

ILÄNDA 1:6 FÄRINGSÖ, EKERÖ KOMMUN
STATUSBESIKTNING AV RÖDA OCH VITA
BOSTADSHUSEN SAMT TEGELKONTORSHUSET

Stockholm 2022-09-16

Beställare: FB Bostad AB
Uppdragsnummer Tyréns: 324305

Hossam Heddini

Hossam Heddini 010-452 23 70

2022-09-16

Bilagor:

Bilaga 1. Situationsplan visande Ilända 1:6 med tillhörande hus.

Bilaga 2. Fotodokumentation av uppkomna skador i röda huset, vita huset och tegelkontorshuset.

Hossam Heddini 010-452 23 70

2022-09-16

Tyréns Konstruktion Öst har fått i uppdrag av FB Bostad AB att studera och göra ett statusbesiktningsutlåtande över tillståndet och uppkomna skador i del av Ilända 1:6 på Färingsö i Ekerö kommun, med tillhörande röda bostadshuset, vita bostadshuset och tegelkontorshuset.

Besiktningsdatum: onsdagen 31/8 2022

Närvarande vid besiktningen:

Peppe Lindroos	Tufa Marin
Sara Lindeberg	Tyréns
Hossam Heddini	Tyréns

Utlåtande

Ilända tegelbruket byggdes år 1907 och revs åren 1955-1956, ny fabrik startade år 1958. Vid starten av verksamheten med tegelbruket byggdes det vita huset som tegelmästarbostad för ägaren, och det röda huset som arbetarbostad.

Det vita huset är byggt år 1907-1910 och har varit bebott till år 2014-2015. Huset har bra och godtagbar standard.

Det röda huset är byggt år 1910-1920, har varit obebott sedan mycket länge och saknar uppvärmning som har resulterat i många allvarliga mögelskador.

Tegelkontorshuset är en del av det nedlagda tegelbruket. År 1979 startades varvsverksamhet med båthallen och skärmtak över båtar på centrala varvsplanen. Idag bedrivs verksamheten av Tufa Marin AB som har sitt kontor i tegelkontorshuset.

För områdets historik se Tyréns kulturmiljöutredning

Röda bostadshuset:

Kort beskrivning, se bilder 1-38.

Huset uppfördes som arbetarbostad med två lägenheter på undervåningen och två enkelrum på ovanvåningen. Huset består av 1½-plans villa med stomme av träväggar och träbjälklag med granitsockel samt fasad av rödmålad träpanel. Huset har krypgrund och har genomgått flera om- och tillbyggnader. Valmattak med tegelpannor som har skador och mosspåväxt. Taket saknar rännen och stuprör.

Litet tillbyggt rum i ett plan med tegeltak vid gaveln med träaltan och trätrappa. Vid den andra gaveln finns ett rum med korrugerat plåttak.

Husets skorsten har tegelskador och vittrat tegel. Det finns en liten tegelvägg som är ansluten till skorstenen.

Granitsockeln har en del skador i fogbruk.

Träsyllan har fukt- och mögelskador.

Huset har elradiatorer som är ej i drift.

Hossam Heddini 010-452 23 70

2022-09-16

Huset är i mycket dåligt skick och har stått utan uppvärmning sedan flera år tillbaka vilket resulterat i omfattande invändiga fuktskador med svamp- och mikrobiell påväxt. Utvändigt finns skador i tak och fasadväggar. Gamla fönster med skadat trä som ej klarar dagens energikrav. Husets värmeisolering i tak, golv och väggar har ej uppgraderats under åren och klarar ej dagens energikrav. Ursprungsutrustning som spis, eldstad eller kamin saknas. Innerväggar, tak, dörrar och golv samt snickerier har fuktskador och mögel. Badrum med gammal inredning, slitet och skadat golv samt skadat väggkakel.

Vita bostadshuset:**Kort beskrivning, se bilder 39-64.**

1½-plans villa med fyra rum i övre våning med stomme av bärande tegelväggar med vitfärgad puts.

Huset är i bra skick och har genomgått flera ombyggnader och modernisering. Huset saknar källare.

Valmattak med nytt taktegel och nya rännor och stuprör. Takkonstruktion uppvisar inga fuktskador eller missfärgningar.

Huset har även gipsväggar.

Bottenvåning med stort vardagsrum med trägolv i bra skick och svängd trätrappa med smidesräcke till övre våning.

