad inte är dränerad kan det innebära extra hög fuktpåverkan på grund med ökad risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. I samband med större utvändiga markarbeten rekommenderas att nya dräneringsledning installerar men detta kan ändå krävas beroende på golvkonstruktion i byggnaden etc.

9. Vind

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering samt ofta även via en varm skorstensstock. Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fuktillskottet. Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare. Detta innebär risk för fuktrelaterade skador pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar. I samband med renovering av yttertak bör hela vinden synas mer ingående och skadat material bytas ut.

10. Kök Ett äldre trinettkök finns i byggnaden, trinettköket har bedömt utbytesbehov.
11. WC-rum Det finns ett WC-rum i byggnaden och ytskikten bedöms vara från före 1990. WC-rum utförda före 1995 hade inga krav på vattenavvisande material på golv. Rummet är slitet och i behov av åtgärder. Ej fackmässiga vatteninstallationer.
12. Inv. ytskikt Ytskikt i relativt normalt skick. Normalt löpande underhållsbehov.
13. El Den tekniska livslängden för elinstallationer är normalt ca 40-50 år. Pga. att de äldre elinstallationerna har uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig elektriker för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov. Bedömningen är att generella åtgärder föreligger.
14. Vatten/avlopp Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer är normalt ca 50 år. Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.
Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer, som t.ex. ändring av golvkonstruktionen. Bedömningen är att samtliga vatten- och avloppsledningarna inklusive servisledningarna har utbytesbehov.
15. Ventilation För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna, att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte.
En mekanisk till- och frånluftsventilation innebär att byggnaden har ett styrt luftutbyte. En väl fungerande och rätt injusterad mekanisk till- och frånluftsventilation innebär att undertryck skapas i byggnaden vilket minskar riskerna för fuktskador pga. kondens av varm fuktig inomhusluft, främst i takkonstruktioner och på vindar. Det är väsentligt att ventilationsanläggningen sköts och underhålls på rätt sätt så att det inte uppkommer övertryck i byggnaden. Detta kan inträffa om rengöring av fläktar och filterbyten inte utförs regelbundet, speciellt avseende frånluftsfläktarna.

Anläggningens tekniska livslängd vad avser fläktar, styrenheter och andra rörliga komponenter bedöms till ca 25 år från installation vilket är uppnått. Detta under förutsättning att anläggningen har underhållits normalt med avseende på rengöring, filterbyten etc. samt att ventilationsanläggningen med jämna mellanrum har rengjorts och flödesmätts, minst vart tionde år. Ventilationen bedöms inte vara anpassad för dagens verksamhet samt att brister föreligger vilket ger att hela ventilationen bör ingående kontrolleras och åtgärdas.

16. Asbest

Asbest bedöms förekomma i byggnaden. Asbest och förekommer i bl.a. eternit som ofta används som t.ex. fasad-/takmaterial, ventilationsledningar och som brandskydd i främst pannrummets tak. Är det hårda skivor i innertak, om ventilationskanaler är gråa och till formen fyrkantiga är de förmodligen av eternit. Svarta fönsterbänkar från 60-/70-talet är ofta av eternit, vanligen märkta på undersidan med "Eternit Massiv".

Asbest kan dessutom förekomma i äldre kakel- och klinkerfogar, på krökar och skarvar vid isolering av vattenledningar, i tilluftsventiler och linoleumplattor.

Eternit/asbest anses inte vara någon hälsofara så länge man låter det vara och så länge som isoleringens inklädnad är intakt. Vid nedmontering och byte av asbesthaltigt material krävs särskild handläggning och deponering eftersom asbest räknas som miljöfarligt avfall.

17. Radon

Radonmätning är utförd men värdena är okända. Det är fastighetsägaren som enligt miljöbalken har ansvaret för att kontrollera och åtgärda radonhalten. Att känna till radonhalten i inomhusluften ingår i miljöbalkens krav på fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. Rekommenderar att framtagande av mätresultat eller nya mätningar utförs.

