

DENSIA

TEKNISK STATUSBESIKTNING OCH YTSKICKS BESKRIVNING

Ekerö Svartsjö 1:4



Färentunavägen 181

DENSIA

Stockholm 2019-12-08
LW 81 772

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 Ekerö Svartsjö 1:4

Uppdrag

Av Ekerö kommun har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk statusbesiktning av byggnaden på rubricerade fastighet. Vi har även ombetts att ge en enkel beskrivning av alla rums ytskikt.

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

Utredning av byggnaden skall användas för bedömningar i samband med en försäljning av fastigheten. Utredningen avser en besiktning av byggnaden i avsikt att bedöma eventuella synliga brister samt framtida underhållsbehov utöver normalt underhåll.

Besiktningen uppfyller inte köparens hela undersökningsplikt i samband med köp av fastigheter, vi har exempelvis inte kontrollerat areor, eventuella hyresavtal eller servitutsbelastningar, mm.

Vidare har vi inte utfört någon miljöinventering eller bedömt risker för eventuella skador/föroreningar med avseende på såväl inre som yttre miljö.

En köpare till fastigheten måste själv göra en teknisk besiktning för att uppfylla sin undersökningsplikt.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2019-09-25 och 2019-10-23.

Närvarande vid båda besiktningarna var Daniel Andersson. Vid första besiktningen närvarade även hyresgästen på bottenplan.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är en större natur / trädgårdstomt med en strandlinje ner mot en insjö. Tomten är relativt plan men stora delar är mycket otillgängliga på grund av markförhållanden samt vegetation. Över en del av fastigheten går en kraftledning.

På fastigheten finns en huvudbyggnad med eftersatt underhåll, en förrådsbyggnad med kraftigt eftersatt underhåll samt ett höns hus med mycket kraftigt eftersatt underhåll. Byggnaden är uppförd i två våningsplan med bostäder samt ett källarplan med teknikutrymmen, förrådsutrymmen och ett garage.

Byggnaden nyttjas i dag som bostad för två familjer, en per våningsplan. Tidigare har det varit två lägenheter på bottenplan samt en på övre våningsplanet. Trapphus samt entréhallen har då varit gemensam.

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaden

Huset uppfördes år:	Troligen under -30 talet.
Grundläggning:	Mura och till fast mark.
Källarytterväggar / grundmurar:	Betong.
Stomme:	Tegel
Bjälklag:	Bjälklag över källare: Betong / trä
	Mellanbjälklag: Trä
	Vindsbjälklag: Trä
Fasader:	Slätputsade
Fönster:	Fönster är 2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Mansardtak med takbeläggning av målad plåt.
Larm:	Finns ej.
Inkommande vatten:	Inkommande vatten från grannfastigheten. Inkommande vattenledning i plast.
Vattenrör:	Kallvattenrören är till stor del i galvat stål. Varmvattenrören i koppar.

Avloppsanslutning:	Avloppet ansluts till kommunalt avlopp via en avloppspump placerad på fastigheten väster om byggnaden.
Avloppsrör:	Till största delen gamla gjutjärnsrör med skarvar tätade med bly.
Elektriska installationer:	Äldre installationer med porslins säkringar. Blandat jordade och icke jordade uttag. Ledningarna är äldre och det kan förekomma tjärlindade kablar från byggnadsåret. Installationen till bergvärmepumpen är modern.
Uppvärmning:	Vattenburen värme med radiatorer på båda våningsplanen. Värmekällan är en bergvärmepump, Nibe F 1255, från 2014. Tillskott är med el, från en inbyggd värmekälla.
Energibrunn:	Det finns två energibrunnar borrade. Båda brunnarna är borrade i augusti 2016 och är 200 meter vardera. Brunnarna finns registrerade i SGUs register.
Ventilation:	Självdraagsventilation i hela byggnaden.
PCB:	Med tanke på byggnadsår och byggnadens konstruktion bedöms risken för PCB som liten.
Radon:	Enligt uppgift är radonmätning beställd och kommer att utföras kommer då redovisas.
Asbest:	Asbest kan förekomma i rörisolering, kakelfix/fog och lim i bygganden. Prover bör tas innan rivning av badrumkök/rör mm görs.
Energideklaration:	Deklaration utförd 2017-02-26. Byggnaden förbrukar enligt deklARATIONEN 42 kWh/m ² och år.

Ytskikt i byggnaden

Rumsnummer enligt bifogad ritning

Nedre våningsplanet hyrs ut som en lägenhet och var möblerad och bebodd vid besiktningen.