Huset har egen värmepanna, uppvärmningen sker med vattenburna värmeradiatorer.

Väggar och golv är i bra skick, utom en liten skada i trägolvet p.g.a. slitage/sylklackar.

Nya treglasfönster är i bra skick.

Köket har modern och godtagbar standard.

Flera badrum med dusch och WC har bra golv med keramiska plattor och väggar med bra kakel samt modern utrustning och inredning.

I ett rum i bottenvåning finns icke färdigställd rördragnings och väggbeklädnad.

Tegelkontorshuset**Kort beskrivning, se bilder 65-93.**

Kontorshuset är en del av det gamla tegelbruket och har genomgått flera om- och tillbyggnader. Kontoret är i drift.

Envåningsbyggnaden består av flera delar med olika rumshöjder och varierande takutformning med olika taklutningar. Det finns olika typer av takplåtar som trapetsprofilerad stålplåt som är i bra skick, och korrugerad stålplåt med rostskador.

Byggnaden har fasader av rött tegel eller röd stående träpanel i den långa fasaden mot den närliggande båthallen. En mellandel har fasadvägg av stående trapetsprofilerad stålplåt.

Tegelfasaden har en del skador och vittrat tegel. Fasaden i kontorsrummet har ett skadat hörn med fallna tegelstenar.

Bakre tegelfasad med målad vit färg har avflagnad färg och vittrat tegel.

En gammal tegelmur utgör en taksarg.

Hossam Heddini 010-452 23 70

2022-09-16

Tvåglasfönster med varierande storlek, varav en del med avflagnad färg och skadade glasrutor. Ett stort fönster är igensatt med träbrädor som har fukt och mögelskador.

Utföranderitningar och detaljer

Bygg- och detaljritningar saknas.

Iakttagelser

Se även bilaga 2 för fotodokumentation.

Röda bostadshuset, se bilder 1-38

Vita bostadshuset, se bilder 39-64

Tegelkontorshuset, se bilder 65-93

Utförd okulärbesiktning, inga provtagningar.

A. Röda bostadshuset:

- Bild 1: träfasad, granitsockel, taktegelpannor med skador och mosspåväxt.
- Bild 2: skadat taktegel, mosspåväxt, takränna och stuprör saknas samt skadad skorsten.
- Bild 3: fönster med avflagnad färg och krossat glas.
- Bild 4: trädörr med provisorisk fyllnad med glasullsskivor.
- Bild 5: entrédörr, två fönster med avflagnad färg.
- Bild 6: taktegel med skador och påväxt, takkonstruktion med fuktskador.
- Bild 7: gavelvägg och tillbyggt rum med trapetsprofilerad takplåt med rostskador.
- Bild 8: skorsten med skadat och vittrat tegel.
- Bild 9: tillbyggt rum med skadat trä, altan med mögelskadad träkonstruktion på betongplintar; takrännor och stuprör saknas.
- Bild 10: altan med fuktskadat virke.
- Bilder 11, 12: granitsockel med lagningar och syll med fukt- och mögelskador, träfasad med avflagnad färg.
- Bild 13: betongsockel med hörnstolpe av trä, syll med fukt och mögelskador.
- Bild 14: sidoingång med upphöjd och stolpad träkonstruktion med mögelskador.
- Bild 15: köket med gammal och sliten utrustning.
- Bild 16: fönster med avflagnad färg, trägolv med mögelskador och påväxt, skadad elradiator.
- Bild 17: vägg i förrådsrum, missfärgning och mögelskador.
- Bild 18: köket, tak och väggar med missfärgning p.g.a. fukt.
- Bild 19: köket, fönster med skadade spröjs och smyg samt skadat glas.
- Bild 20: köket, trägolv med missfärgning, fukt och bakteriell påväxt.
- Bild 21: vägg och undertak med mögelskador.
- Bild 22: väggar och undertak med mögelskador och skadad tapet.
- Bild 23: vägg och dörr med mögelskador.