18. Värme I normalfallet är den försäkringsmässiga livslängden på en elpanna ca 15 år från installation. Livslängd för övriga installationer typ ledningar och radiatorer är normalt väldigt långa. Styr- och reglerutrustning kräver dock successivt underhåll/byte. Värmeinstallationerna bedöms vara i behov av injustering och generell kontroll. I samband med föreslagna renoveringar kan det även vara lämpligt att se över annan uppvärmning via t.ex. bergvärme för minskade kostnader.
19. Energideklaration Ingen energideklaration utförd enligt fastighetsägare. Enligt lagen om energideklarationer (2006:985) skall byggnader med nyttjanderätt, så som t ex hyresrätter, bostadsrätter och lokaler som hyrs ut ha haft en energideklaration till årsskiftet 2008/09.
20. SBA Fullgott Systematiskt brandskyddsarbete bedöms saknas. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) är lagstadgat enligt Lagen om skydd mot olyckor, där det står att den som äger en byggnad eller bedriver verksamhet i den är skyldiga att i skälig omfattning hålla med utrustning för släckning av brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. I Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3) står, mot bakgrund av bestämmelserna i 2 kap 2 § lag (2003:778) om skydd mot olyckor, att det är skäligt att det för varje verksamhet bedrivs ett systematiskt brandskyddsarbete och att detta dokumenteras. Dokumentationen av brandskyddet bör vara tillräcklig för att säkerställa underhåll och att skäliga brandskyddsåtgärder, både tekniska och organisatoriska, vidtas. Enligt det allmänna rådet bör det inom verksamheten finnas en brandskyddsansvarig med särskilt ansvar för brandskydd och dokumentation.
21. Byggherrekostnader I vissa fall saknar en ägare tillräcklig kunskap vid upphandling, projektering, bygglösning etc. varvid vi rekommenderar att konsult anlitas. Denna kostnad ligger i normalfallet runt ca 10-15 % av kostnaden. Denna kostnad är ej medräknad i denna sammanställning.

Sammanfattning

Två äldre byggnader från 1920-talet som byggdes ihop till en byggnad ca 1930. Senaste åren har det endast utförts mindre ytskiktsunderhåll. Byggnaden har ett eftersatt underhåll och bedömningen är att generellt underhållsbehov får påräknas.

I samband med förslagna renoveringar bör mer ingående kontroller av konstruktioner och installationer utföras så inga dolda skador eller brister kvarstår efter renovering.

Det viktigaste för att byggnadens kondition inte skall förvärras är renovering av yttertak. Observera att samtliga redovisade kostnader är grovt uppskattade och endast kan användas för överslagsmässiga kalkyler.

8 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som bedöms föreligga närmaste åren för att säkra byggnadens status och användning. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Byggnadsprisboken använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden.

2 Fasad	100 000
3 Yttertak	100 000
4 Hängrännor/stuprör	25 000
5 Skorsten	20 000
6 Fönster, dörrar, port	75 000
7 Golvkonstruktion	300 000
10 Kök	10 000
11 WC	75 000
13 EL	35 000
14 Vatten, avlopp	100 000
15 Ventilation	60 000
18 Värme	50 000
	S:a exkl. moms 950 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 1 187 500