Bottenplan

101:	Golv:	Plastmatta
Entré	Väggar:	Målade
	Övrigt:	-
102:	Golv:	Plastmatta
Hall	Väggar:	Målade
	Övrigt:	Elsäkringar i porslin.
103:	Golv:	Plastmatta
Duschrum	Väggar:	Målade väggar vilka delvis är klädd med kakel.
	Övrigt:	Tvättmaskin och torktumlare finns.
104:	Golv:	Plastmatta
Kök	Väggar:	Tapet
	Övrigt:	Elektrisk spis med ugn, fläkt och kyl/frys.
105:	Golv:	Parkett
Vardagsrum	Väggar:	Tapet / målade
	Övrigt:	Innerdörr demonterad och saknas.
106:	Golv:	Plastmatta
Sovrum	Väggar:	Målade
	Övrigt:	-
107:	Golv:	Furugolv
Sovrum	Väggar:	Tapet
	Övrigt:	Läckage av vatten har förekommit i garderoben som vetter mot rum 106. Vattnet kommer troligen från duschrummet på övre våningsplanet.
108:	Golv:	Plastmatta
Sovrum	Väggar:	Målade
Tidigare kök	Övrigt:	Radiator under fönster ej driftsatt. Bortkopplad i källaren. Har tidigare varit kök varför vatten och avlopp kan finnas inbyggt i vägg eller golv.

109:	Golv:	Plastmatta
Hall:	Väggar:	Tapet
	Övrigt:	Separat el-central med porslinsäkringar.
110:	Golv:	Plastmatta
Duschrum:	Väggar:	Kakel
	Övrigt:	Uttjänt.
111:	Golv:	Plastmatta
Trapphus	Väggar:	Målade
	Övrigt	Trappa upp är i trä, klädd med plastmatta.

Övre våningsplanet

Övre våningsplanet var tomställt vid besiktningen.

201:	Golv:	Parkett
Entré	Väggar:	Tapet
	Övrigt:	Tecken finns på takläckage, oklart om det är pågående.
202:	Golv:	Plastmatta
Kök	Väggar:	Målade / tapet
	Övrigt:	Spis med ugn, fläkt och kyl med frysack. Skafferier under snedtak. Elcentral med porslinsäkringar.
203:	Golv:	Parkett
Vardagsrum	Väggar:	Målade
	Övrigt:	Skadat innertak på grund av läckage.
204:	Golv:	Klinker
Dusch / wc	Väggar:	Kakel
	Övrigt:	Dusch, handfat och wc. Spräckta plattor på golv, rummets tätskikt är uttjänt.
206:	Golv:	Plastmatta
Sovrum	Väggar:	Tapet
	Övrigt:	Garderob under snedtak.
207:	Golv:	Plastmatta
Sovrum	Väggar:	Tapet
	Övrigt:	Två garderober under snedtak.

Källarplan

Garaget:	Golv:	Betong
	Väggar:	Betongväggar.
	Övrigt:	Taket invändigt klätt med eternit, vilket troligen innehåller Asbest.
Källarutrymmen:	Golv:	Betong
	Väggar:	Betongväggar
	Övrigt:	Det finns inredning i trä i källaren. I källaren finns tre huvudcentraler för el. I ett av rummen står bergvärmepumpen.

Noterade brister i byggnaden

- Bygghedel: Taket

Brist, fel/skada: Yttertaket är rostig plåt, som eventuellt kan vara från byggnadsåret. Det förekommer / har förekommit läckage in till vind och övre våningsplanet. På vinden noteras rötskadad yttertakspanel på några ställen. Eftersom det är parallelltak går det ej att avgöra om det finns skador i dessa områden.

Bedömd åtgärd: Renovera hela yttertaket med ny plåt och underlagspapp. Byt ut skadad yttertakspanel och även isolering och delar av takstolar om de är skadade. Omfattningen går ej att avgöra utan framkommer först då arbetena påbörjas.
Montera nya hängrännor, stuprör och godkänt takskydd.
- Bygghedel: Fasader och fönster

Brist, fel/skada: Fasaderna är putsade fasader. Det finns dåligt utförda lagningar på fasaderna, det finns även puts släpp på fasaderna. Vid utvändiga fönstersmygar har putsen lossat på många ställen.
Fönster är i dåligt skick och bör renoveras på verkstad alternativt bytas mot nya. I min bedömning tar jag med renovering av fönster även om man troligen ska överväga att byta ut fönstren eftersom man ändå renoverar fasadernas putsade ytor.

Bedömd åtgärd: Knacka ner all lös puts, det kan bli 100% av putsen. Putsa och färga fasaderna Renovera alla fönsterbågar på verkstad och karmar på plats. Montera nya tätlistor och justera gångjärn samt låsmekanismer.

