

DENSIA

Stockholm 2006-12-13
GG 67 059

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Bergmästaren 20, Bergmästargatan 3, 3B, 3C, 3D, 5
och Parkgatan 3

Uppdrag

Av Juristfirman Urban Wiman AB har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med tre st. hus.

Det stora huset:

I hörnet Bergmästargatan och Parkgatan. Huset är uppfört i 4 våningsplan samt källare och en förrådsvind. Två trapphus med hiss finns samt ytterligare tre st. mindre trapphus. I bottenvåningen och på våning 1 tr. finns lokaler och två lägenheter. På 2 till 3 tr. finns enbart lägenheter.

Tegelhuset:

Utmed Bergmästargatan. Huset är uppfört i 3 våningsplan samt källare och en förrådsvind med en inredd vindslägenhet. Ett trapphus finns. Bostäder finns på alla våningsplan.

Gårdshuset:

Separat hus på gården med tre lägenheter.

I utlåtandet kommer fortsättningsvis ovanstående benämningar på husen att användas.

Antal lägenheter är totalt 21 st. Bostadsyta är ca. 3 125 m². Antal lokaler är 2 st, lokalytan ca. 1 600 m²

Det stora huset.

Huset uppfördes år: 1929 enligt fastighetsdata.

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

Om- och tillbyggnad till kontor i bottenvåningen och våning 1 tr. har utförts.

- Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)
1. Plåttaket målades. Fotrännorna lagades och stuprören byttes ut omkring 2001.
 2. Fasaderna putsades och avfärgades omkring 2003. Socklarna putsades
 3. 13 balkonger har renoverats. 3 har målats. 8 st. har försetts med förhöjda räcken. En ny balkong har byggts.
 4. Samtliga fönster målades om utvändigt för ca 2 till 6 år sedan.
 5. Gården har asfalterats
 6. Trapphusen renoverades omkring 1992
 7. Nya hissar installerades 1995
 8. Installation av mekanisk FTx ventilation i Swecos lokaler pågår.
 9. Fjärrvärme installerades omkring 1997.
 10. Elinstallationen är ny i Swecos lokaler. Elcentralen och stigarna är nya. I övrigt av blandad ålder
 11. 2 st. badrum har renoverats på senare tid.
 12. De horisontella avloppen är utbytta i alla badrum.

Grundläggning: (bedömd) Murar och eller plintar till fast botten eller på pålar med eller utan rustbädd.

Källarytterväggar: (bedömda) Av sten

Stomme (bedömd): Av tegel

Bjälklag (bedömda):
 Bjälklag över källare: Betong och trä
 Mellanbjälklag: Trä
 Vindsbjälklag: Trä

Gård, gårdsutrustning: Asfalterad gård.

Balkonger: Balkongplattor av betong.
 Räcken av smide.

Fasader: Putsade.

Fönster: 2 - glas kopplade.
 Karmar av trä, bågar av trä.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av falsad plåt.

Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av sten, väggar målade, tak målade.
Hiss:	Två hydraulhissar för 4 personer.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopkärl.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Självdraagsventilation (S) i bostäderna Mekanisk ventilation med värmeåtervinning (FTX) i kontoret OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för (S) -systemet är utförd 2005-04-13. Anläggningen godkändes. OVK för (FTX) -systemet är utförd 2006-03-29. Anläggningen godkändes.

Tegelhuset

Huset uppfördes år:	1929 enligt fastighetsdata. Troligen är huset äldre.
Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	En lägenhet har inretts på vinden.
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. 2 balkonger mot gården har renoverats. 2. Plåttaket har målats.
Grundläggning: (bedömd)	Murar och eller plintar till fast botten eller på pålar med eller utan rustbädd.
Källarytterväggar: (bedömda)	Sten
Stomme (bedömd):	Tegel

Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong mellan stålbalkar med trägolv ovanpå. Mellanbjälklag: Trä Vindsbjälklag: Trä
Gård, gårdsutrustning:	Asfalterad gård
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Räcken av smide.
Fasader:	Tegel.
Fönster:	2 - glas kopplade. Karmar av trä, bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av falsad plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av sten, väggar målade, tak målat.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopkärl.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Självdraagsventilation. OVK (O bligatori S k V entilations K ontroll) är utförd 2005-04-13. Anläggningen godkändes.
<u>Gårdshuset:</u>	
Huset uppfördes år:	1929 enligt fastighetsdata.
Större om- och till- byggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhåll- na i samband med be- siktningen)	Två lägenheter har inretts i tidigare utrymmen för lokaler.

