

Statusbesiktning



St Jörgens Park

Göteborg

2020-01-15

Hifab

Innehåll

Introduktion..... 3

 Bakgrund3

 Syfte3

 Metod3

 Information om fastigheten4

DEL 1 - Besiktningsrapport..... 5

DEL 2 - Åtgärdsförslag..... 20

 Slutsats22

Introduktion

Bakgrund

Fastigheten är ursprungligen nyttjad som sjukhus men är sedan den verksamheten lades ned senare används för industriverksamhet bedrivande kretskortstillverkning.

Syfte

Statusbesiktningen avser att redovisa statusen på fastigheten St Jörgens Park. Målet är att få till stånd ett förhandsbesked rörande statusen av fastigheten för underlag till att kunna fatta vidare beslut. Besiktningsrapporten ska ge beställaren en god förståelse för statusen för de delar som besiktningen berör, samt ge rekommendationer om lämpliga åtgärder om sådana finns.

Metod

Besiktningen har genomförts okulärt, vilket innebär att enbart det som kan studeras visuellt utan att göra fysiska ingrepp ingår i besiktningen. Enbart de delar som besiktningspersonerna fått tillträde till vid besiktningen har besiktigats.

Följande delar ingår i uppdraget och har besiktigats:

Fastigheten benämnd St Jörgens Park.

Beställare:	Skanska
Fastighetsbeteckning:	Backa 766:368
Adress:	St Jörgens Väg 8 422 49 Hisingbacka
Besiktningsdatum:	2019-12-19
Ansvarig besiktningsperson:	Oskar Isberg, Hifab
Närvarande vid besiktningen:	Karl Malmqvist, Skanska Bo Nikell, Hifab Oskar Isberg, Hifab

Information om fastigheten

Byggnadsbeskrivning	
Byggnadstyp	Treplanshus i suterräng.
Byggnadsår	Ej angett.
Bruttogolvyta (m2) (m ²)	~2000 kvm.
Värmesystem	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer samt golvvärme.
Konstruktionsbeskrivning	Treplanshus i suterräng med källardel. Stommen består av tegel betong och lättbetong. Bjälklag av betong. Innerväggar består av massiva tegelväggar, lättbetongväggar samt några på senare tid uppförda gipsväggar. Fasaden är putsad på lättbetong med ett mindre fasadparti beklädd med eternit. 1+1 träfönster med kopplade bågar samt en del isolerglas med aluminiumram.

DEL 1 - Besiktningsrapport

I detta kapitel beskrivs status och underhållsbehov på de delar som har besiktigats. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder som redovisas senare i Del 2 - Åtgärdsförslag.



Fastigheteten sedd från infarten på framsidan respektive parkeringen på baksidan.



Långsidan av fastigheten sedd från framsidan.



Sprickskador och putssläpp vid suterrängdelen av huset.



Sättningskador som har orsakat sprickor i vägg och håligheter under bottenplattan vid baksidan av huset.



Sättningskador som har orsakat sprickor i vägg och håligheter under bottenplattan vid baksidan av huset.



Sättningskador som har orsakat sprickor i vägg och håligheter under bottenplattan vid gaveln mot framsidan av huset.



Markytan på framsidan av fastigheten är väldigt sank och har en felaktig lutning in mot fastigheten vilket medför en ökad fuktbelastning.



Vid kulverten syns en del av armering som sprängt sönder betongen beroendes på karbonatiseringsskador.



Marken kring kulverten har satt ihop och den plast som fungerar som fuktskydd är i daga.



Sprickskador i fasaden längs långsidan mot parkeringen.



En utbredd skada i anslutning till fönstren är diagonala sprickor från fönsterbleckens gavlar. Detta återfinns vid ett flertal fönster.



Sprickor i fasaden vid gaveln som vetter mot parkeringen.



Sättningskador vid sockel samt sprickskador i fasaden ovan entrén.



Lodrät spricka i fasad samt sprickskador vid takfot vid baksidan av huset.



Sprickskador i fasaden ovan entrén till parkeringen samt diagonal spricka i fasaden vid gaveln på baksidan huset.



Sättningsskador vid knuten mot baksidan av huset. Här syns tydligt fasadens innehåll av blåbetong.



