
RAPPORT

STATUSBESIKTNING BJÖRKNÄS

UPPDRAGSNUMMER
2511341000



STOCKHOLM

2013-07-09

SWECO STRUCTURES AB
BYGGFYSIK

1 (16)

Sweco
Gjörwellsgatan 22
Box 34044
SE-100 26 Stockholm, Sverige
Telefon +46 (0)8 6956000
Fax +46 (0)8 6956010
www.sweco.se

Sweco Structures AB
Org.nr 556140-9557
Styrelsens säte: Stockholm

Mustafa Al Hamami

Telefon direkt +46 (0)8 6956189
Mobil +46 (0)72 5878696
mustafa.alhamami@sweco.se

sehagj p:\2500\2511341_statusbesiktn_nacka\000\09-rapport\rapport björknäs ip.docx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| 1 | Allmänna upplysningar | 3 |
| 2 | Metod och förutsättningar | 4 |
| 3 | Objektbeskrivning | 5 |
| 4 | Besiktning | 6 |
| 4.1 | Invändigt | 6 |
| 4.2 | Utvändigt | 7 |
| 5 | Åtgärder | 9 |
| 5.1 | Invändigt: | 9 |
| 5.2 | Utvändigt: | 10 |
| 6 | Underhållskostnader | 11 |
| 7 | Diskussion och kommentarer | 12 |
| | Bilaga 1 – Foton | 13 |

1 Allmänna upplysningar

| | |
|-----------------|--|
| Uppdragsgivare | Lars Ekroth, fastighetsförvaltare på Nacka kommun |
| Objekt | Björknäs IP |
| Uppdrag | Utföra statusbesiktning av en byggnad på Björknäs IP |
| Besiktningdag | 2013-06-04 |
| Besiktningssman | Johan Haglund (Sweco Structures AB) Mathias Karlsson (Sweco Structures AB) Mustafa Al Hamami (Sweco Structures AB) |



2 Metod och förutsättningar

Med statusbesiktning menas en överskådlig okulär besiktning i byggnaden där uppenbara brister noteras.

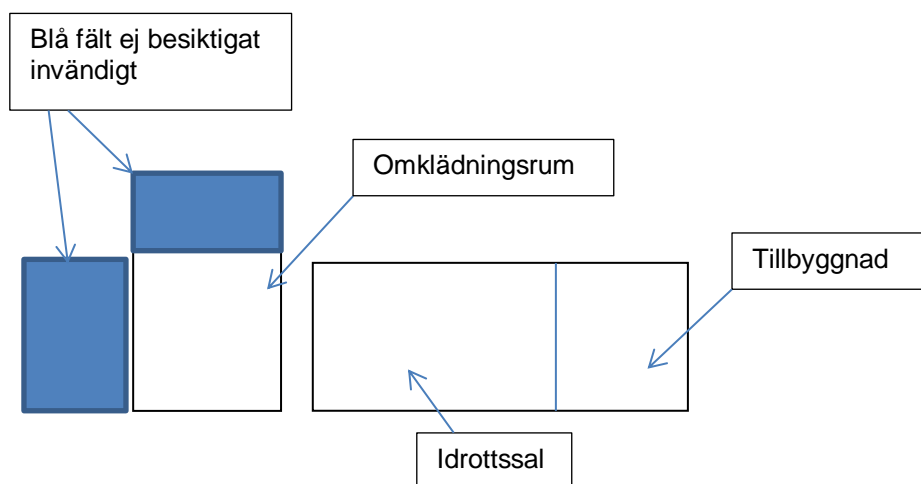
En grovt uppskattad underhållskostnad för respektive brist delges i rapporten. Kostnaderna baseras på grovt uppskattade mängder och kvaliteter. Det fanns inga tillgängliga handlingar (ritningar, underhållsplaner etc.) för byggnaden vilket medför att uppskattningarna blir väldigt grova. Kostnaderna ska ses som en indikation, inte som en exakt beräkning.

Underhållskostnaderna avser endast entreprenadkostnad för bygg (material och tidsåtgång) exklusive mervärdesskatt. Inga byggherrekostnader har medtagits.