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

Grundläggning: Sk. torpargrund
(bedömd)

Stomme (bedömd): Trä

Bjälklag (bedömda) Trä

Gård, gårdsutrustning: Asfalterad gård

Balkonger: Balkongplattor av trä.
Räcken av trä.

Fasader: Liggande stockpanel

Fönster: 2 - glas kopplade.
I en lägenhet englas med lösa innanfönster.
Karmar av trä, bågar av trä.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av tegel.

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme

Ventilation: Självdragsventilation.
(enligt uppgifter erhållna från Stadsbyggnadskontoret) OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 2006-10-13. Anläggningen godkändes.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Parkett/Furu/Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum o.d.	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis i vissa lägenheter
Sovrum	G	Parkett / Furu/ Linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Furu / Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, ugn, kolfilterfläkt, kyl/frys, (diskmaskin). Ventilation, frånluftsdon på vägg över bänkinredningen.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Målad väv / plast
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation, frånluftsdon på vägg eller i tak. Paxfläkt i vissa badrum. Plats för tvättmaskin finns i regel.
WC	G	Plastmatta / Linoleum.
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong,
		Räcke Metall, smide.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2006-12-05, kl 10.00. Vädret var mulet. Temperaturen ca 5 °C.

Vid besiktningen medverkade:

- Sven Haglöf, Bo Olsson och Hans Sandström från föreningen.
- Joakim Pelles och Richard Beckman från Catella
- Ola Hellman och Henrik Hellman, fastighetsägare.

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara.

Torpargrunden och krypvinden på gårdshuset var ej besiktningbara.

Följande bostäder besiktigades:

Stora huset lägenheterna: Haglöf, Hesselman/Sundberg, Olsson och Sunnerstad,

Tegelhuset lägenheterna: Granö, Isaksson och vindslägenheten.

Gårdshuset lägenheten: Jansson.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades: Sweco.

Lokalen var inredd / möblerad.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Byggdel:** Rörstammar och badrum i stora huset.

Brist, fel/skada: De horisontella avloppen i badrummen är utbytta. I övrigt är avloppen gamla. Galvjärn finns i vattenledningarna. VVC (varmvattencirkulation) saknas. Badrum som inte är renoverade har låg standard med bl.a. målad väv på väggar i duschplatser. 2 st. badrum är renoverade.

Bedömd åtgärd: Ett traditionellt stambyte bör utföras med utbyte av rörstammar för vatten och avlopp, renovering av badrummen och installation av VVC. Avloppsrör under bottenplattan bör spolras och stickprovskontrolleras med filmning fram till kommunens anslutningspunkt. Rör som befins skadade lagas eller byts ut.

Omfattning: Alla ej utbytta rörstammar och ej renoverade badrum.

Mängd: Ca. 8 rörstammar i 4 plan och källare samt 8 badrum.

Aktualitet: Inom 5 år.

Bedömd kostnad: Ett traditionellt stambyte med badrumsrenoveringar kostar ca 2 250 000 kr för normal standard. Vi bedömer att den kostnaden kan minskas med ca. 250 000 kr. pga. redan utförda renoveringar. Återstår ca. 2 000 000 kr som tas med i sammanställningen. Häri ingår utbyte av rörstammar, installation av VVC, renovering av badrummen med klinker på golv och kakel på väggar samt nya vitvaror, normal standard, samt spolning och stickprovskontroll av avloppsledningar under plattan och ett mindre belopp för lagning eller utbyte av dessa ledningar.
- Byggdel:** Rörstammar och badrum i tegelhuset.