Dokumentation av förekomst av blåbetong. Gamma mätaren ger utslag på 0,48 och gränsvärdet för indikation av blåbetong ligger på 0,35.



Ett parti av fasaden på baksidan av huset är täckt av eternitskivor som är reglade med tryckimpregnerat trä.



Rötskadat fönster på baksidan av huset.



Flera fönster påvisar kraftiga rötskador.



Även fönstren på framsidan av huset är i ett dåligt skick.



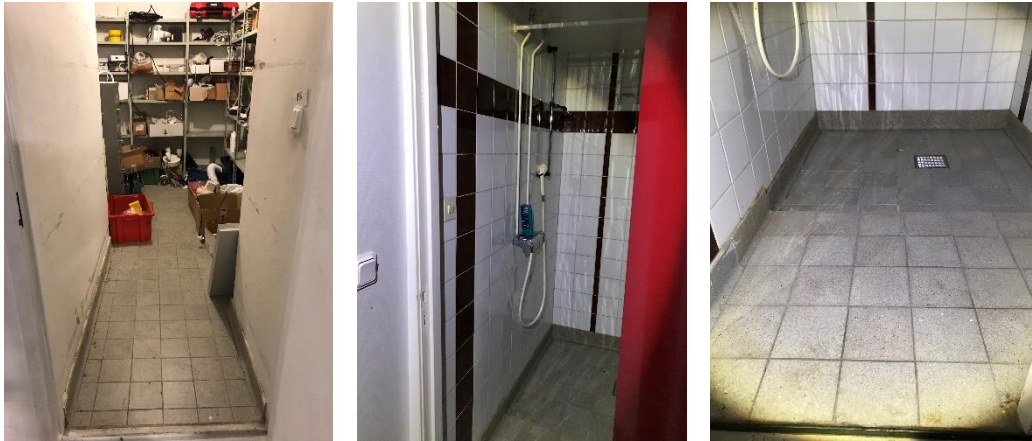
Toalett och våtutrymmen där asbest kan finnas i fogen eller fästbruket bakom kakel och klinkers.



Toalett och våtutrymmen där asbest kan finnas i fogen eller fästbruk bakom kakel och klinkers.



Toalett och våtutrymmen där asbest kan finnas i fogen eller fästbruket bakom kakel och klinkers.



Toalett och våtutrymmen där asbest kan finnas i fogen eller fästbruket bakom kakel och klinkers.



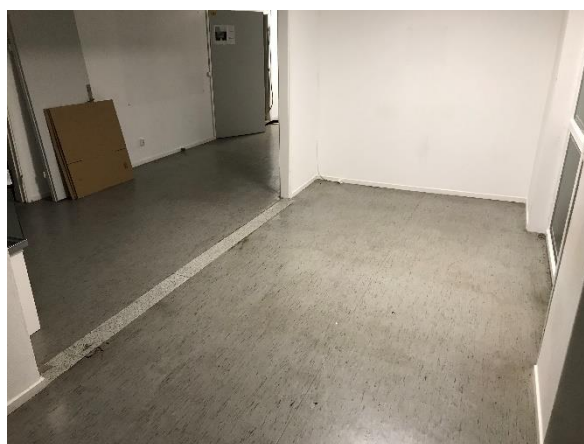
Övriga utrymmen där asbest kan finnas i fogen eller fästbruket bakom kakel och klinkers.



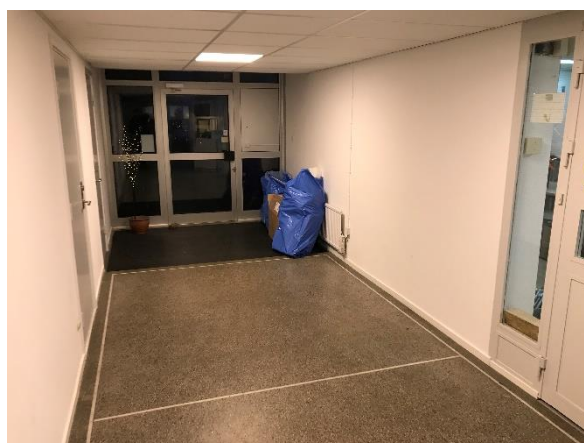
De flesta golvytorna är belagda med någon form av plastmattor. Golvmattor av PVC äldre än år 2000 innehåller ftalater och ska klassas som FA. Limmet underliggande golvmattorna kan innehålla asbest.



