

Okulär statusbesiktning

Objekt: Fredriksdals omvårdnadsboende, förskola och servicelägenheter.
Fredriksdal 8:167 Nättraby, Karlskrona kommun.

Tid för besiktning: 2019-05-20 kl. 9.00

Närvarande: Linn Johannesson, Förvaltare, Karlskronabostäder AB.

Bo Wiger, Projektbyggaren AB, Besiktningsman SBR.

Uppdraget: Att genom en okulär besiktning bedöma skick och underhållsbehov byggtkniskt. Bedömningen och utlåtandet avser inte invändigt slitage av ytskikt, ventilations eller el-installationer.

Protokollet: Utlåtandet inleds med en allmän beskrivning av husdelen och åtföljs av mer precisa anmärkningar, markerade med **N** (notering) som observerats under besiktningen.

Byggnad 1, hus A.

Allmänt: Äldre byggnad i herrgårdsstil som tidigare brukats som ålderdomshem i dag bedrivs förskoleverksamhet på två plan. Byggnaden bedöms vara uppförd runt 1920:talet (uppgift saknas). Ett flertal ombyggnader och anpassningar har skett.

-Yttertaget är belagt med betongpannor som mattats lite i ytskiktet men inte visar några tecken på försvagning även den underliggande takpappen känns på provpunkterna bra (ingen tendens till ur torkning). Ett par noteringarna som redovisas nedan bör åtgärdas i övrigt kommer yttertaget hålla >10 år. Taket verkar vara omlagt i samband med nybyggnaden av hus 2.

-Fasaderna är huvudsakligen i bra skick, ingen om-putsning är nödvändig. På några ställen har putsen släppt och kräver åtgärd. Viktigt är att målning av de lagade skadorna sker med rätt färg annars återkommer skadorna omgående. Det är också viktigt att undersöka varför skadorna har uppstått, om det är en läckande hängränna eller liknande måste det åtgärdas innan putsningen.

-Plåtarbeten på tak och fasad har allmänna färgsläpp.

-Vinden visar inga spår av in-läckage eller påväxt, delar av vinden är inte åtkomlig.

-Fönsternickerier är av hög kvalité men har ett stort underhålls behov, mycket färg har flagnat av och fönsterkitt släpper men trots det kunde inga rötskador noteras. Fönsterna är väl värda att behålla men måste restaureras inom en när framtid. Kostnaden för en fönsterreovering är ungefär den samma som att byta fönsterna men livslängden för ett rätt renoverat fönster är längre än de nya fönsterna. En del fönsterglas är original handblåst vilket har ett vist antikvariskt värde. Tätningslisterna mellan karmar och bågar är gammal och brukarna uppger att det drar kallt vintertid.

-Både avlopp, tappvatten och värmerör är av blandade åldrar men visar inga ytliga tecken på försvagning (rostporer, sprickbildningar), personalen i huset uppger att dom inte har några problem med stopp i avloppen.

Sid 1.

Noterat: Framsida mot öster.

N1 Några betongtakpannor har släppt frånnocken och kasat ner. Bör åtgärdas omgående.

N2 Mötet mellan översta raden betongpannor och nockpannorna är relativt otätt och en nocktättningsband rekommenderas.

N3 Betongplatta framför gamla huvudentrén med fundament har betydande skador förorsakade av frostsprängning. Rekommenderas att riva hela betongkonstruktionen och återställa framsidans ursprungliga utseende.

Gavel mot norr.

N4 Ramverk till balkong rostar och fyllnadsgjutningen visar täcken på försvagning.

N5 Fasadputs runt balkongbalkarna är skadad.

E6 Källardörr är rötskadad.

Baksida mot väster.

N7 Putsskadad vägg och gesims under hängränna i nordvästra hörnet.

N8 Träpanel runt entréer har färgsläpp och biologisk påväxt.

N9 Rostskada på stuprör i nordvästra hörnet.

N10 Färgsläpp på putsfasad i nord västra hörnet (vatten läckage från stuprör).

Källare.

N11 WC i anslutning till omklädning har en läckande wc-stol.

