

---

# RAPPORT

---

Nacka Kommun

**STATUSBEDÖMNING AV DISPONENTVILLAN**  
UPPDRAGSNUMMER 1155567

---



---

2015-05-28

STOCKHOLM

**Sweco Environment AB**  
Sthlm Ind. och Fastighetsmiljö

Rolf Ingman

1 (18)

**Sweco**  
Gjörwellsgatan 22  
Box 34044, 100 26 Stockholm  
Telefon 08-695 60 00  
Telefax 08-695 60 10  
www.sweco.se

Sweco Environment AB  
Org.nr 556346-0327  
säte Stockholm  
Ingår i Sweco-koncernen

Rolf Ingman  
Civil ingenjör  
Telefon direkt 08-695 13 54  
Rolf.ingman@sweco.se

MN  
c:\users\serfim\nacka\disponentvillan\rapport statusinventering disponentvillan 2.doc



<b>1</b>	<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>UPPDRAGSINFORMATION</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJEKTSBESKRIVNING</b>	<b>4</b>
3.1	ALLMÄN BESKRIVNING	4
<b>4</b>	<b>UPPDRAGSBESKRIVNING</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>BYGGNADSDELAR</b>	<b>5</b>
5.1	STOMME	5
5.2	FASAD	5
5.3	YTTERTAK	5
5.4	GRUNDLÄGGNING	5
5.5	FÖNSTER OCH DÖRRAR	5
5.6	GOLV	6
<b>6</b>	<b>TEKNISKA INSTALLATIONER</b>	<b>6</b>
6.1	VÄRME	6
6.2	VENTILATION	6
6.3	KOMFORT KYLA	6
6.4	AVLOPP	7
6.5	VATTEN	7
6.6	TAKAVATTNING	7
6.7	HISS	7
6.8	ELSYSTEM	7
6.9	KONTROLL OCH ÖVERVAKNING	7
6.10	BRANDLARM	8
6.11	ÅSKLEDARE	8
<b>7</b>	<b>ÖVRIGT</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>OBLIGATORISKA BESIKTNINGAR</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>SAMMANSTÄLLNING AV BRISTER SAMT ÅTGÄRD</b>	<b>11</b>

Bilagor:

2 (18)

RAPPORT  
STATUSBEDÖMNING AV  
DISPONENTVILLAN



## 1 SAMMANFATTNING

Sweco Environment har anlåtats av Nacka Kommun för att utföra en statusbedömning av Makaronifabriken på Kvarnholmen i Nacka. En första statusbedömning gjordes i maj 2010 och en andra bedömning gjordes i maj 2015 med platsbesök den 18 maj 2015. Den första statusbedömningen gjordes inför ett övertagande för en ombyggnad av lokalerna till en skola för årskurs 6 – 9. Den ombyggnad som planerades 2010 genomfördes aldrig. Nacka kommun har för avsikt att åter aktivera projektet med en förfrågan via en tjänstekoncession. En uppdatering av tidigare statusbedömning har därför utförts samt kompletteras med en statusbedömning av de så kallade Disponentvillan. Platsbesök i Disponentvillan gjordes den 28 maj 2015.

Uppgiften har varit att bedöma statusen på de tekniska systemen såsom byggnaden det vill säga grund, väggar, tak, fasader, etc samt de tekniska systemen så som ventilation, elsystem, värme, etc. Generellt kan sägas att byggnadens stomme förefaller att vara i normal kondition med beaktande av byggnadens ålder. Mindre renoveringar har gjorts i byggnaden under åren. Under de 2014 användes byggnaden av en verksamhet benämnd Den Magiska Trädgården. Hur länge byggnaden huvudsakligen stått tom är inte känt.