Golvmattor av PVC äldre än år 2000 innehåller ftalater och ska klassas som FA. Limmet underliggande golvmattorna kan innehålla asbest.



Golvmattor av PVC äldre än år 2000 innehåller ftalater och ska klassas som FA. Limmet underliggande golvmattorna kan innehålla asbest.



Utrymmen på markplan där underliggande golvsikt är okänd. Underliggande ytsikt såsom mattor eller fästmassor kan innehålla asbest.



På vindsutrymmet syns på flera ställen tydliga spår av takläckage. Ett rede av troligtvis ett mårddjur syntes vid takfoten i en del av vindsutrymmet.



Hissmaskinerna kan innehålla PCB haltig olja.



Ventilationsanläggning i fläktrummet på övre planet. På höger bild ses de extrafläktar som är monterade på taket.



Äldre ventilationskanaler där asbesthaltigt kitt kan finnas.



Värmeledningar i kulvert som sannolikt är isolerad med asbesthaltigt material.



Ett angrepp av rötskadesvamp, troligtvis hussvamp, påträffades i kulverten.



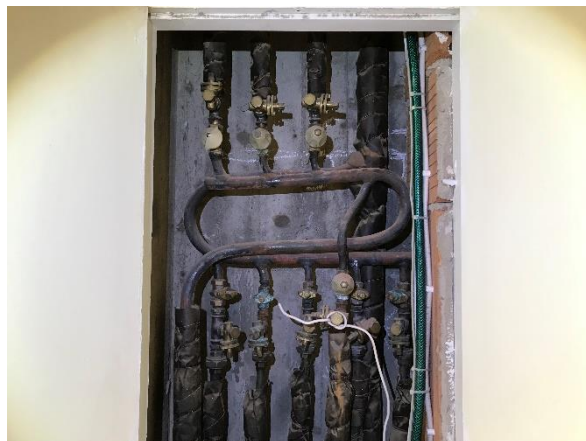
Takläckage som orsakat mikrobiella skador och uppkomst av någon svampart.



Läckage från tak och fönster av utifrån kommande vatten.



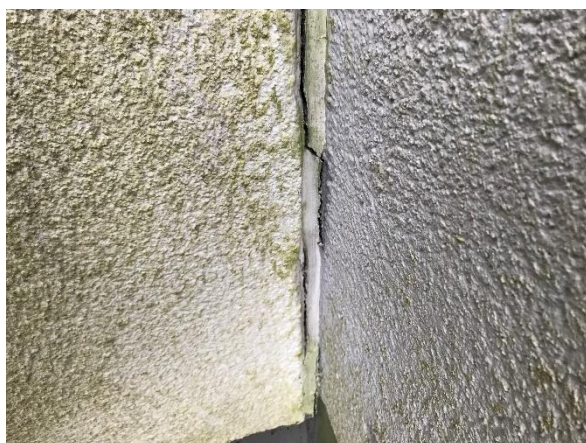
Äldre gjutjärnsledningar är ingjutna i bottenplattan.



Rörledningar i schakt i vägg. VVS och ventilation är delvis inbyggda i de massiva innerväggarna vilket medför stora rivningsarbeten för att friläggas och möjliggöra en renovering.



Rörelsefogar i fasad som kan misstänkas innehålla PCB.



Rörelsefogar i fasad som kan misstänkas innehålla PCB.



Väggar i källare påvisar tydliga sprickskador. Rörelsefogar som kan misstänkas innehålla PCB.

DEL 2 - Åtgärdsförslag

Besiktningen visade att fastigheten är sliten och i ett väldigt dåligt skick. Sammantaget så är konstruktionen uppförd i ett enkelt utförande och är dåligt isolerad. I ett flertal rum har det regnat in på grund av otätheter i tak och fasad och kräver en omfattande renovering.