Täby 2016-04-25

EMINENTA



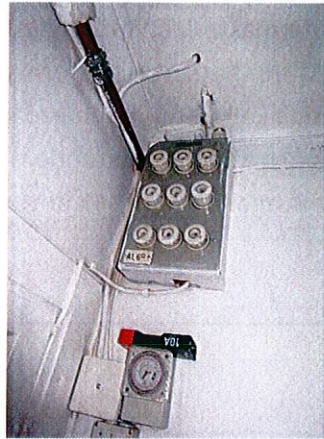
Daniel Boström

Byggingenjör SBR

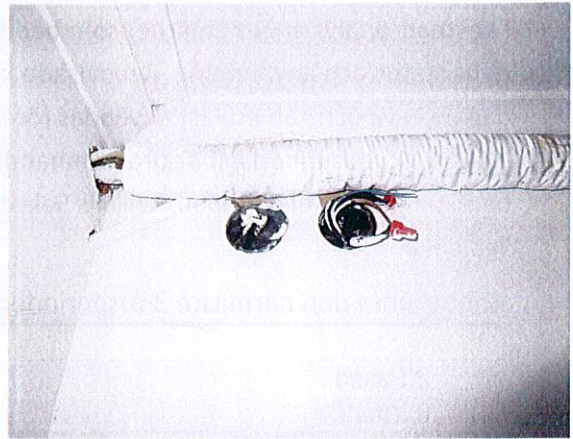
Certifierad Energiexpert DNV

BILAGA I

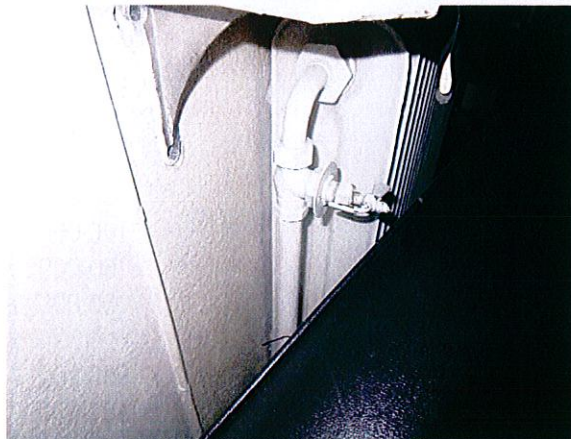
FOTOGRAFIER



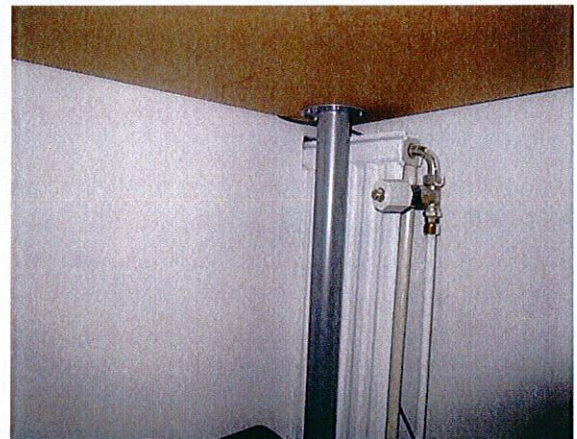
Elcentral



Äldre el



Manuellt vred



Äldre termostat



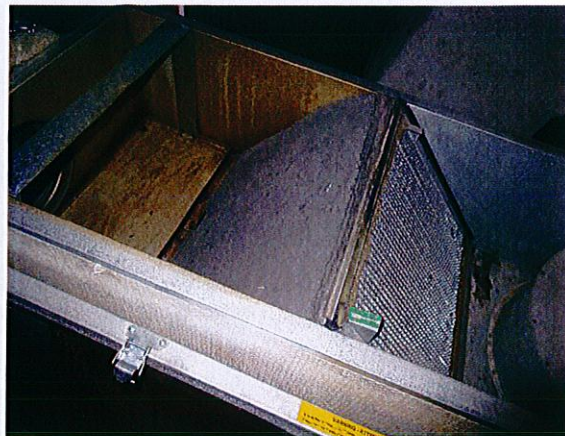
Ej fackmässigt utförande



WC-rum



Spruckna klinkerplattor



Smutsigt filter



Elcentral