## 2 UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Nacka kommun
Uppdrag:	Statusbedömning av Disponentvillan Kvarnholmen
Fastighetsägare:	Nacka Kommun
Objekt:	Disponentvillan Kvarnholmen
Besiktningssman:	Rolf Ingman
Besiktningssdag:	2015-05-28

## 3 OBJEKTSBESKRIVNING

### 3.1 ALLMÄN BESKRIVNING

Byggnadstyp:	Före detta bostad
Yta	Ca 360 m <sup>2</sup> (Bostadsyta)
Stomme:	Platsgjuten betong eller tegel
Grundläggning:	Platta på mark med källare
Bjälklag:	Sannolikt gjuten betong
Fasader:	Tegel
Tak:	Sadeltak med låg lutningsvinkel.
Taktäckning:	Falsad bandplåt
Golv	Trä, PVC, linoleum, sten och klinker
Fönster:	1+1 – glaskopplade
Avloppsrör:	Gjutjärn med blydiktadeskarvar, skarvar med plastringar och MA-kopplingar samt PVC-rör
Ventilation:	Frånluftsfläkt på taket..
Uppvärmning:	Elvärme. Det finns ett äldre system med radiatorer som inte är i drift.
Kyla:	Ingen kyla.
EI	Lågspänning 230/400 V

## 4 UPPDRAGSBESKRIVNING

I uppdraget har bestått i att bedöma statusen för de byggtekniska och installationstekniska systemen, bedömning av risker för miljöskadliga ämnen samt att bedöma byggnadens status. Uppdraget har enbart varit inriktat på brister i utrustning och byggnad. I uppdraget har endast ingått en okulärbesiktning varför ingen förstörande provning gjorts.

4 (18)

RAPPORT  
STATUSBEDÖMNING AV  
DISPONENTVILLAN



MN

c:\users\serfim\nacka\disponentvillan\rapport statusinventering disponentvillan 2.doc



## 5 BYGGNADSDELAR

### 5.1 STOMME

Stomme av platsgjuten betong eller tegel.

Kommentar:

Fuktskador har noterats i rummet under balkongen på den östra fasaden samt i garaget. Se bilaga 1 bild 1 och 2.

### 5.2 FASAD

Fasad med tegel.

Kommentar:

Norra hörnet av byggnaden har algpåväxt vilket tyder på fukt. Se bilaga 1 bild 3.

På fasaderna i ost, väst klättrar vildvin vilket medför risk för skador på fasad och fönster. Se bilaga 1 bild 5 och 6.

Östra fasaden har en skadad skiva under fönster på den östra fasaden samt en tillfällig reparation av vägg under balkongen. Se bilaga 1 bild 4.

### 5.3 YTTERTAK

Yttertak av falsad plåt på trä. Vinden nås från taket. Isolering av taket består av slagsten.

Kommentar:

Plåten på taket är korroderad. Kvarvarande livslängd är begränsad. Se bilaga 1 bild 7.

### 5.4 GRUNDLÄGGNING

Det finns en källarvåning.

Kommentar:

Sprickbildning i väggarna i anslutning till fönster. Se bilaga 1 bild 8.

### 5.5 FÖNSTER OCH DÖRRAR

I byggnaden finns 1+1 glasfönster med karmar och bågar av trä.

Kommentar:

Fönstren med träbågar och träkarmar är gamla med sprickor och färgsläpp. Se bilaga 1 bild 9, 10, 11 och 12.

Dörrarna behöver omvårdnad i form av lackering.



## 5.6 GOLV

Ytskikten i byggnaden består huvudsakligen av trä. Trappor av trä. Köksingången, rum på markplan samt toaletter har ytskikt med klinker.

Kommentar

Klinker golven är gamla varför det föreligger risk för asbest i fog och lim. Se bilaga 1 bild 13 och 14.

Toalett med klinker och kakel medför risk för asbest. Se bilaga 1 bild 15.

## 6 TEKNISKA INSTALLATIONER

### 6.1 VÄRME

Byggnaden har tidigare värmts med en panna. Pannan är demonterad. Var eventuell oljetanken varit förlag är inte känt. Idag finns det några elektriska radiatorer i byggnaden. Radiatorer och rörsystemet från tiden då byggnaden värmdes med en panna finns kvar men är inte i drift.

För varmvatten finns en varmvattenberedare.

Kommentar:

Den gamla pannan är demonterad men inte murstocken och delar av rökgaskanale. Det föreligger risk för aska som innehåller tungmetaller i rökgassystemet. Se bilaga 1 bild 16.

Befintligt uppvärmningssystem är inte dimensionerat för byggnaden.