Den aktuella byggnaden är i dåligt skick vilket leder fram till frågan vilket skick som kan accepteras. En bedömning är gjord där besiktningsmännen har tagit beslut om vad som är en rimlig åtgärd utifrån byggnadens förutsättningar. Av denna anledning vill besiktningsmännen gärna lämna vissa frågor öppna för diskussion med beställare. Åtgärder och kostnader kan således diskuteras.

3 Objektbeskrivning

Byggnaden som besiktigats består av två byggnader som är ihopbyggda under samma tak.



Figur 1 – Skiss över byggnaden

- Grund: Krypgrund
- Ytterväggar: Väggar är uppbyggda med träregelstomme med mellanliggande mineralullsisolering. Fasaden består av en stående falsad träpanel.
- Tak: Taket består av en kallvind som är uppbyggd med fackverkstakstolar i trä. Yttertakets består av betongpannor och underlagspapp på underliggande råspont.

4 Besiktning

4.1 Invändigt

| | Observationer |
|-----------------------------|---|
| Luftkvalitet | En påtaglig mögeldoft fanns i "tillbyggnadsdelen" och i "idrottssalen". I "tillbyggnadsdelen" förekom även en kraftig svettdoft. |
| Golv | Plastmattor på golv slitna i tillbyggnad. Plastmatta i städskrubb i anslutning till i "idrottssal" sliten |
| Fönster | Tätningsslister saknas. |
| Kontor i tillbyggnad | Dörr till skrivarrum trasig. Slitna trösklar och karmposter (gäller generellt). |
| Dusch/tvättstuga | Tillbyggnad: Mindre hål i golvmatta. Våtrumstapet med dåliga skarvar. Omklädningsdel: Kraftig spricka i klinkergolv vid duschplatser. Hela duschrummet är förhöjt. Dålig anslutning mellan dörr till del som hockeyföreningen äger och duschrumsgolvet. Dörrnivån ligger under golvnivån och dessutom med en glipa emellan. |
| Ventilation | Mekanisk F-ventilation, tilluft via ventiler i yttervägg. Frånluftsdon kraftigt nedsmutsade i omklädningsrum. |
| WC | Tillbyggnad: Plastmatta med uppvikt sockel. Porslin slitet. Omklädningsdel: Element sönderrostat och droppande kran i WC. Dessutom är skiljevägg mellan WC kraftigt röt-/vattenskadad. Socklar är rötangripna. Porslin slitet. |
| Övrigt | Omklädningsdel: Täcklock till dragningsdosor (el) saknas. Slitna bänkar, socklar, karmposter och dörrblad. |

4.2 Utvändigt

| Konstruktionsdel | Observationer |
|--|--|
| Tak | <p>Dåliga vindskivor.</p> <p>Kraftig mosspåväxt på takpannorna.</p> <p>Delvis rostiga hängrännor.</p> <p>Takfotsbräda i dåligt skick.</p> <p>Svartmögelpåväxt på undersida råspont i takfot.</p> <p>Trasiga takpannor. Grov ytstruktur på pannorna vilket gynnar mosspåväxt mm.</p> <p>Rännal helt igensatt av löv och mossa.</p> <p>Vindskiveplåt rostig.</p> |
| Fönster | <p>Mycket färgsläpp.</p> <p>Fönster med tät underdel- kraftiga färgsläpp.</p> <p>Virnesskada i fönster.</p> <p>Fönsterfoder i direktkontakt med fönsterbleck (risk för uppsugning).</p> <p>Bleck på ovkant fönster går ej in till baksida panel vilket skapar "läckagerännor" vid varje "fog" mellan panelbrädor.</p> <p>Bakfall på fönsterbleck.</p> |
| Sockel | <p>Sprickbildning i sockel på gavel mot släggkastningsbanan.</p> |
| Yttervägg | <p>Ytterdörr i "passage" trasig (stort hål).</p> <p>Väldigt fuktig fasad bitvis- färgsläpp.</p> <p>Hörnfoder helt utan färg på många ställen.</p> <p>Luftning bakom fasadpanel saknas.</p> <p>Rötskadade delar finns på panelen.</p> <p>Panel väldigt dålig i underkant vid vattenutkastare och vid högt placerad utkastare vid buske (risk för att vatten stänker tillbaka på panelen).</p> |
| Krypgrund omklädningsrum (hus närmast ishallen) | <p>Betongbjälklag och betongbalkar.</p> <p>Källarlukt.</p> <p>Mycket skräp.</p> |