Brist, fel/skada: Avloppen är gamla. Galvjärn finns i vattenledningarna. VVC saknas. Badrummen har låg standard.

Bedömd åtgärd: Ett traditionellt stambyte bör utföras med utbyte av rörstammar för vatten och avlopp, renovering av badrummen och installation av VVC. Avloppsrör under bottenplattan bör spolras och stickprovskontrolleras med filmning fram till kommunens anslutningspunkt. Rör som befins skadade lagas eller byts ut.

- Omfattning: Samtliga rörstammar och badrum.
Mängd: Ca. 8 rörstammar i 4 plan samt 6 badrum.
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca. 1 000 000 kr.
Häri ingår utbyte av rörstammar, installation av VVC, renovering av badrummen med klinker på golv och kakel på väggar samt nya vitvaror, normal standard, samt spolning och stickprovskontroll av avloppsledningar under plattan och ett mindre belopp för lagning eller utbyte av dessa ledningar.
3. Byggdel: Rörstammar och badrum i gårdshuset.
Brist, fel/skada: Vi bedömer att badrummet i den äldre lägenheten är för litet med hänsyn till lägenhetsstorleken. Troligen saknas V V C Badrummet har låg standard.
Bedömd åtgärd: Badrummet bör byggas om till normal standard.
Beträffande rörstammarna bör gamla avlopp, grodor samt vattenrör av galvjärn bytas ut
VVC installeras om det saknas.
Avloppsrör under bottenplattan bör spolas och stickprovskontrolleras med filmning fram till kommunens anslutningspunkt. Rör som befins skadade lagas eller byts ut.
Omfattning: Ett badrum.
Omfattningen av utbytet av rörstammarna är svårbedömt..
Mängd: -.
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr.
4. Byggdel: Värmeanläggningen
Brist, fel/skada: Flertalet termostatkrantar är gamla
Värmerören i källaren har gammal asbestisolering
Stamkrantararna är gamla.
Enligt de boende är det kallt i gårdshuset
Bedömd åtgärd: Montera termostatkrantar på alla radiatorer.
Isolera om värmerören och varmvattenrören i källaren och märk rören. Justera eller byt ut stamkrantararna och märk dem.
Undersök rören i kulverten
Omfattning: Hela värmeanläggningen
Mängd: Antalet termostatkrantar bedöms till ca 300 st.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr.
Eventuellt utbyte av rör i kulvert tillkommer.

5. Bygghet: Fönster, balkongdörrar, fönsterbleck och utvändiga trädörrar.
 Brist, fel/skada: Färgen har flagnat på fönstren. I utsatta lägen är flagningen påtaglig och troligen med lokala fuktskador i virket som följd. I mindre utsatta lägen är flagningen mindre eller f.n. obefintlig. Många fönster är igenmålade och är svåra att öppna. Ett antal fönsterbleck är sönderrostade. Enligt de boende är fönstren dragiga. Ovanstående gäller också för balkongdörrar I gårdshuset finns enkelfönster med lösa innanfönster Spår av läckage finns i takfönster i tegelhuset.
- Bedömd åtgärd: Vi bedömer att fönstren och balkongdörrarna är mogna för renovering. Måla om lägenhetsfönstren och balkongdörrarna utvändigt och mellan rutorna. Fönster till allmänna utrymmen målas på alla sidor. Ytterbågarna tas bort och renoveras på verkstad. Rengöringsgrad 1. Laga eller byt ut fuktskadade delar där fuktskador förekommer. Normalt är virkeskvaliteten god i denna typ av fönster varför utbyte och eller lagning bedöms vara av mindre omfattning. Montera nya tätningslistor. Justera beslag och hängning. Skadade fönsterbleck bör bytas ut. Utvändiga trädörrar målas om.
- Omfattning: Alla fönster i alla hus. Några nyinsatta fönster undantas.
 Mängd: Ca. 300 enheter
 Aktualitet: Inom 3 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 2 200 000 kr.
 Inklusivt ca 10 % för utbyte och eller lagning.
6. Bygghet: Balkonger
 Brist, fel/skada: En balkong på tegelhuset är inte renoverad. 3st. på stora huset är endast målade och 8 st. har ej förhöjda räcken. Lite fuktgenomslag syns på undersida platta på ej renoverade balkonger. Begynnande rost finns i ingjutningen av räcken i de renoverade balkongerna.
- Bedömd åtgärd: 4 balkonger återstår att renovera. Räckena bör förhöjas på resterande 5 balkonger. Infästningen av smidesräckena i betongplattan bör rostskyddsbehandlas där rostskador uppstått eller förväntas uppstå
- Omfattning: Gäller balkongerna på stora huset och tegelhuset
 Mängd: 9 balkonger berörs.
 Aktualitet: Inom 5 år.
 Bedömd kostnad: Ca. 200 000 kr.