Den omkringliggande marken är i ett dåligt skick och marken vid suterrängdelen av huset är näst-intill vattensjuk då gräsmattan är som en gung dy. En översyn av markavvattningen rekommenderas för att säkerställa att en erforderlig dränering av marken sker. Marken under byggnaden har satt även sig på ett flertal ställen vilket har skapat håligheter under bottenplattan. Åtgärd för detta krävs antingen att plattan gjuts om kring de områden som berörs alternativt att någon expanderande massa används för att fylla ut håligheterna och skapa stabilitet. Det yttre fuktskyddet på suterrängdelen av byggnaden ser ut att bestå av en tjärstrykning vilken troligen innehåller PAH, Polycykliska aromatiska kolväten, vilket finns i de petroleumprodukter som användes som fuktskydd. Exponering av material som innehåller PAH kan medföra en ökad risk för cancer. För att fastställa förekomst och halter av PAH krävs laboratorieanalys. De generella riktvärdena för PAH som är gällande beror på vilken klassificering som markanvändningen har. Bedömningsgrunderna för när förorenade massor skall bedömas som farligt avfall (FA) utfärdas av Avfall Sverige.

Taket har riklig mikrobiell påväxt och ett flertal områden med misstänkta skador som kan orsaka inträngande vatten. Vindsutrymmet utgör ett mindre kryputrymme med stenullsisolering. En rekommendation för att minska energianvändningen är att tilläggsisolera. Detta blir dock svårt med tanke på utrymmets begränsade takhöjd samt att det troligtvis på längre sikt kommer att leda till fuktskador i takkonstruktionen på grund av ett minskat värmeläckage till utrymmet. Med tanke på takets dåliga skick samt att det vilar på fasaden av blåbetong så rekommenderas en omkonstruktion av taket och vindsutrymmet för att energioptimera samt för att garantera en fuktsäker konstruktion. Ett rede av vad som tros vara från något mårddjur påträffades i vindsutrymmet. Mård, husmård, mink, iller och hermelin är alla djur i mårdfamiljen eller nära besläktade. En mård kan förorsaka stora skador på isolering och på ledningar när den väl kommer in i huset och gör sig hemmastadd. En sanering av utrymmet rekommenderas då dessa djur kan bära virus och smitta.

Byggnadens fasad påvisar tydliga sprickor och sättningsskador på olika ställen runt om hela huset. Mest tydligt är det kring svagare punkter såsom fönstrens gavlar, vid takfoten och kring husets knutar. Rekommendationen är att fasaden rivs i sin helhet då den är i ett mycket dåligt skick samt då den innehåller radonhaltig blåbetong. Fasadens byggnadsmaterial kan påverka inomhusmiljön negativt och leda till ohälsosamma radonhalter om ventilationen inte är erforderlig. Sveriges riksdag har fastställt 15 miljö kvalitetsmål vilka innebär att stråldoser begränsas så långt det är rimligt möjligt och att människor inte utsätts för skadliga radonhalter. Radonhalten i alla bostäder skall år 2020 vara lägre än 200 Bq/m³ luft. För att fastställa radonhalten i en byggnad krävs en mätning över en tidsperiod med speciella detektorer påförda en spårfilm som sedan skickas in och analyseras av ett laboratorium. Generellt gäller att alla byggnadsmaterial som tillverkats av berg- eller jordarter innehåller radioaktiva ämnen. Ett byggnadsmaterial som innehåller mycket uran och därmed också radium är alunskifferbaserad lättbetong. Den kallas blåbetong på grund av att den vanligtvis är blågrå till färgen. I Sverige var blåbetong ett vanligt byggnadsmaterial från 30-talet och fram till 1978, då tillverkningen upphörde.

Fasaden på byggnadens baksida är beklädd med eternitskivor vilka innehåller asbest och kräver sanering om dessa ska demonteras. Regelverket som eterniten är fäst i ser ut att vara bestående av tryckimpregnerat virke vilket kan misstänkas vara behandlad med pentaklorfenol (PCP).

Användningen av klorfenoler som träskyddsmedel pågick främst mellan 1955-1978 och produkter innehållande detta ska behandlas som FA.

Fönstren är i original av trä med kopplade bågar. Virket är i ett dåligt skick och fönstren har ett stort renoveringsbehov. En stor del av färgen har flagnat av både på in och utsida såväl som mellan bågarna. Mycket kitt saknas och det syntes kraftiga rötskador på ett flertal fönster. Kostnaden för renovering av dessa skulle tangeras ett fönsterbyte. Där tillräknat energibesparingar och bättre egenskaper av ljud och värmeisolering så leder det till en rekommendation av ett fönsterbyte.