Hossam Hedding 010-452 23 70

2022-09-16

- Bild 24: trägolv med fuktskador och påväxt vid anslutning till socklar och väggar.
- Bild 25: vägghörn med spindelväv, missfärgning och mögelskador.
- Bild 26: fönster med avflagnad färg och skadat glas.
- Bild 27: wc med plaströr, missfärgning på golvet.
- Bild 28: dusch med kraftig missfärgning och beläggning på kakel.
- Bild 29: golv med missfärgning och beläggning.
- Bild 30: golvet med stenplatta efter borttagning av kamin.
- Bild 31: trappa till övre våningen.
- Bild 32: övre våningen, väggar och snett tak med missfärgning och mögelskador, golvet lutar.
- Bild 33: övre våningen, väggar och tak med missfärgning och mögel.
- Bild 34: övre våningen, skadad tapet.
- Bild 35: liten kamin, vägg med missfärgning, liten garderob.
- Bild 36: skadat taktegel, fönster med avflagnad färg.
- Bild 37: bottenvåning, mögel- och svamppåväxt på trägolv.
- Bild 38: tillbyggt rum betraktat inifrån, väggar och tak med missfärgning.

B. Vita bostadshuset:

- Bild 39: gavel med puts och bakre ingång.
- Bild 40: bakre ingång med litet skärmtak och fyra trappsteg av betong.
- Bild 41: fönster med avflagnad färg.
- Bild 42: taksprång i bra skick, ny takränna och nytt stuprör.
- Bild 43: gavel med huvudingång, litet skärmtak är i behov av förbättring.
- Bild 44: vardagsrum med svängd trätrappa med smidesräcke.
- Bild 45: trägolv i bra skick, vattenburet värmeelement, fönstersmyg i bra skick.
- Bild 46: väggar och golv är i bra skick, eluttag.
- Bild 47: elmätare.
- Bild 48: trägolv med slitage.
- Bild 49: tvåglasfönster.
- Bild 50: värmepanna.
- Bild 51: befintlig tegelvägg och ny gipsvägg.
- Bild 52: köket, bra skick.
- Bild 53: svängd trätrappa med smidesräcke.
- Bild 54: badrum i övervåning, golv av keramiska plattor och kakelklädda väggar.
- Bilder 55, 56: övervåning med snett tak, vattenburet värmeelement.
- Bild 57: badrum med wc och handfat.
- Bild 58: dusch, väggar med kakel och golv med keramiska plattor.
- Bilder 59, 60: övervåning, rum med snett tak, trägolv, vattenburet värmeelement.
- Bild 61: hall i övervåning.
- Bild 62: rum i bottenvåning med icke färdigställd rödragning och väggbeklädnad.
- Bild 63: bottenvåning, rivet skåp.
- Bild 64: bottenvåning, rum med flyttade kylskåp.
-

Hossam Heddini 010-452 23 70

2022-09-16

C. Tegelkontorshuset:

- Bild 65: kontoret, tegelbyggnad.
- Bild 66: tegelfasad med skadat hörn.
- Bild 67: fasadvägg med skadat hörn och saknade tegelstenar.
- Bild 68: fasadvägg med skadat och vittrat tegel.
- Bild 69: kontorshuset av tegel och tillbyggnad av träkonstruktion.
- Bild 70: taksarg av bef. tegelmur, korrugerad takplåt med rostskador.
- Bild 71: taksarg av bef. tegelmur med fallen puts, korrugerad takplåt med rostskador.
- Bild 72: anslutning av tak mellan hög och låg del, vägg med vertikal zinkplåt.
- Bild 73: igenstängt fönster med träbrädor som har skador, synlig granitsockel.
- Bild 74: tvåglasfönster med avflagnad färg.
- Bild 75: fönster med avflagnad färg, skadat fönsterkitt och skadat glas.
- Bild 76: delar av byggnaden med olika höjder, träport med fuktskador, låg mellandel med väggar av trapetsplåt, takplåt med rostskador.
- Bild 77: låg mellandel med väggar av trapetsplåt, takplåt med rostskador.
- Bild 78: tegelfasad med skador och vittrat tegel.
- Bild 79: träport med fuktskador och avflagnad färg.
- Bild 80: gavelfasad med skador, avflagnad färg, vittrat tegel.
- Bild 81: bakre fasad med skadat och vittrat tegel, avflagnad färg.
- Bild 82: bakre fasad med skadat och vittrat tegel, avflagnad färg, dörrkarm med rostskador.
- Bild 83: låg mellandel med träbjälkar och plåttak med rostskador.
- Bild 84: bakre lång fasad av träpanel.
- Bild 85: kontorsdelen.
- Bild 86: kontorsdelen, golvet med lagningar efter flyttade väggar.
- Bild 87: kontorsdelen med målade tegelväggar och rördragningar.
- Bild 88: kontorsdelen, wc, handfat och vattenburen uppvärmning.
- Bild 89: mötes- och matrum med kök.
- Bild 90: omklädesrum med skåp.
- Bild 91: rum för tvätt och städ.
- Bild 92: lagerrum med hyllor.
- Bild 93: kontorsrum, spricka i tegelvägg, vattenburen uppvärmning.

