

OSBY 12:54, Hagadal vårdboende

Statusbesiktning

Hagadalsvägen 8, 242 93 Hörby

2017-01-23



INNEHÅLL

INTRODUKTION	3
Copyright	3
Uppdraget	3
Reservationer	3
Bedömning av åtgärdskostnader	4
SAMMANSTÄLLNING INKL. KOSTNADSBERÄKNINGAR	5
Fastighetens generella skick	5
<i>Byggnadsteknik</i>	5
<i>Installationer</i>	5
Erforderliga åtgärder och kostnader inom femårsperioden	6
<i>Akut under de närmaste 1-2 åren</i>	6
<i>5 år</i>	6
<i>Vidare utredningar</i>	7
Kort sammanställning.....	7
TEKNISK STATUSBESIKTNING	8
Fastighetsdata	8
<i>1. Typ av fastighet</i>	9
Byggnadsteknik	9
<i>1. Fastighetens tekniska utformning</i>	9
<i>2. Yttervägg (fasad material)</i>	9
<i>3. Yttertak</i>	9
<i>4. Fönster</i>	10
installationer	10
<i>1. Vatteninstallation</i>	10
<i>2. Värmsystem</i>	10
<i>3. Ventilationssystem</i>	11
Miljö.....	11
<i>1. Asbest (misstänkt förekomst, provtagning krävs för konstaterande)</i>	11
<i>2. PCB och Klorerade Paraffiner (misstänkt förekomst, provtagning krävs för konstaterande)</i>	11
<i>3. Energihushållning</i>	11
<i>4. Mögel (misstänkt förekomst, provtagning krävs för konstaterande)</i>	12
<i>5. Våtrumsbrister</i>	12
UPPDRAGSGRUPP.....	12

INTRODUKTION

COPYRIGHT

NIRAS Sweden AB har upprättad denna rapport endast för användande av Hörby kommun. Tredje part har ingen rätt att lita på information presenterad i denna rapport, inte heller har tredje part rätt att hålla NIRAS Sweden AB ansvariga för skada orsakad av sådan handling. Om tredje part önskar ta del av innehållet i denna rapport måste skriftligt medgivande lämnas från NIRAS Sweden AB.

Denna rapport är upprättad för att ge råd i samband med fastighetsutveckling för Hagadal vårdboende. Information lämnad i rapporten är därför anpassad för att ge saklig rådgivning i fastigheternas tekniska status. Om rapporten används på annat sätt än vad som är dess uppsåtliga syfte, måste sådant nyttjande bekräftas i skrift av NIRAS Sweden AB.

UPPDRAGET

NIRAS Sweden AB har fått uppdraget av Hörby kommun att utföra en teknisk statusbesiktning av fastigheten Osby 12:54. Uppdraget inkluderar identifiering av de betydande brister som har inverkan på fastigheten och fastighetens normala skick.

RESERVATIONER

Uppdraget har blivit utfört under en kort tid, varför erhållen information inte har kunnat dubbelkollas.

Alla myndighetskrav och verksamhetskrav har inte analyserats.

Information mottagen beställaren betraktas som sanningsenlig.

Lokaler och andra ytor som inte har varit tillgängliga vid tiden för besiktning har inte besiktigats.

Besiktningen har varit okulär. Ingen förstörande provning av något slag har utförts. Ingen mätutrustning har använts så som fuktighetsmätare eller dylikt.

BEDÖMNING AV ÅTGÄRDSKOSTNADER

En åtgärdskostnad skapas när besiktningsmannen identifierar en betydande brist på fastigheten. En betydande brist är av NIRAS definierad som ett tekniskt tillstånd som på kort eller lång sikt påverkar fastighetens normala kondition. Brister som avser myndighetskrav, underhållsinstruktioner, tillgänglighet etc., kan vara orsak till bedömning av åtgärdskostnad.

Betydande brist i byggnaden exkluderar normal drift och underhåll samt hyresgästanpassningar.