Kulvertens fuktskydd är ålderstigen, skadad och fyller inte längre sin funktion. Detta orsakar ett flertal läckage av inkommande vatten i kulverten vilket leder till en dålig inneiljö. En renovering av fuktskyddet är nödvändigt och kulverten måste friläggas för att ett nytt yttre fuktskydd ska kunna påföras. Då det syntes rostangripen armering i kulvertens väggar så bör ett karbonatiseringsprov av betongen tas. Detta för att säkerställa att den inte är så pass söndervittrad att det föreligger fara att konstruktionen har tappat sin hållfasthet.

Ventilationen behöver en genomgående översyn. Den ursprungliga ventilationen är kvar men på grund av den senare verksamhet som har bedrivits i lokalerna så är de flesta rummen försedda med ytterligare ventilationskanaler. Det finns en central fläktanläggning samt frånluftsfläktar på taket men det sitter även frånluftsfläktar som mynnar rakt ut genom fasaden i vissa rum. Ett förslag är att en övergripande åtgärd av ventilationen tas till för att säkerställa att en sund inomhusmiljö uppnås.

I kulverten och på en vägg i ett rum så påträffades angrepp av rötskadesvamp vilket sannolikt rör sig om Äkta hussvamp. För att utröna denna fråga så krävs provtagning och visar det sig vara det så är en sanering nödvändig.

Avloppsrören består av ursprungliga gjutjärnsledningar som har fullgjort sin beräknade livslängd. Ett utbyte av dessa rekommenderas vid en eventuell renovering.

Det föreligger risk att misstänka att dilatationsfogarna på fastigheten kan innehålla PCB då det användes i byggnader som uppförts eller fogats under perioden 1956-1973. Fogmassor med PCB kan finnas som utvändigt tätning mellan fasadelement av betong, sten m m och i dilatationsfogar (rörelsefogar) utvändigt och invändigt. PCB-fogmassa kan också finnas till exempel i trapphus och runt fönster och dörrar både utvändigt och invändigt. För att få veta om fogmassan innehåller PCB måste prover tas och skickas till laboratorium för analys.

Problemet med PCB från förorenade områden utgör en allvarlig risk för närliggande mark och vattendrag. I exempelvis Stockholms vattenområden är förekomsten av PCB fortfarande ett av de allvarligaste hoten mot levande organismer. I centrala staden är PCB-halterna mer än tio gånger högre än de halter där man finner skadliga effekter på vattenlevande organismer. Halterna är i allmänhet något lägre i småsjöarna och allra längst ute i skärgården. Detta mönster tyder på att föroreningen kommer från lokala källor, där läckage från byggnader sannolikt ingår. En annan trolig källa är förorenad mark, t ex gamla industritomter. Staden genomför nu omfattande saneringsarbeten för att stoppa läckage av bl a PCB från förorenade områden.

Slutsats

Fastigheten St Jörgens park är mycket sliten och i dagsläget närmar sig byggnaden ett stadium då fortsatt nedbrytning leder till direkt fara för person- och saksador. Då byggnaden ursprungligen uppfördes som sjukhus så är det många små rum med väldigt tjocka massiva väggar vilket medför att det är svårt att uppföra en ny vettig planlösning utifrån dagens lagar och regler. Rivning föreslås eftersom kostnaderna för att renovera fastigheten vore orimliga i proportion till kostnaderna för att riva och bygga upp en ny byggnad. Utöver detta ekonomiska argument så föreligger det stora miljömässiga risker i byggnaden och misstankar kring eventuella föroreningar av omkringliggande mark. Detta bör utredas ytterligare för att säkerställa både människors och miljöns välmående.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att hjälpa er med statusbesiktningen och vi hjälper gärna till med att svara på frågor och hjälpa er vidare i processen!

Ansvarig besiktningsperson

Den projektansvarige besiktningspersonen har haft övergripande ansvar för uppdraget och hjälper er gärna om ni har frågor.



Oskar Isberg, Hifab AB