### 6.2 VENTILATION

På taket finns en frånluftsfläkt, i övrigt noterades inga ventilationsaggregat vid platsbesöket. Synliga ventilationskanaler är relativt nya liksom frånluftsfläkte. Det finns också en del tveksamma ventilationsutrustningar i byggnaden.

Kommentar:

Ventilationen är inte OVK-besiktigad och det finns inga uppgifter om kapaciteten. Se bild 17, 18, 19 och 20.

### 6.3 KOMFORT KYLA

Det finns ingen omfortkyla i byggnaden.

Kommentar:

-

#### 6.4 AVLOPP

Avlopp av varierande ålder och typ. Avloppsstam från byggnadens källare till det kommunala systemet är ett provisoriskt system med platsrör. I övrigt är det huvudsakligen gjutjärnsrör med olika typer kopplingar såsom blydikt, plastringar och MA-kopplingar.

Kommentar:

Avloppsrören ser huvudsakligen bra ut vid en okulärbesiktning. Avloppsrören bör dock kontrolleras. Se bilaga 1 bild 21 och 22.

#### 6.5 VATTEN

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten. Vattenrören i byggnaden är huvudsakligen av koppar.

Kommentar:

Inga anmärkningar noterade.

#### 6.6 TAKAVATTNING

Hängrännor och stuprör. Vattnet släpps på marken.

Kommentar:

Stuprören är korroderade. Se bilaga 1 bild 23.

#### 6.7 HISS

Det finns ingen hiss i byggnaden.

Kommentar:

-

#### 6.8 ELSYSTEM

Inkommande kraft till byggnaden är lågspänning 230/400 Volt. För distribution av kraften i byggnaden finns ett TN-C (4-ledar) system. Delvis nyare delar.

Kommentar:

Normal kondition med hänsyn till när byggnaden uppfördes. Elsystemet bör dock undersökas mer i detalj.

#### 6.9 KONTROLL OCH ÖVERVAKNING

Inget kontroll och övervakningssystem.

Kommentar:



Endast styrning till varmvattenberedaren..

6.10 BRANDLARM

Inget brandlarm.

Kommentar:

-

6.11 ÅSKLEDARE

Åskledare av äldre modell.

Kommentar:

Funktion okänd.

## 7 ÖVRIGT

Vid platsbesöken noterades övriga punkter:

- Det finns mjukfogar i fasaden. Mjukfogar kan innehålla PCB. Det är inte känt när mjukfogarna monterades. Se bilaga 1 bild 24.
- Isolering på vind består av slaggsten som kan innehålla tungmetaller. Se bilaga 1 bild 26.



## 8 OBLIGATORISKA BESIKTNINGAR

Besiktning	Obligatoriskt	Tillgängligt	Nästa besiktning	Period
<i>OVK<sup>1</sup></i>	Ja	Nej		6 år
<i>Hissar</i>	-	-	-	-
<i>Port</i>	-	-	-	-
<i>Brandlarm</i>	-	-	-	-
<i>EN-besiktning</i>	Nej	-	-	-
<i>Köldmedium</i>	-	-	-	-
<i>Energideklaration</i>	Ja	Nej	-	10 år
<i>Tryckkärl</i>	-	-	-	-

Kommentar: Inga besiktningsprotokoll har varit tillgängliga.

<sup>1</sup> OVK- Obligatorisk ventilations kontroll



Bedömning av	Beskrivning
<b>Emissioner till luft</b>	Det finns inga signifikanta källor för emissioner till luften i byggnaderna.
<b>Asbest</b>	Risk för asbest föreligger. Det kan förekomma asbest i fogar och lim i gamla klinkergolv i köksingången och toalettutrymmen. Asbest kan också förekomma i värmesystemet. Det förefaller som plastskålar lagts på äldre rör. Se bilaga 1 bild 25.
<b>Radon</b>	Inga kända mätningar. Det finns ett gränsvärde på 200 Bq/m <sup>3</sup> för Radon.
<b>Radioaktiva substanser</b>	Inga radioaktiva substanser har påträffats.
<b>Polychlorinated Biphenyls (PCB)</b>	Kan finnas i fogar på fasad och dolda fogar i byggnaden.
<b>Ozone nedbrytande ämnen</b>	Endast mindre kylskåp i byggnaden.
<b>Avloppsvatten</b>	Avlopp till det kommunala avloppssystemet.
<b>Lukter</b>	Inga luktproblem noterades vid platsbesöket.
<b>Fukt och mögel</b>	Fukt förekommer i garaget och i utrymme på markplan under balkongen på plan 1 på östra fasaden. Se bilaga 1 bild 1 och 2.
<b>Kvicksilver och bly</b>	Lysrören i byggnaderna innehåller kvicksilver. Det finns blydiktade avloppsrör i kulverten.
<b>Ljud</b>	Inga ljudproblem har noterats vid platsbesök.
<b>Kemikalielagring och hantering</b>	Det förekommer ingen större lagring av kemikalier i byggnaderna.