-
7. Byggdel: Skorstenar
Brist, fel/skada: Fogbruket och enstaka tegelstenar har börjat vittra.
Taksäkerheten är dålig.
Bedömd åtgärd: Skorstenarna bör fogas om
Taksäkerheten kompletteras till av sotare godkänd nivå.
Omfattning: Alla skorstenar och tak
Mängd: Ca. 16 st. skorstenar.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca. 350 000 kr.
8. Byggdel: Yttertaken.
Brist, fel/skada: Färgen på plåttaken har börjat flagna. Främst på tegelhuset, men även på det stora huset. På tegelhuset finns lagningar utförda av silvertape.
Bedömd åtgärd: Löpande underhåll bör utföras på taken med årlig besiktning.
På längre sikt bör takplåten bytas ut.
Omfattning: Tegelhuset och Stora huset
Mängd: Ca. 2 000 m²
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca. 1 200 000 kr.
9. Byggdel: Tegelfasader
Brist, fel/skada: Tegelfasaderna är gamla. Vittring syns i fogar och på stenar.
Bedömd åtgärd: Fasaderna skall gås igenom och kompletteras med omfogning och ommurning där så bedöms erforderligt.
Omfattning: Tegelhuset
Mängd: Bedöms till 5 % av den totala ytan på ca. 1 000 m².
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr.
10. Byggdel: Träfasader
Brist, fel/skada: Färgen har flagnat på träfasaderna på gårdshuset.
Fukt har trängt in på vissa ställen.
Bedömd åtgärd: Fuktskadade paneler skall bytas ut.
Fasaderna i övrigt skall målas om.
Omfattning: Gårdshuset,
Mängd: Bedöms att 10 % av fasadpanelerna bör bytas ut.
Total fasadyta är ca. 300 m²
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca. 125 000 kr.

-
11. Bygghet: Elinstallationen
Brist, fel/skada: Elinstallationerna är av blandad ålder och kvalitet. Vi bedömer att det som åvilar föreningen är av godtagbar kvalitet i det stora huset, men av sämre kvalitet i tegelhuset.
Bedömd åtgärd: Elinstallationerna bör bytas ut fram till och med gruppcentralerna.
Omfattning: Anläggningarna i Tegelhuset samt eventuellt också i gårdshuset. (detta bör undersökas vidare av en elektriker)
Mängd: En ny eller ombyggd servicecentral, en ny elcentral med ca 11 mätarplatser, ca. stigare och 11 gruppcentraler (inklusive gårdshuset).
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 300 000 kr.
Häri ingår inte upprustning av elinstallationerna i lägenheterna. Se Noteringar och upplysningar nedan.
12. Bygghet: Ventilation
Brist, fel/skada: Ventilationsanläggningarna är godkända i OVK. Vi bedömer dock att tilluften till lägenheterna är dålig. Vissa frånluftsgaller i lägenheterna är förtapetserade.
Bedömd åtgärd: Nya tilluftsdon, reglerbara, ljuddämpande och med filter, bör monteras i ytterväggarna. Övertapetserade frånluftsdon bör öppnas. Vi rekommenderar att ventilationskanalerna rensas.
Omfattning: Alla hus
Mängd: Baseras på bruttoyta ca. 4 000 m²
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr.
13. Bygghet: Kökstrapporna i stora huset. "Hitchcockstrappan" m, fl.
Brist, fel/skada: Ytskikten är slitna och vissa trapplöp har sprickor. Se också Noteringar och upplysningar nedan.
Bedömd åtgärd: En enkel målning av dessa trappor bör utföras
Omfattning: Samtliga trappor.
Mängd: 3 st.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr.

