

---

---

# UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING PARKLEKEN FAGERLIND CIGARRVÄGEN 20, FARSTA

**Typ av besiktning**

Statusbesiktning

**Besiktningens omfattning / uppdraget**

Okulär besiktning hela byggnaden.  
Krypgrund ej åtkomlig.  
Parallelltak, ej åtkomliga.

**Tid för besiktningen**

2020-02-25

**Objektet:** Parkleken Fagerlind, Farsta**Beställare:** Liljana Tofilavska  
Stockholms stad  
Fastighetskontoret  
Teknisk Förvaltning  
Hantverkargatan 2  
112 21 Stockholm**Närvarande** Risto Benson

Besiktningssman Jan Ädel

## Historik

Byggnaden är uppförd på -60 talet.  
Byggnaden är uppförd enligt normer för energiförbrukning, vägg, golv och takkonstruktioner -60 och -70 talet.

## Sammanfattning

Byggnaden klarar i dag inte ett täthetsprov.  
Flödesinställningar ventilationssystemet har aldrig varit godkänt, den bedömningen kan fastställas då besiktningen påvisat allvarliga brister i ventilationssystemet. Frånluften är dimensionerad med högre flöden än tilluften. Detta bidrar till drag där det inte skall dra, i golvvinklar, fönster och andra otäta ställen. Otäta ställen finns det då det saknas klimatskal och otäta rör genomföringar.

Uppvärmning består av direktverkande el samt 2 st. luftvärmepumpar.  
Värmesystemet bidrar till ett otillfredsställande inomhusklimat.  
Värmen blir ojämn, dragig och torr.  
Trossbotten består av otillåtet material i byggnader.  
Tryckimpregnerat virke får endast användas utomhus.  
Tryckimpregnerat virke från -60 innehåller med stor sannolikhet i dag otillåtna ämnen som sugts in i lokalen då lokalen har ett undertryck och saknar klimatskal.  
Parallelltak är en risk. Vissa försäkringsbolag försäkrar inte parallelltak då det allt för ofta förekommer mögel i parallelltak.  
Byggnaden har inget klimatskal, risken är överhängande att det förekommer mögel ovan undertaksbeklädnad i parallelltaket.  
VVS är uttjänt.  
Utsida byggnaden skadade stuprör.  
Rötskadad takfotsbräda.  
Mycket skräp på taket, beklädnad av plåt.  
Fasader är underhållna.

## Åtgärdsförslag

Samtlig beklädnad väggar, golv och tak rivs.  
Byggs upp med klimatskal.  
Tryckimpregnerade trossbottenbrädor rivs och ersätts med trossbotten skivor.  
Tak, väggar och golv isoleras enligt std krav 2020.  
Ny ventilation.  
Ny VVS.  
Ny el.  
Nytt vattenburet värmesystem.  
Nya våtutrymmen.  
Nytt kök.  
Nya energieffektiva fönster.

## Förklaring åtgärdsförslag

Rivning sker från insida .

- Innerväggar rivs till fasadbrädor.
- Innertak rivs till yttertak.
- Golv rivs till mark.

Väggar salas på för att rymma 195 mm isolering.  
Parallelltak byggs om för att rymma 500 mm isolering.  
Mark förses med åldersbeständig plast.

Det som återstår av byggnaden efter rivning är takstolar och plåttak.  
Väggreglar och ytterväggbrädor.  
Golvbjälklag.

Det finns ingen ekonomisk vinning att renovera byggnaden.  
En nyckelfärdig byggnad kostar ca 20.000 kr per m<sup>2</sup> golvyta inklusive moms.


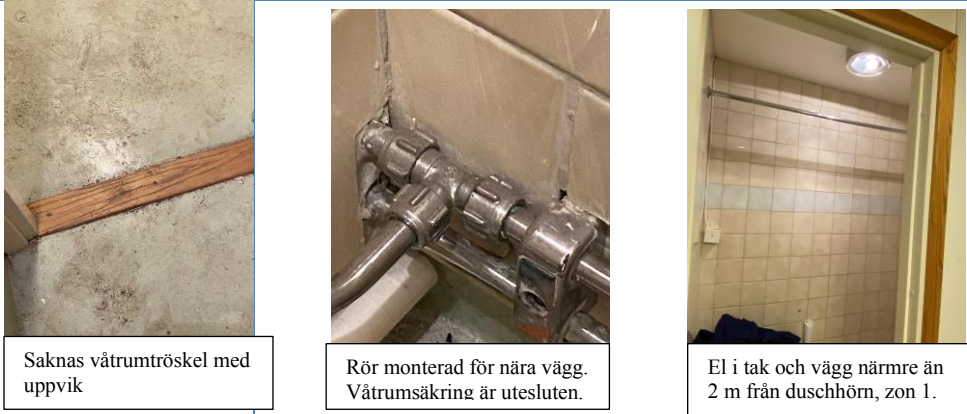
## Noteringar – Fel


Noteringar med början entré följt vänstervarv.