| | |
|---|---|
| | Berg i dagen. |
| Krypgrund tillbyggnad (hus mot släggkastningsbana) | Träbjälklag och träbalkar. Fuktkvot 15 % i golvbjälkar, vilket förefaller normalt för årstiden. Synlig mögelpåväxt på något enstaka ställe i begränsad omfattning. Krypgrund är en riskkonstruktion ur fuktsynpunkt, denna bör därför bevakas. Sockelmur av blåbetong. Ingen direkt lukt vid besiktningstillfället. |
| Vind omklädningsrum (hus närmast ishallen) | Blånadsvamp alt svartmögel, ingen doft. |
| Vind tillbyggnad (hus mot släggkastningsbana) | Ok. |

5 Åtgärder

5.1 Invändigt:

| Konstruktionsdel | Åtgärder | Mängd | Snarast (kkr) | Inom 5 år (kkr) | >5 år |
|------------------------|--|--------|---------------|-----------------|-------|
| Golv | Utbyte linoleummattor (del närmast släggkastn) | 30 m2 | | | X |
| | Utbyte plastmattor (del närmast släggkastn) | 20 m2 | | 20 | |
| | Utbyte plastmatta städskrubb. | 1m2 | 4 | | |
| | Utbyte klinkergolv i omklädningsdel (torr del). | | | | X |
| | Utbyte klinkergolv/ lagning sprickor i dusch i omklädningsrum. | 15 m2 | 45 | | |
| | Utbyte golvbrunnar i omklädningsdusch. | 6 st | 15 | | |
| | Utbyte övriga plastmattor. | | | | X |
| Ytskikt innerväggar | Rivning nedre skift av kakel i dusch och omkl.rum för att kunna vika upp och ansluta nytt tätskikt i golv mot vägg. Nytt kakel + omfogning. | 15 lpm | 3 | | |
| | Ommålning väggar (i alla utrymmen). | | | | X |
| Ytskikt innertak | Ommålning tak. | 345 m2 | | 30 | |
| Innerväggar | Rivning vägg mellan WC i omkl.delen + ny vägg. För att göra detta krävs demontering av handfat och urkoppling/avstängning av vatten samt rivning el + omdragning el. | 4 m2 | 20 | | |
| Sakvaror och inredning | Byte trasig innerdörr inkl. foder och beslag. | 1 st | | 8 | |
| | Ommålning och spackling dörrkarmar. | 18 st | | 6 | |
| | Utbyte porslin (handfat inkl. blandare och WC-stol) på WC. | 6 st | | 75 | |
| | Ny köksbänk i del närmast släggkastningsbana + köksblandare och diskho. | 1 st | 25 | | |
| | Utbyte trösklar. | 18 st | | 6 | |
| | Utbyte sittbänkar och klädskåp i omkl.rum. | | | | X |

*Förklaring: Med **snarast** avses åtgärder som bör göras omgående för att inte riskera att få följdskador på andra byggdelar.*

5.2 Utvändigt:

| Konstruktionsdel | Åtgärder | Mängd | Snarast (kkr) | Inom 5 år (kkr) | >5 år |
|------------------|--|--------------------|---------------|-----------------|-------|
| Tak | Utbyte hängrännor inkl ställning. | 42 m | 25 | | |
| | Utbyte stuprör. | 15 m | 15 | | |
| | Utbyte takfotsbrädor inkl ställning (egentligen inte akut men görs lämpligen i samband med utbyte av hängrännor). | 42 m | 25 | | |
| | Utbyte takpannor, underlagspapp och råspont (kostnad för nedplockning av tegel+ rivning av strö- och bärläkt + borttagning och återuppbyggnad rännal 14 löpmeter). | 345 m ² | 300 | | |
| Fönster | Fönsterrenovering: ommålning + nya tätningslister + omkittning + nya foder + utbyte av fönsterbleck i överkant fönster. | 80 m | | 80 | |
| | Rivning gamla fönster + montering nya fönster (1,2x1,2 m). | 5 st | | 70 | |
| Sockel | Tätning sprickor. | | | 2 | |
| Yttervägg | Utbyte (100 %) panel inkl. ny läkt för att skapa en luftspalt + nymålning (grundning + 2 ggr strykning). | 364 m ² | | 470 | |
| | Utbyte ytterdörr som är trasig. | 1 st | | 15 | |