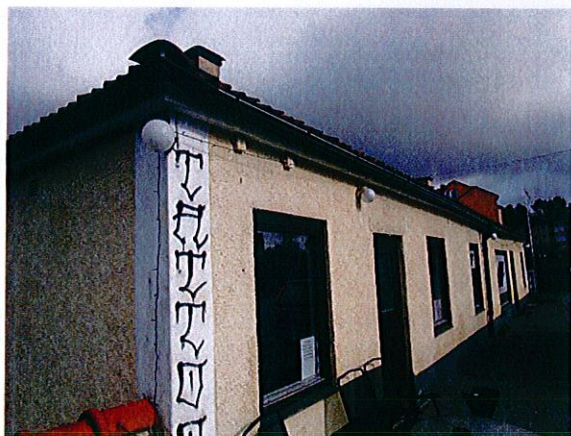
Avlopp



Enkelglas



Garageportar



Fasad med underhållsbehov



Mur med skador



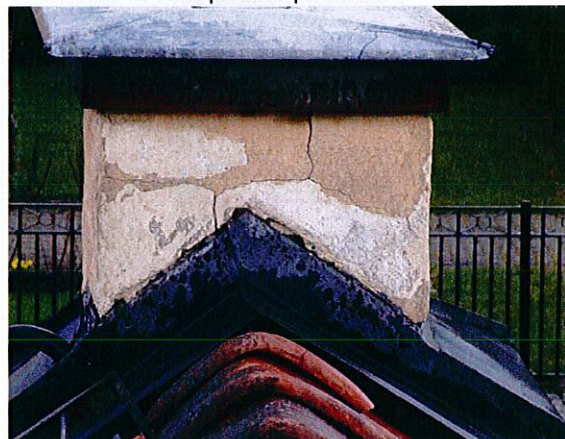
Äldre spröd papp under takpannor



Sprickor på fasad



Hängrännor med delvis bakfall



Skorstenar med utv. renoveringsbehov



Otätt runt skorstenar



Yttertak svackar



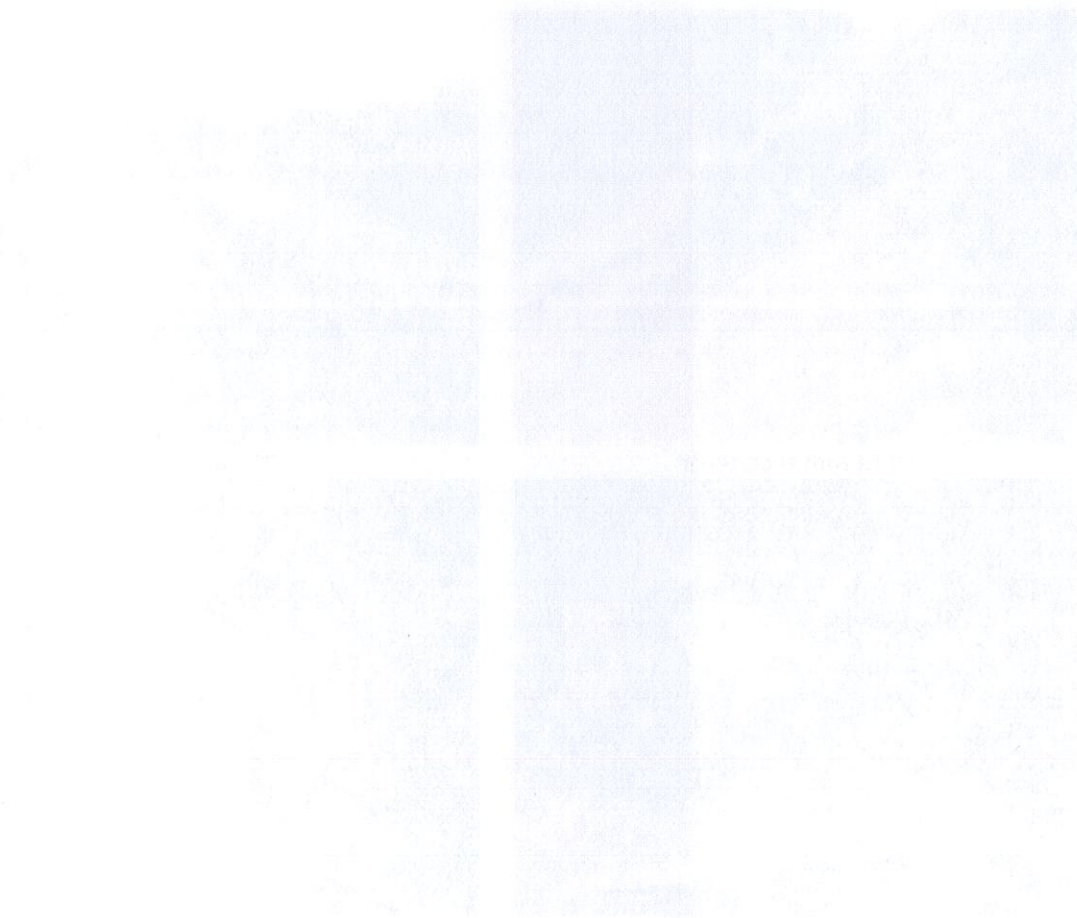
Elpanna



Skräp/plast på vind



Delvis nyare el, vent.kanal av asbest



CC BY-NC-SA 4.0 International License