Nr	Del / Rum	Fel
1.	Entré	Entrédörr är en 200 cm hög brandskyddsdörr avsedd för inomhusbruk. Ytterdörr skall vara 210 cm hög, (karmyttermått).
2.	Entré	Tilluftventil i fasad och frånluftdon monterat 1,5 meter mellan. Ej fackmässigt utförande, luften sugs närmaste vägen utan luftväxling i utrymmet.

Nr	Del / Rum	Fel
		 <p data-bbox="659 629 940 701">Smuts och vatten rinner bakom sockel i golvspån.</p> 
3.	Entré	Väggar, golv och tak renoveringsbehov.
4.	Entré	Väggbeklädnad når ej över uppvik matta, fukt och smuts tränger mellan och förstör underliggande golv.
5.	Entré	Gammal el ej skrotad.
6.	VC/Entré	Varm och kallvattenrör monterade ihop.
7.	VC/Entré	Avlopp handfat för långt ut från vägg
8.	VC/Entré	Rör i vägg genomföringar saknar väggbrickor, läckagerist.
9.	VC/Entré	Våtrumsmatta ej fackmässigt monterad.
10.	VC/Entré	Frånluft, fel don, donet är avsett för tilluft.
11.	VC/Entré	Väggar, golv och tak renoveringsbehov.
12.	VC/entré	Dörrbeslag låsfunktion ej ok.
		  
13.	Hall	Linoleummatta saknar uppvik.
14.	Hall	Golvspån under matta svällt.
15.	Hall	Igenbyggd vägg mot entré ej färdigställt.
16.	Hall	Flertal kopplingsdosor el ej säkrat, elsladdar avklippta.







Nr	Del / Rum	Fel
17.	Hall	Skador väggbeklädnad.
18.	Hall	Renoveringsbehov väggar, golv och tak.
		
19.	Grovtvätt	Rör ej isolerade.
20.	Grovtvätt	Kall och varmvatten monterade tätt mot varandra.
21.	Grovtvätt	Rör genomföringar ej tätade.
22.	Grovtvätt	Väggbeklädnad överlappar ej Linoleummatta.
23.	Grovtvätt	Skador i Linoleummatta.
24.	Grovtvätt	Saknar golvbrunn.
25.	Grovtvätt	Dörr saknar foder.
26.	Grovtvätt	Rör ej klamrade.
27.	Grovtvätt	El Varmvattenberedare ej fackmässigt monterad.
28.	Grovtvätt	Skador väggar och tak.
29.	Grovtvätt	Ventilation ej fackmässigt utförd.
		
30.	Rum 1	Golv lutar
31.	Rum 1	Hål i Linoleummatta
32.	Rum 1	Äldre tele ej skrotad.

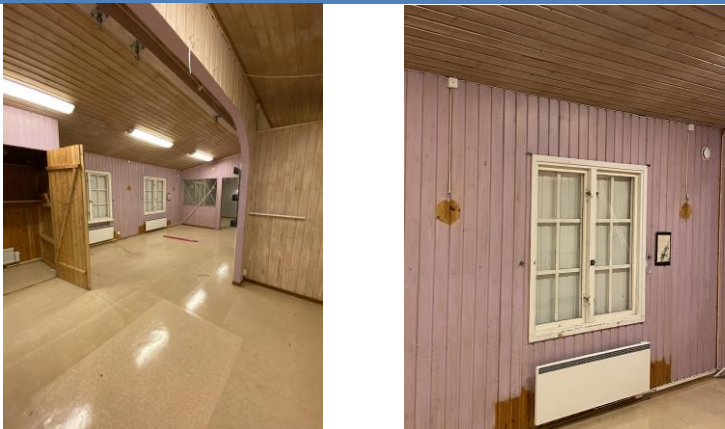

Nr	Del / Rum	Fel
33.	Rum 1	Fönsterglas trasigt.
34.	Rum 1	Våtrumtröskel saknas.
35.	Rum 1	Lagningar ej fackmässigt svetsade i Linoleummatta.
		
36.	Dusch i rum 1	El monterad i våtzone 1
37.	Dusch i rum 1	Våtrumtröskel saknas mot rum 1
38.	Dusch i rum 1	Golvbrunn ej rensbar, uttjänt.
39.	Dusch i rum 1	Rör genomföringar ej fackmässiga.
40.	Dusch i rum 1	Sprickor i kakel.
41.	Dusch i rum 1	Våtrumsäkring ej fackmässig.
	 <p>Saknas våtrumtröskel med uppvik</p> <p>Rör monterad för nära vägg. Våtrumsäkring är utesluten.</p> <p>El i tak och vägg närmre än 2 m från duschhörn, zon 1.</p>	
42.	Rum 2	Ventilation: 1 st. don avsett för frånluft monterat i hela utrymmet.
43.	Rum 2	Paxfläkt avsedd för tillfällig luftforcering för frånluft monterad i hörn.
44.	Rum 2	"Luftvärmepump monterad i takvinkel utan motsvarande frånluft.
45.	Rum 2	Diskbänk samt VVS i diskbänk ej fackmässigt monterat.

