

---

## BYGGNADSTEKNISK STATUSBESIKTNING

---

BRF INLAND 3  
REGEENTSGATAN 21, ROSLINS VÄG 2



2018-10-09 BO-ARNE SVENSSON



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Uppdragets förutsättningar</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Tak utvändigt</b>	<b>3</b>
2.1	Allmänt skick	3
2.2	Åtgärdsbehov	3
<b>3</b>	<b>Fasad</b>	<b>3</b>
3.1	Allmänt skick	3
3.2	Åtgärdsbehov	5
<b>4</b>	<b>Grundläggning och Källare</b>	<b>5</b>
4.1	Allmänt skick	5
<b>4.2</b>	<b>Åtgärdsbehov</b>	<b>6</b>
<b>4.3</b>	<b>Fukt</b>	<b>7</b>
4.4	Åtgärdsbehov	7
<b>5</b>	<b>Gård</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Komplementbyggnader</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Växtlighet och plattläggning</b>	<b>7</b>
5.3	Portalgång	8
5.4	Åtgärdsbehov	8
<b>6</b>	<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>8</b>
<b>6.1</b>	<b>Trapphus</b>	<b>8</b>
<b>6.2</b>	<b>Tvättstuga</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Teknikutrymmen</b>	<b>9</b>
7.1	Undercentral	9
7.2	Allmänt skick	10
7.3	Åtgärdsbehov	10
7.3.1	Övrigt	10
7.4	Hissmaskinrum	10
7.4.1	Allmänt skick	10
7.5	Skalskydd	10
7.5.1	Allmänt skick	10
7.5.2	Åtgärdsbehov	10

## **1 Uppdragets förutsättningar**

Statusbesiktning på äldre byggnads Tak, Vind, Fönster, fasad, källare, Undercentral, gårdsmiljö och sophantering. Utredningen är en byggnadsteknisk statusbesiktning som syftar till ett underlag för underhållsplanering.

Åtgärdsbehoven är indelade i tre olika klasser:

A = Akut åtgärd inom max 2 år

B = Åtgärd inom 2-4 år

C = Åtgärd inom 5-10 år

I anslutning till respektive del har en kalkyl över kostnader för de aktuella underhållsåtgärderna lagts in. Dessa angivna kostnader är en beräkning efter kalkylverk och erfarenhet. Dock kan marknadens efterfrågan medföra att både högre och lägre priser kommer in via anbud i samband med upphandling. Alla priser är angivna exklusive moms.

## 2 Tak utvändigt

### 2.1 Allmänt skick

Takmaterial av papp. Nytt papptak och inklädning av skorstenar utfördes 2007

Tillträde ut på tak sker genom stege från terrass. Boende måste kontaktas i förväg.

Ingen åtkomst ut på tak vid inventering 2018.

### 2.2 Åtgärdsbehov

- Finns det glidskydd för lös stege. Åtgärdsklass A
- Finns det godkänd taksäkerhet. Åtgärdsklass A

## 3 Fasad

### 3.1 Allmänt skick

Mot gatan

Sockeln är utförd med stenblock. Fasad består av målad putsad yta upptill takfot

Nya fönster i aluminium i vitt utförande ut mot Regementsgatan och Roslinsväg.

Fasad och fönsterbyte utfört 2018.

Entrédörrar och port i målat trä



#### Mot gården

Sockeln är utförd med stenblock. Fasad består av målad putsad yta upptill takfot

Nya fönster i aluminium i grönt utförande. Endast trapphusfönster med blyinfattning är renoverade. Balkonger renoverade

Fasad och fönsterbyte utfört 2018.

För Entrédörrar mot trapphus och källare pågår det ommålning vid besiktningen



4 (11)

BYGGNADSTEKNISK STATUSBESIKTNING  
2018-10-09 BO-ARNE SVENSSON

### 3.2 Åtgärdsbehov

Mot gatan:

- Byte av port. Åtgärdsklass A
- Målning av sockel. Pågående arbete.

Gårdssidan:

- Målning socklar och källarfönster. Pågående arbete.

## 4 Grundläggning och Källare

### 4.1 Allmänt skick

Murade källarväggar med puts, betonggolv och putsat träbjälklag. Källaren nås via två invändiga nedgångar och är i bra skick. Det förekommer putsskador på väggar och sprickor i källarväggar mot gatorna. Källargolvet är utsatt för stor påverkan från markfukt. Utfällningar och påväxt noterades.

I undercentral är bjälklaget utfört med ingjutet tegel. Övrig källarbjälklag i reveterat utförande

Utvändiga nedgångar är även i bra skick, trappräcke och källardörrar i behov av målning.

BRF Inland 3 har under 2007 genomgått ett stambyte. Rören som användes vid stambytet var Pexrör RIR på kv, vv och vvc och till spillvattenrören användes PP-rör.

Tidigare erfarenheter har visat att genomföringar i brandcellsgräns är bristfälligt återställda, brandtätningarna är bristfälliga och uppfyller inte gällande bygglagstiftning.

Nedan visas brister generellt och vissa specifika brister redovisas med bilder på brister och förklarande text.

Bild 1. Felaktigt material har använts vid bjälklagsgenomföring för att kunna uppfylla erforderlig brandteknisk klass EI60

Bild 2. Bristfällig brandtätning

Bild 3. Reveterat tak ej återställt. Bjälklaget uppfyller ingen Brandklass

Bild 4. Bristfällig genomföring då rören ligger dikt mot varandra.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4

## 4.2 Åtgärdsbehov

- Undersökning av brandåtgärder efter stambytet. Åtgärdsclass Akut
- Lagning av samtliga hål i tak vid reveterat bjälklag. Åtgärdsclass Akut

6 (11)

BYGGNADSTEKNISK STATUSBESIKTNING  
2018-10-09 BO-ARNE SVENSSON



### 4.3 Fukt

Omläggning av dränering föreslås inte, då en sådan åtgärd snarare kan inverka menligt på grundmurarna än öka dess livslängd. När grundmuren torkas kan spjälkningar orsakade av saltutfällningar skada teglet såväl in- som utvändigt.