N12 Avloppsrör av gjutjärn är rostskat intill renslucka i tvättstuga.

N13 Asbest förekommer i rörisolering och ventilationstrummor av Eternite.

Byggnad 2, hus B-E.

Allmänt: Husen är uppförda i mitten av 1980:talet och består av flera huskroppar som sammanbyggs (hus B-E). I hela byggnad 2 bedrivs äldrevårds boende, hus c innehåller ett tillagnings kök.

Yttertaken belagda med betongtakpannor och underliggande takpapp är från byggnadsåret. På provpunkterna visar varken pannor eller papp någon betydande försvagning. Taken har belamrats av en del mossa vilket bör rensas bort då mosslagrena binder den del fukt som kan bidra till att frostsprängning uppstår. Plåttätningar runt avlopps-luftarna är rostskadade och där förekommer ett mindre läckage i på vindarna (bör åtgärdas omgående).

Plåthuvar och vindskivsplåt har betydande färgsläpp.

Med normalt underhåll kommer taket ha en god funktion >10 år.

Fasaderna bekläda med fasadtegel och partier med träpanel. Teglet är överlag i gott skick men det förekommer att fog-armeringen har spräng ut på några ställen, någon enstaka frostskadad sten förekommer.

Fasaddelar som är klädda med träpanel och vindbräder är i behov av underhåll, färg flagnar och biologisk påväxt förekommer allmänt. Färg flagnar även på plåtbeslagen.

Balkonger mot väster är av träkonstruktion och är i behov av underhåll. Efter skrapning och innan målning skall de bärande delarna besiktigas avseende bärighet. Okulärt får man en känsla av att balkongkonstruktionen har, av ålder/e.v. röta, försvagats. Främre bärlinan till balkongen i nordväst visar en viss ner böjning.



Balkongkonstruktionen bör säkerhets besiktigas i närtid.

Vind ej åtkomlig för besiktning.

Fönstersnickerier är i behov av ommålning då färgen flagnar allmänt, vissa lösa spröjsar är rötskadade. Tätningslister bör bytas innan nästa vinter.

Avlopp, tappvatten och värmerör är från bygnadsåret och visar inga synliga skador. Avloppsrören är av gjutjärn genom brandcellsgränser och i övrigt av pvc-plast. Brukaren svarar att man inte upplevt några problem med vvs-anläggningen.

- Noterat:**
- N14** Hängränna läcker och blöter fasaden på hus D i nordvästra hörnet.
 - N15** Skadade tegelfogar p.g.a. ytlig rostig armering på hus D mot söder.
 - E 16** Skadade tegelfogar p.g.a. ytlig rostig armering på hus E mot söder.
 - E 17** Några tegelstenar har frostsprängt, hus E mot söder
 - E 18** Ståldörrar är rostiga, skrapar och målas, hus D mot norr.

Hus F, G och H

Allmänt: **Mark-sten** som ansluter till sockel lutar felaktigt mot sockeln på flera ställen.

Fasader knutbräder och vidbräder har stark biologisk påväxt och kraftig färgflagnig. Fasadbräder är allmänt rötskadade i nederkant, vindskivor och knutbräder har betydande rötskador.

Fyllning i altandörrarnas nederkanter är påverkade av vatten efter att skyddande färg krackelerat.

Taken är ej besiktigade då stege saknades.

Invändigt besöktes endast en lägenhet i hus F. Slitna ytskikt och åldrat inrede, instängd lukt dock inte micro bakteriell.

Växjö 2019-05-23

Bo Wiger

North ↑

METER

0 4 8 12 16 20

40

60

BET	ART	ZUPPLIKETS AVSEER	SCEN	DATA
KARLSKRONA	FREDRIKSDAL 8:167			
FASTIGHETSKONTORET	FREDRIKSDALSHEMMET			
BYGGSÄKTEN	DAGCENTRAL-FÖRSKOLA, SERVICEÅLÅGEN			
BYGGSÄKTEN	SITUATIONSPLAN	SKALA	1:400	
BILD	BYGGSÄKTEN	BILDNUMMER	656	BYGGSÄKTEN
KARLSKRONA				