*Förklaring: Med **snarast** avses åtgärder som bör göras omgående för att inte riskera att få följdskador på andra byggdelar.*

6 Underhållskostnader

Kostnad för bygg:

Snarast: 477 000 kr

Inom 5 år: 782 000 kr

7 Diskussion och kommentarer

Byggnaden har flera allvarliga brister. Inomhusmiljön i byggnaden är dålig med bl.a. mögeldoft i vissa lokaler. Vi bedömer att det inte är lämpligt för människor att vistas i lokalerna tills det går att påvisa att inomhusmiljön är okej. Det är mycket sannolikt att det finns fler fuktskador i dolda utrymmen i byggnaden än vad vi noterat vid besiktningen. En fördjupad fuktutredning, med materialprovtagning och luftanalyser är nödvändig för att kunna yttra sig vidare i denna fråga.

Det finns en uppenbar risk att även om föreslagna underhållsåtgärderna utförs så kan inomhusmiljön förbli dålig.

Bilaga 1 – Foton



Foto 1 - Svartmögelangrepp på undersida råspont i takfot.



Foto 2 - Sprickbildning i sockel på gavel mot släggkastningsbanan.



Foto 3 - Fönsterbleck i direktkontakt med fönsterfoder.



Foto 4 - Virkesskada i fönster.

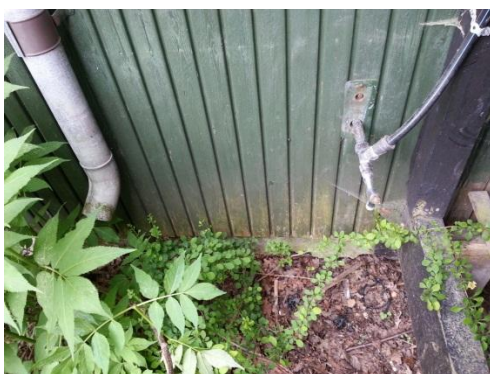


Foto 5 - Panel i dåligt skick vid vattenutkastare.



Foto 6 - Trasig dörr i passage.



Foto 7 - Krypgrund för omklädningsbyggnad.



Foto 8 - Rostig vindskiveplåt.



Foto 9 - Mosspåväxt på takpannor.



Foto 10 - Trasig takpanna.



Foto 11 - Ingensatt rännal.



Foto 12 - Påväxt på råspont i kallvind.



Foto 13 - Fönsterbleck som fästs på utsida fasadpanel. Vatten kan rinna förbi i "rännorna" som bildas pga panelens fasning.



Foto 14 - Matta i städskrubb helt skadad.



Foto 15 - Kraftigt fuktskadad skiljevägg mellan wc och omklädningsrum.

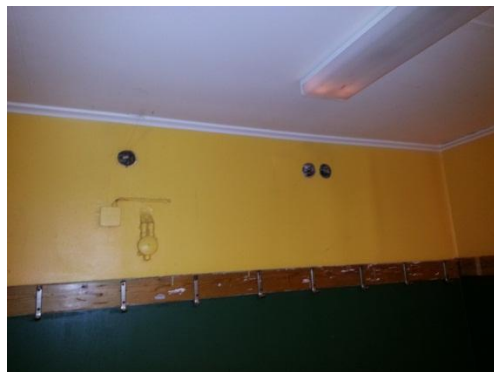


Foto 16 - Avsaknad av täcklock för eldosor.



Foto 17 - Spricka i klinkergolv i duschrum.

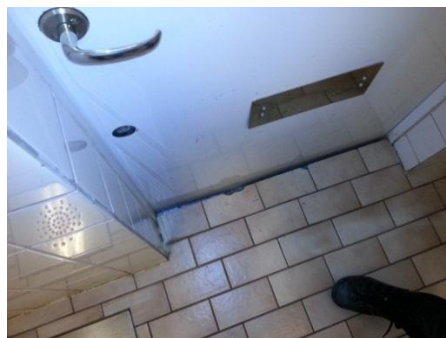


Foto 18 - Dålig anslutning mellan dörr till ishallsdel och duschrumsgolv. Dörrnivån ligger under golvnivån och dessutom med en glipa emellan.



Foto 19 - Nedsmutsat frånluftsdon.



Foto 20 - Förlöjt golv i duschrum.