14. Bygghet: Trapphuset i Tegelhuset
Brist, fel/skada: Ytskikten är slitna.
Bedömd åtgärd: En ytskiktsrenovering bör utföras på sikt.
Omfattning: Hela trapphuset.
Mängd: 1 st
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr
Ev. konstnärlig utsmyckning eller målning tillkommer.

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	2, 3, 5, 7, 10, 12	4 025 000
Inom 5 år	1, 4, 6, 9, 11, 13	3 400 000
<u>Inom 10 år</u>	<u>8, 14</u>	<u>1 300 000</u>
Totalt		8 725 000

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

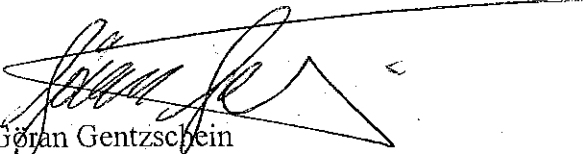
Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
2. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
3. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.
4. Elinstallationen i lägenheterna är av varierande standard. Dagens krav på säkerhet uppfylls ej. En uppdatering till modern standard kostar ca. drygt 40 000 kr per lägenhet, beroende på lägenhetsstorlek, vid en samordnad upphandling. Dessa kostnader ingår normalt i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa åtgärder och kostnader
5. Målning av insida fönster och fönsternischer är ej inkalkylerad i bedömd kostnad under Noterade brister. Kostnaden bedöms till ca. 10 000 till 25 000 kr per lägenhet, beroende på lägenhetsstorlek, vid en samordnad upphandling. Dessa kostnader ingår normalt i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa åtgärder och kostnader.
6. För byggnation av enkla toaletterum i lägenheterna med toalettstol och tvättställ, normal standard, och ventilation kan det kalkyleras med ca 75 000 kr per st. Förutsatt att dragning av VA, El och ventilation inte är för komplicerad.

7. Elcentralerna i källarna är öppna. De skall byggas in bakom låsbara dörrar/väggar.
8. Kökstrapporna i stora huset. "Hitchcockstrappan" m, fl.
Sprickorna i trapplöpen bör kontrolleras regelbundet. Vid ökning av sprickorna finns det risk för att trapporna måste stängas av av säkerhetsskäl.
9. Rökkanalerna till de öppna spisarna bör provtryckas. Ventilationskanalerna bör täthetsprovas i samband med rensningen. Kostnaden för detta samt för eventuella lagningar tillkommer.
10. Betongen på marken utanför gaveln stora huset bör lagas eller tas bort och ersättas av annat material. Plattor, asfalt e.d. Entrésteget till port nr 3 är skadat och bör lagas.
11. Dräneringspumparna bör justeras så att grundvattenytan sänks under underkant bottenplatta med god marginal. Fukt finns nu i plattorna. Lock saknas över en pump, vilket innebär en säkerhetsrisk.
12. Några VA-ledningar hänger löst i källaren i Tegelhuset. De bör fästas i hängslen e.d.
13. Hissen i Parkgatan 3 är långsam. Den bör servas eller justeras så att den erhåller, för hisstypen, normal hastighet.
14. Tegelpannorna på gårdshustaket bör ses över regelbundet. Vid besiktningen noterades enstaka takpannor som förskjutits.
15. Flagnad färg noterades i innertaket i några lägenheter. Vid ommålning bör microlite e.d. användas.

Densia AB



Göran Gentzschein
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 OVK- protokoll
 FD-utdrag