Följande metoder och verktyg har använts vid bedömning av åtgärdskostnader:

- Sektionsfakta Wiksells, databaserat byggkalkyleringsprogram för ny- och ombyggnation
- NIRAS erfarenhet från liknande projekt
- Via direkt förfrågan till entreprenör

Åtgärdskostnader redovisas som entreprenadpriser, exklusive moms och byggherrekostnad. Åtgärdskostnader är inte att se som offererade priser utan som en vägvisning för erforderliga investeringar i fastigheten.

SAMMANSTÄLLNING INKL. KOSTNADSBERÄKNINGAR

FASTIGHETENS GENERELLA SKICK

Fastigheten består av 4st sammankopplade enheter med mellanbyggnader indelade enligt följande sett från Hagadalsvägen

- Vänstra byggnaden, byggnadsår 1960
- Byggnad A, byggår 1960
- Byggnad med skylten Hagadal, byggnadsår 1960
- Byggnad B, byggnadsår 1990

Hustypen för ovanstående byggnader är av typen enplansbyggnader som idag används som vårdboende.

BYGGNADSTEKNIK

Samtliga byggnader är grundlagda med platta på mark förutom byggnad A där grundläggningen utgörs av källargrund med bjälklag av betong. Stomme består av sten/betong. Taket består av en trätakskonstruktion klädd med betongpannor. Fasaderna är till största del av tegelfasader. Partier av puts förekommer. Stommen bedöms utifrån den okulära synen vara i gott skick med hänsyn till byggnadsår. Inga större anmärkningar eller betydande brister noterades för denna.

INSTALLATIONER

VS

Byggnadens uppvärms med 2st oljepannor samt 1 st pelletspanna(som nyligen satts i drift) med vattenburen distribution via radiatorer. Distributionsledningar och ventiler är från när huset byggdes. Både värmesystem och VVC systemet (varmvattencirkulation) saknar injusteringsventiler. Radiatorventiler saknas injusteringsmöjlighet. Flertalet av radiatortermostaten är bortplockade.

VENT

Mekanisk till och frånluft i allmänna ytor (F/T-system). Lägenheter betjänas av tilluft via spaltventiler i fönster samt frånluftsfläktar. Värmeåtervinning på ventilationsanläggningen saknas.

EL

Undersöktes inte vid besiktningstillfället (För mer info se rapport utförd av EPR Byggkonsult AB daterad 2016-08-10)

ERFORDERLIGA ÅTGÄRDER OCH KOSTNADER INOM FEMÅRSPERIODEN

AKUT UNDER DE NÄRMASTE 1-2 ÅREN

Sektion	Brist/ Åtgärd	Kostnad (tSEK)
Våtrum i boendeenheter	Skarvar och glipor för väggplastmattor och fel fall på badrumsgolven i varierad omfattning./ Korrigering av golvfäll samt nya ytskikt på golv och väggar.	1 800 tkr
Värmesystemet generellt	Injustering, översyn av styrning av värmesystemet/komplettering av termostat till radiatorer.	200 tkr
Altandörrar till boendeenheter	Rötangripna altandörrar / utbyte till nya	460 tkr
Justeringar av tappvattenledningar	Ej i bruk varande proppade tappvattenledningar pluggas i T-koppling för att undvika stillastående vatten och därmed minska risken för tillväxt av legionellabakterier.	25 tkr
Tegelfasader	Söndervittrat tegel (framförallt på vänstra byggnaden) Diverse håligheter i fogar samt avsaknade stötfogar i nedersta skikt. / Partiell omfogning, foglagning, utbyte av tegelstenar	1 tkr / m2
Träfasader Takfot, taksprång, underbrädning	Delvis rötskadat virke, eftersatt underhållarbete/ utbyte av rötskadat virke, diverse målningsarbete	750 kr/m2

5 ÅR

Sektion	Brist/Åtgärd	Kostnad (tSEK)
Ytskikt allmänt	Allmänt slitage / uppdatering till nya ytskikt för golv, väggar och tak i allmänna ytor samt i boendeenheter.	7 500 tkr
Marknivåer	Generellt ligger mark och marksten för högt upp mot fasader på flertalet ställen / Justering av marknivåer. Omläggning av marksten.	500 kr/m2
Yttertak	Betongpannor är delvis kraftigt mossbevuxta på flertalet ställen / taktvätt för hela yttertaket	300 tkr