Nr	Del / Rum	Fel
46.	Rum 2	Bakfall avloppsrör från diskbänk.
47.	Rum 2	Golv ojämna.
48.	Rum 2	Golv väggar och tak renoveringsbehov.
		
49.	Rum 3	Fel frånluftdon
50.	Rum 3	1 st. tilluft i yttervägg hela utrymmet.
51.	Rum 3	Sprickor hörnor.
52.	Rum 3	Dörr trasig, saknar beslag.
53.	Rum 3	Äldre tele ej skrotad.
54.	Rum 3	Renovering vägg, golv och tak.
55.	Handikapp VC/Dusch	Försett med 1 st. frånluftdon i tak och 1 st. paxfläkt för tillfällig forcering styrd av belysning, ej fackmässigt utfört.
56.	Handikapp VC/Dusch	Rör genomföringar ej fackmässigt.
57.	Handikapp VC/Dusch	Skador kakel.
58.	Handikapp VC/Dusch	Golvbrunn sönderrostad.
59.	Handikapp VC/Dusch	Våtrumsmatta uttjänt.
60.	Handikapp VC/Dusch	Våtrumtröskel saknas.

Nr	Del / Rum	Fel
		 <p data-bbox="963 667 1273 734">Frånluft skall monteras ovan dusch i duschhörnan.</p>
61.	VC 2	Våtrumsmatta ej fackmässigt monterad.
62.	VC 2	Golvspån rest sig p g a vattenskada vid toalett.
63.	Kök	Olika bänkskivor och stommar.
64.	Kök	Luckor skador.
65.	Kök	Diskbänkskåp ej tätade.
66.	Kök	Varm och kallvattenrör monterade ihop utan klammer.
67.	Kök	Kakel släppt från vägg.
68.	Kök	Imkanal monterad i fasad utan skyddsanordning brand.
		<p data-bbox="229 1536 1415 1603">69. Kylförvaring Ventilation: frånluft och tilluft monterat med 100 cm avstånd. Ej fackmässigt, ventilationen fungerar ej.</p> <p data-bbox="229 1615 1415 1653">70. Kylförvaring Utrymmet saknar golvbrunn.</p> <p data-bbox="229 1664 1415 1702">71. Kylförvaring Linoleummatta saknas mot vägg.</p> <p data-bbox="229 1713 1415 1751">72. Kylförvaring Skador väggar, målning väggar och tak.</p>




Nr	Del / Rum	Fel
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Tilluft. Frånluft. Avstånd 100 cm.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Linoleummatta saknas. Trasiga väggar flertal ställen.</p> </div> </div>
73.	Matplats	Golvspån vattenskadat.
74.	Matplats	Linoleummatta saknar uppvik.
75.	Matplats	Skador väggar och tak, målningsarbeten.
76.	Matplats	1 st. tilluftventil i fasad försörjer hela utrymmet med luft. Ventilation ej fackmässig.
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>
77.	Matplats	Öppning till kök ej färdigställd.
78.	Matplats	Golven lutar, golven ojämna.
79.	Rum 4 intill matplats	1 st. tilluftventil försörjer utrymmet med tilluft.
80.	Rum 4 intill matplats	Linoleummatta skadad.
81.	Rum 4 intill matplats	Golv lutar, ojämna.
82.	Rum 4 intill matplats	El ej skrotad

Nr	Del / Rum	Fel
		
83.	Aktivitetsrum 5	4 st. frånluftdon monterade ena långsidan av rummet. 2 st. tilluft monterade i fasad andra långsidan av rummet, varav den ena monterad genom en väggregel.
84.	Aktivitetsrum 5	Nödutgång saknar öppningsbeslag.
85.	Aktivitetsrum 5	Golv lutar.
86.	Aktivitetsrum 5	Målning väggar och tak.
		
87	Aktivitetsrum	Luftvärmepump monterad på gavelvägg.

## Sändlista

Undertecknat utlåtande har 2020-02-26 sänts per e-post till beställare.

Företag	Namn	Adress
Stockholms Stad	Liljana Tofilovska	liljana.tofilovska@stockholm.se



Jan Ädel

Av RISE certifierad besiktningsman  
Av RISE certifierad kontrollansvarig Pbl  
Skadentredare Gar-Bo