## 9 SAMMANSTÄLLNING AV BRISTER SAMT ÅTGÄRD

Brist		Åtgärd
<b>UTVÄNDIGT</b>		
1	Fuktskador i garage och rum under balkong på östra fasaden.	Tätning av balkong och garagetak.
2	Algpåväxt på nordvästrahörnet av byggnaden.	Tvättning och tätning av stuprör.
3	Skiva under fönster på östrafasaden är skadad.	Utbyte av fasadskiva.
4	Vildvin klättrar på fasaden vilket medför skador på markiser etc. Skadorna kommer att förvärras om åtgärder inte vidtas.	Ansning av vildvin.
5	Yttertak är korroderat.	Nytt ytskikt på taket.
6	Sprickor i källarväggar.	Åtgärdas på lämpligt sätt.
7	Fönstren och dörrarna är i dålig kondition.	Utbyte samt underhåll av fönster och dörrar.
<b>INVÄNDIGT</b>		
1	Ytskikten är delvis slitna.	Nya ytskikt. Ytskikt är en fråga för hyresgäster.
<b>INSTALLATIONER</b>		
1	Tidigare oljepanna är demonterad. Status och lokalisering av oljetank är inte känd.	Undersökning av oljetankens läge om den är kvar i byggnaden.
2	Aska i rökgaskanal innehåller tungmetaller etc.	Sanering av skorstenens nedre del.
3	Underdimensionerat värmesystem för annat än användning av byggnaden under sommartid.	Värmesystemet måste bytas om byggnaden skall användas året runt.
4	Avloppssystemet är delvis gammal och delvis provisoriskt.	Översyn av avloppssystemet.
5	Hängrännor och stuprör är korroderade.	Utbyta av hängrännor och stuprör.



Brist		Åtgärd
6	Elsystemet är av olika ålder och status.	Undersökning och uppgradering av elsystemet.

2015-05-28

Sweco Environment AB  
Industri- och fastighetsmiljö

Rolf Ingman  
Inventering

Kvalitetskontroll





Bilaga 1

Uppdragsnummer: xxx  
Foton



Bild 1. Fuktskada i rum under balkongen på byggnadens östra fasad.

Bild 2. Fuktskada i garage i källarplan..

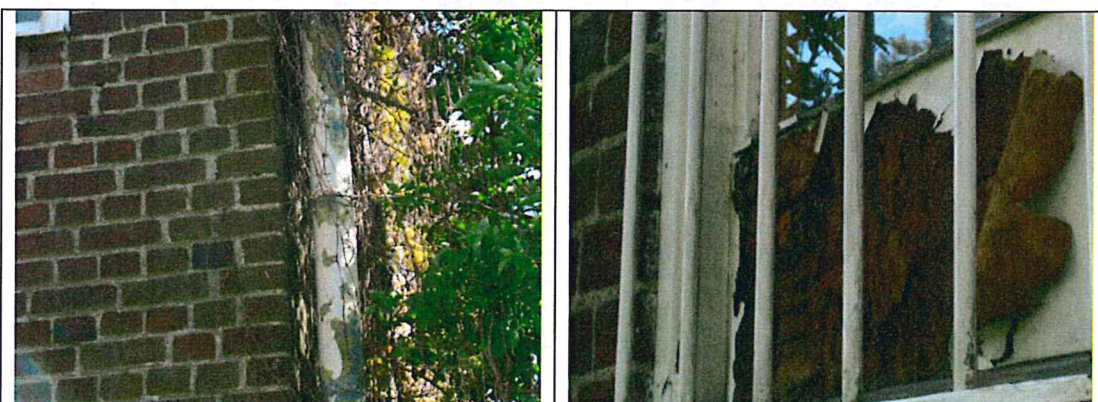


Bild 3. Algpåväxt nordvästra hörnet av byggnaden.