Åtgärder

Se ovan och bilaga 2 för detaljer beträffande skadeomfattning.

A. Röda bostadshuset

Med beaktande av de allvarliga uppkomna fuktskadorna, mögel- och svampväxt på väggar, golv och tak samt uppkomna övriga skador och brister i huset, så väger rivningsalternativet tungt mot alternativet med sanering och materialbyte med ombyggnation samt uppgradering till dagens energikrav.

Hossam Hedding 010-452 23 70

2022-09-16

B. Vita bostadshuset

Är i bra skick.

- fönster med avflagnad färg, kan lagas, bild 41.
- litet skärmtak över huvudingång behöver förbättring, bild 43.
- trägolv med slitage behöver förbättring, ev. byte, bild 48.
- synlig tegelskada i rummet, lagas, bild 51.
- rum i bottenvåning med icke färdigställd rördragning och väggbeklädnad, skall åtgärdas, bild 62.
- spår i vägg efter flytt av skåp, skall lagas, bild 63.
- flyttat kylskåp, skall återställas, bild 64.

C. Tegelkontorshuset

Är i godtagbart skick.

- tegelfasad med skadat hörn och saknade tegelstenar, skall lagas, bilder 66, 67.
- tegelstenar med sprickor skall lagas/bytas för att förhindra vatteninträning och skador genom frostsprängning.
- profilerad takplåt med rostskador, skall bytas ut, bilder 70, 71, 76, 77, 83.
- tegelsarg med skadad puts, skall lagas, bild 71, 72.
- igensatt fönster med fuktskadade träbrädor, skall åtgärdas med nytt tegel, bild 73.
- fönster med avflagnad färg och skadat fönsterkitt, kan lagas, bild 75.
- träport med fuktskador, skall lagas, bild 76.
- träport med fuktskador och avflagnad färg, skall lagas, bild 79.
- avflagnad vit färg på bakre tegelfasad, skall lagas, bilder 80, 81.
- kontorsrum med spricka i tegelvägg, skall lagas, bild 93.

Slutsats

För åtgärder, se ovan.

A. Röda bostadshuset

Det röda bostadshuset är byggt som arbetarbostad år 1907 med dåtidens gällande sparkrav på material och kvalitet samt arbetskostnader.

Byggnaden har stått utan uppvärmning under lång tid och har utsatts för stora fukt-, mögel- och svampskador. Taket, golvet, fönster, dörr m.m. är mycket angripna och kräver omfattande sanering och måste bytas ut och ersättas med nya.

Även el, uppvärmning, ventilation, utrustning, värmeisolering i tak, väggar och golv, fönster samt dörr måste förnyas.

Nytt tak, nya väggar och golv, ny väggbeklädnad måste tillkomma om byggnaden skall utrustas, vad kvarblir då av ursprungsmaterialet? Byggnaden är i behov av totalrenovering.

Det som går att spara är granitsockeln, d.v.s. fundamenten som även behöver justering och en del lagningar.

Hossam Heddini 010-452 23 70

2022-09-16

Endast skorstenen kan återanvändas men även denna behöver lagas.

Med hänsyn till de uppkomna fuktskadorna bedöms att huset kan rivras och byggas på nytt om detta är aktuellt och behov finnes.

B. Vita bostadshuset

De uppkomna skadorna skall åtgärdas, se ovanstående åtgärds punkter för skador som behöver åtgärdas.

Huset är i bra skick.


C. Tegelkontorshuset

De uppkomna skadorna skall åtgärdas, se ovanstående åtgärds punkter för skador som behöver åtgärdas.

Utvändiga skador och sprickor i tegelfasad skall lagas enligt åtgärds punkterna för att förhindra genomträngning av regnvatten som kan orsaka frostsprängning och utökade sprickor. Takplåt med rostskador skall åtgärdas. Fönster och dörrar med skador skall åtgärdas.

Under de rådande omständigheterna har de uppkomna skadorna ingen påverkan på byggnadernas bärförmåga.

Tyréns
Konstruktion Öst
Avdelning K4



Hossam Heddini