VIDARE UTREDNINGAR

Sektion	Åtgärd/brist	Kostnad (tSEK)
Fönster	Befintliga fönster bedöms vara i ok skick i dagsläget. På sikt bör man kalkylera för ett fönsterbyte med hänsyn till inneklimatkomfort och energihushållning	10 tkr/st
Fasad- och fönsterfogar	PCB sanering av mjukfogar i fasad samt fogar runt fönster i samband med kommande fönsterbyte.	500 kr / lpm fog samt 2 tkr / fönster
Brister ur verksamhetssynpunkt	Tillgänglighet tvättstuga, personalutrymme, logistik, transporter, outnyttjade tomställda lokaler mm.	-

KORT SAMMANSTÄLLNING

	SEKTION	BRA	GOD-KÄND	DÅLIG	ANTECKNING
B.1	Teknisk utformning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B.2	Grundläggning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B.3	Fasader	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brister finns gällande tegel och tegelfogar
B.4	Yttertak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brister finns gällande påväxt av mossor
B.5	Utvändiga konstruktioner	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
B.6	Fönster	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ok skick men behöver bytas på sikt.
C.1	Vatteninstallationer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C.2	Avloppsinstallation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C.3	Värmesystem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brister finns avseende injusteringsmöjligheter
C.4	Ventilationssystem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brister finns avseende underkända frånluftsfläktar
E.1	Ytskikt i allmänna utrymmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Brister med hänsyn till ålder
E.2	Markområde	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Brister finns avseende marknivåer
E.3	Tillgänglighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Stora brister finns ur verksamhetssynpunkt
F.4	Sopphantering	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

TEKNISK STATUSBESIKTNING

Besiktning utförd av: **NIRAS Sweden AB**
Ansvarig besiktningsman: Fredrik Kjellberg
Datum för besiktning: 2017-01-17

Som underlag för nedanstående uppgifter har följande utförts:

- Okulär utvändig besiktning Okulär invändig besiktning
 Övrigt; tidigare utförd statusbesiktning, EPR byggkonsult AB 2016-08-10
-

Granskade dokument, relaterade till byggnadens tekniska status:

Dokument	Granskat	Godkänd (datum)	Intervall
<input type="checkbox"/> OVK*	-	-	-
<input type="checkbox"/> Hiss	-	-	-
<input type="checkbox"/> Köldmedia	-	-	-

Ej haft tillgång till ovanstående dokumentation.

FASTIGHETSDATA

Fastighetsbeteckning: Osby 12:54
Gatuadress: Hagadalsvägen 8
Stad: 242 93 Hörby
Byggnadens yta: Ca 2600m² (uppmätt på tillhandahållen ritning)
Byggnadsår: 1960
Om- och tillbyggnadsår: 1990

1. TYP AV FASTIGHET

- | | | |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bostäder | <input type="checkbox"/> Skola | <input type="checkbox"/> Butiker |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vårdboende | <input type="checkbox"/> Restaurang | <input type="checkbox"/> Kontor |
| <input type="checkbox"/> Garage | <input type="checkbox"/> Industri | <input type="checkbox"/> Lager |
| <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk byggnad | <input type="checkbox"/> Annat; - | |

Kommentar:

-

BYGGNADSTEKNIK

1. FASTIGHETENS TEKNISKA UTFORMNING

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| Antal byggnader: | 4st |
| Antal våningar (exkl. källare): | 1 |
| Källare: | 1st i byggnad A |
| Stomkonstruktion: | Betong |
| Takkonstruktion: | Takstolar av trä |

Kommentar:

-

2. YTTERVÄGG (FASAD MATERIAL)

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fasadtegel | <input type="checkbox"/> Betong | <input checked="" type="checkbox"/> Puts |
| <input type="checkbox"/> Plåt | <input type="checkbox"/> Träpanel | <input type="checkbox"/> Annat; |

Kommentar:

Visst behov av foglagning alternativt omfogning samt utbyte av skadat tegel föreligger

3. YTTERTAK

- | | | |
|--|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Plåt | <input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor | <input type="checkbox"/> Tegelpannor |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tjärad asfaltspapp | <input type="checkbox"/> Gummiduk | <input type="checkbox"/> Annat; - |

Taklutning: Valmat Sadeltak

Invändig takavvattning: Nej

Taksäkerhet: Ej kontrollerat

Kommentar:

-

4. FÖNSTER

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Trä | <input type="checkbox"/> Stål | <input type="checkbox"/> Trä-aluminium |
| <input type="checkbox"/> Plast | <input type="checkbox"/> Aluminium | <input type="checkbox"/> Annat; - |
| <input type="checkbox"/> Enkelglas | <input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas - isolerglas | <input type="checkbox"/> Treglas - isolerglas |
| <input type="checkbox"/> 1 + 1 | <input type="checkbox"/> 2 + 1 | <input type="checkbox"/> Annat; - |

Kommentar:

En del fönster är utbytta, troligvis i samband med tillbyggnaden 1990. För övriga är ett fönsterbyte att rekommendera inom en femårsperiod.

INSTALLATIONER

1. VATTENINSTALLATION

Årtal huvudinstallation: 1960
Ombyggt: 1990 i samband med tillbyggnad
Material: varierande

Kommentar:

Nyare kromade vattenledningar i badrumsenheter.

2. VÄRMESYSTEM

Årtal huvudinstallation: 1960
Ombyggt: 1990 i samband med tillbyggnad
Värmekälla:
 Olja och senare kompletterad med Pelletspanna
 Direktverkande el

Typ av distributionssystem: vatten

Material: -

Cirkulationspumpar av senare modell. Ej tryckstyrda

3. VENTILATIONSSYSTEM

Årtal huvudinstallation: 1960
Ombyggt: 1990 i samband med tillbyggnad
Typ av system: Mekanisk till- och frånluft
Värmeåtervinning och typ: Återvinning saknas
Tillgänglighet till utrustning: god
Kommentar:
4st frånluftsfläktar ej godkända i senaste OVK besiktningen

MILJÖ

1. ASBEST (MISSTÄNKT FÖREKOMST, PROVTAGNING KRÄVS FÖR KONSTATERANDE)

I ventilationskanaler Kakelfog / kakelfix
 I rörisolering I fasadpanel Annat; -

Kommentar:
Misstänkt förekomst med hänsyn till byggnadsår (Före 1997)

2. PCB OCH KLORERADE PARAFFINER (MISSTÄNKT FÖREKOMST, PROVTAGNING KRÄVS FÖR KONSTATERANDE)

I fogar Annat; -

Kommentar:
Misstänkt förekomst i mjukfogar fasad samt fönsterfogar med hänsyn till byggnadsår. (1956-1973)

3. ENERGIHUSHÅLLNING

Undermålig isolering Överytor fönster Energideklaration

Kommentar:
Ej kontrollerat vid besiktningen

4. MÖGEL (MISSTÄNKT FÖREKOMST, PROVTAGNING KRÄVS FÖR KONSTATERANDE)

Dräneringsbrister:	Inga påvisade
Grund och källarfukt:	Visst fuktgenomslag i oisolerad källare
Fasad:	Viss risk för fuktgenomträngning i söndervittrade fogar och skadade tegelstenar.
Kommentar:	

5. VÅTRUMSBRISTER

<input type="checkbox"/> Rörgenomföringar	<input checked="" type="checkbox"/> Tätskikt	<input checked="" type="checkbox"/> Golvbrunn eller golvfall
Kommentar:		

UPPDRAGSGRUPP

Hör gärna av er om ni har frågor eller funderingar avseende rapporten och dess innehåll.

NIRAS Sweden AB
Management
Västra Varvsgatan 19
211 19 MALMÖ

Fredrik Kjellberg, Besiktningsman
070-385 1993
fredrik.kjellberg@niras.se

Joel Wangenborg, Kalkylator
Tel/mob: 0733-12 17 10
joel.wangenborg@niras.se