Bild 4. Skadat fasadelement under fönster på den östra fasaden.

- h B





Bild 5. Vildvin östra fasaden.



Bild 6. Vildvin västra fasaden.



Bild 7. Korroderade takplåtar.



Bild 8. Spricka i grund under källarfönster.



Bild 9. Dörr med flagnande lack.



Bild 10. Fönster med lös farg..





Bild 11. Fönster i dålig kondition.



Bild 12. Fönster som kräver omvårdnad.



Bild 13. Klinkergolv köksentré.

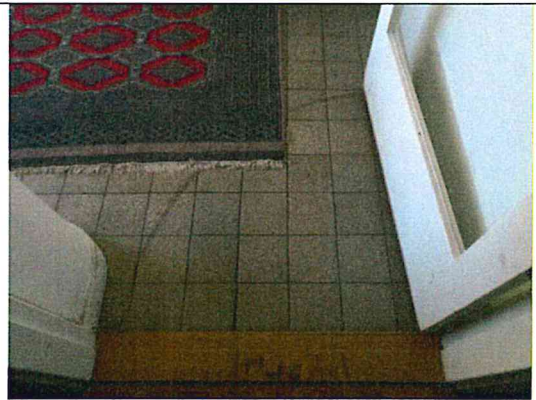


Bild 14. Klinkergolv i rum på markplan.



Bild 15. Toalettgolv som kan innehålla asbest.

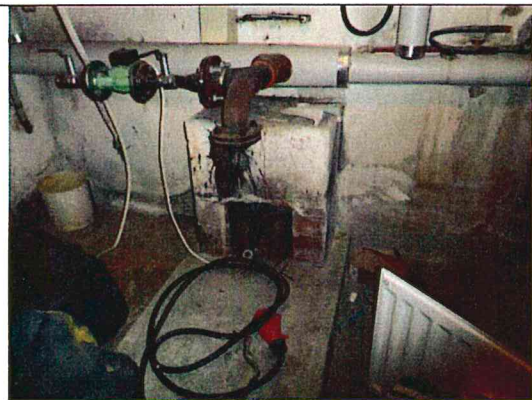


Bild 16. Gamla rökgaskanalen för den tidigare pannan.

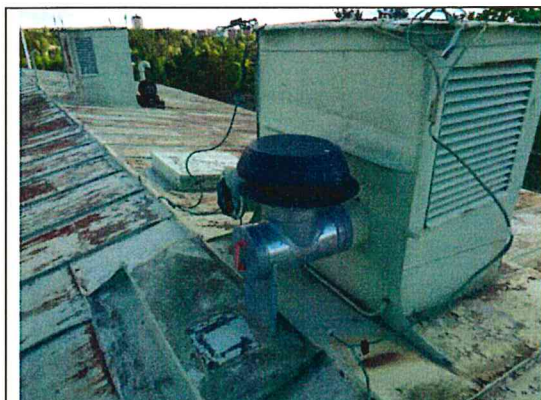


Bild 17. Frånluftsfläkt på tak.



Bild 18. Ventilationskanal i köket





Bild 19. Ventilationskanal från köket.



Bild 20. Invändigt vid kanal i föregående bild.  
Funktion tveksam.



Bild 21. Äldre blydiktat avloppsrör.



Bild 22. Nya avloppsrör av plast. Rören ligger på golvet och är kopplad till det kommunala systemet via garaget genom garageportar. Installationen förefaller högst provisorisk.



Bild 23. Korroderade avloppsrör.



Bild 24. Risk för att det finns PCB i fog.



Bild 25. Plastskålar som verkar vara lagda på gammal isolering. Kan innehålla asbest.



Bild 26. Interiör vind. Slaggsten som kan innehålla tungmetaller.