-
3. Byggsdel: Ytterdörrar och garageport
Brist, fel/skada: Byggnaden har tre ytterdörrar samt en garageport. Isolering och skalskyddet är mycket dåligt.
Bedömd åtgärd: Byt ut dörrarna och garageporten mot nya med bättre isolering och skalskydd.
4. Byggsdel: Ytskikt i alla rum
Brist, fel/skada: Alla ytskikt i rummen bedöms som äldre och i slitet skick. Vid en inflytt kommer dessa att behöva renoveras i sin helhet. Min bedömning av åtgärder och kostnader avser renovering till likande standard som i dag men i gott skick.
Bedömd åtgärd: Renovera alla ytskikt i hallar, sovrum, vardagsrum och trapphus. Utförande med liknande ytskikt som i dag.
5. Byggsdel: Kök
Brist, fel/skada: Köken är i mycket enkel standard och bedöms som uttjänta.
Bedömd åtgärd: Renovera köken med ny golvbeläggning, måla väggar och tak, nya kökssnickerier, bänkskivor och vitvaror. Standard enligt i dag normalstandard.
6. Byggsdel: Våtrum och wc
Brist, fel/skada: Det finns tre våtutrymmen i byggnaden, två på bottenplan och ett på övre våningsplanet. Ett av rummen på bottenplan samt rummet på övre plan bör ej nyttjas eftersom de har så stora brister. Våtrummet i rum 103 kan eventuellt användas en kort tid till, men kommer att behöva renoveras inom en snar framtid.
Bedömd åtgärd: Renovera duschrummen till normalstandard med nya yt- och tätskikt samt ny inredning.
7. Byggsdel: Vatten och avloppsrör
Brist, fel/skada: Vatten och avloppsrör är äldre i byggnaden. Många delar har uppnått teknisk livslängd. En stor del av kallvattenrören är galvaniserade stålrör.
Bedömd åtgärd: Samtliga vatten och avloppsrör måste bytas då renoveringar utförs i byggnaden.

-
8. Byggdelen: Elektriska installationer.
Brist, fel/skada: Elektriska installationer bedöms som äldre. Det finns i dag tre gruppcentraler i byggnaden. I källaren sitter tre huvudcentraler. Det finns blandat jordade uttag och ej jordade uttag och jordfelsbrytare saknas på stora delar av installationerna.
Bedömd åtgärd: I samband med renoveringsarbeten bör samtliga installationer moderniseras. Man bör då överväga hur många huvudcentraler som behövs, beroende på hur byggnaden ska nyttjas.
9. Byggdelen: Källaren
Brist, fel/skada: Källaryttermuren har delvis kompletterats med en ”Platonmatta” utvändigt, utförande och omfattning är oklar. Om källaren ska nyttjas till annat än källare så måste troligen dränering och utvändig värmeisolering utföras av hela källargrunden.
Bedömd åtgärd: Om källaren ska bli torrare måste dränering och utvändig värmeisolering utföras. Det kommer dock finnas en fuktvandring kvar från golv och nedre delen på murade väggar.
10. Byggdelen: Med avseende på miljö
Brist, fel/skada: Det håller på att utföras en radonmätning i bygganden. Det finns troligen asbest i skivbeklädning i garaget och gamla pannrummet. Det finns troligen även asbest i rörisoleringen, särskilt i rörkrökar. Det kan även finnas asbest i fix, fog, golvplattor eller lim vilka i dag inte går att se eftersom de kan vara täckta av andra ytskikt.
Markföroreningar och var den gamla oljetanken finns / har funnits har inte gått att avgöra vid besiktningen. Fastighetens markförhållanden är sådana att det kan finnas markföroreningar som finns på tomten men som döljs av vatten eller vegetationen.
Bedömd åtgärd: Vid renovering / rivningsarbeten i byggnaden måste prover tas på materialet för att avgöra om det är asbest. Är det asbest måste sanering utföras.
En köpare till fastigheten bör kontrollera fastigheten med avseende på markföroreningar som kan ha uppkommit under årens lopp.

Mindre byggnader på fastigheten

Garagebyggnaden och hönshuset bedöms vara i så dåligt skick att det bästa är att riva byggnaderna. Inför rivning bör man utreda om det finns asbest i skrivmaterialen i garagets tak och väggar.

DENSIA

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor:
Fotobilaga
Ritning med rumsnummer
Ritning på dragning av vatten och avlopp till fastighetsgränsen.
Utdrag från Datscha.