Dåliga fogar bör göras om. För lagning kan kalkbruk eller ännu hellre saneringsputs (Weber, Keim) användas. Den senare lösningen bidrar till att saltkristallerna bildas i de förhållandevis stora porerna i putsen/bruket. Syftet med att använda saneringsputs som fog istället för att putsa väggarna med den är att i möjligaste mån hålla nere den kapillära stighöjden för att minska fuktpåverkan på bjälklagsupplagen.

Murarna är delvis putsade med cementbunden puts. Denna har tagit mycket stryk och bör tas bort i sin helhet.

Borsta/slipa rent murarna från putsfärg och salt. Detta för att underlätta avdunstningen och undvika kortslutning kring den inmurade fuktspärren.

Ersätt fogarna med saneringsputs (ex. Weber/Dietermann san 952 alternativt Keims motsvarande produkter). Ingen ytterligare putsning föreslås, men om det krävs av estetiska skäl bör samma produkter som ovan användas. Undvik ytterligare ytbehandling.

### 4.4 Åtgärdsbehov

- Undersökning av fukt vid dörr mot Undercentral. Åtgärdsklass A.
- Undersökning av uppkomst av sprickor och puts släpp vägg ut mot Regementsgatan. Åtgärdsklass A.

## 5 Gård

### 5.1 Komplementbyggnader

Inga komplementbyggnader.

### 5.2 Växtlighet och plattläggning

Innergården är belagd med plattor. Asfaltbeläggning med bra fall från källarvägg.

Det finns planteringar i form av rabatter samt träd. Gräsmatta i dåligt skick efter byggarbeten.



### 5.3 Portalgång

Väggar i gång är i dåligt skick pga. att samtliga soptunnor står i gången. Mark beläggning i gång i bra skick förutom utsidaport finns betongsprängningar.



### 5.4 Åtgärdsbehov

- Nedsänkning av tak och isolering. Åtgärdsklass A
- Montering av nya armaturer med rörelsedäckare. Åtgärdsklass A
- Ommålning av väggar samt tak. Åtgärdsklass A
- Soptunnor placeras ute i nybyggt sophus alternativt i nedsänkt soprum. Åtgärdsklass A

## 6 Gemensamhetsutrymmen

### 6.1 Trapphus

Trapphus är överlag i mycket gott skick.

8 (11)

BYGGNADSTEKNISK STATUSBESIKTNING  
2018-10-09 BO-ARNE SVENSSON

## 6.2 Tvättstuga

Tvättstuga finns i källaren Drottninggatan 24. Den är i bra skick med klinkers på golv och kaklade väggar. Ny tvätt utrustning



## 7 Teknikutrymmen

### 7.1 Undercentral



## 7.2 Allmänt skick

Befintlig fjärrvärmecentral är från 1992 (26 år gammal). Tillverkaren rekommendera byte efter ca 25-30år.

Befintligt rörsystem för värmevatten är gammalt och med gamla slussventiler. Rördragningen går delvis en bit ute i rummet och har bristfällig isolering med plastfolie som ytbeklädnad.

## 7.3 Åtgärdsbehov

- Isoleringen av VS-ledningarna i Undercentralen behöver kompletteras där isolering saknas.
- Befintliga plastavloppsrör som går genom bjälklaget från bottenvåningen, samt utförd tätning i bjälklaget uppfyller förmodligen inte gällande brandkrav. Bör undersökas och eventuellt åtgärdas.
- Värmerörsystemet i undercentralen behöver ses över och bytas ut mot ny rördragning, nya ventiler och nya cirkulationspumpar.
- Rörledningar som inte är i drift bör demonteras.
- För putsskador se kapitel 5.3 Fukt

### 7.3.1 Övrigt

- Är OVK gällande.
- Är injustering gjord på radiatorventiler.
- Finns termostatventiler på radiatorer, om, hur gamla är dessa.
- Hur ser protokollet för energideklarationen ut.

## 7.4 Hissmaskinrum

### 7.4.1 Allmänt skick

I mycket bra skick

## 7.5 Skalskydd

### 7.5.1 Allmänt skick

Låssystem med nyckelhantering

### 7.5.2 Åtgärdsbehov

Säkra upp fastigheten mot objudna gäster med datoriserad hantering av låssystemet.

Vid behov går det att bygga ut systemet med tvättstugs bokning

## 8 Kalkyl

### BRF Inland 3

Åtgärder	Utfört	Underhåll	A-pris	Enhet	Antal	Summa
<b>Regementsgatan 21</b>						
Fasad	2018	>20 år				
Fönsterbyte	2018	>30 år				
Takarbeten,	2007	>15 år				
Stambyte	2007	>30 år				
U-central	1992	< 1 år	150000	st	1	150 000 kr
Undersökning brandåtgärder	2007	< 1 år	945	st	16	15 120 kr
Port	1929	<2 år	45000	st	1	45 000 kr
Portal, nedsänkt tak, isolering, målning	> 10 år	< 2 år	87750	st	1	87 750 kr
Skador i källare	2007	< 1 år	7500	st	1	7 500 kr
Skalskydd	> 10 år	< 2 år	10500	st	5	52 500 kr
Kärlskåp		< 1 år	44425	st	2	88 850 kr