

Information om statusrapporter av fastigheten Sabbatsberg 22

I dag, den 13 mars 2014, presenteras resultatet av två oberoende utredningar av fastigheten Sabbatsberg 22 för Kontaktkommittén. För att alla boende ska få samma information distribueras denna sammanfattning samtidigt till alla hyresgäster.

I december 2013 gav AFA Fastigheter, efter diskussion med kontaktkommittén, i uppdrag åt konsultbolagen Sweco och Tyréns att oberoende av varandra gå igenom allt material från de mätningar som gjorts samt göra egna bedömningar av läget. Deras uppdrag var att granska byggnadernas tekniska status samt de utredningar, tekniska besiktningar och mätningar som genomförts och utifrån dessa göra en självständig bedömning av åtgärdsbehoven utan hänsyn till kostnaden för olika åtgärdsförslag. Dessutom har man genomfört egna enstaka kompletterande besiktningar.

Slutresultatet består av rekommendationer om vad som behöver åtgärdas för att uppnå en långsiktig hållbar och god boendemiljö. Nedan presenteras en sammanfattning av dessa.

Sammanfattning

Det är nödvändigt att lösa kaseinproblemet. Det bästa vore att bila ner i konstruktionsbetongen, men det skulle behöva göras djupare än vad konstruktionen tål. Ett alternativ till det kan vara mekaniskt ventilerade golv. Båda analyserna tar också upp behoven av att förbättra byggnaderna på andra sätt, även om problemen med kaseinet och ventilationen är de primära.

- Det är nödvändigt att förbättra ventilation och stammar.
- Vissa ytter- och innerväggar behöver ersättas med nya.
- Den invändiga takavvattningen ska bytas till utvändiga.
- En del altaners tätskikt behöver åtgärdas.
- Marken måste dräneras om.
- Oavsett metod för att åtgärda kaseinproblemet och ventilationen kommer en total ombyggnation av kök och badrum att krävas.

Slutsatsen är att byggnaderna, på grund av kaseinet och bristande ventilation, behöver totalsaneras och att en evakuering därför är nödvändig. Sweco och Tyréns gör också bedömningen att rivning och nybyggnation bör övervägas som ett alternativ till detta. Mer om resultatet finns på sidan 2.

Nu återstår att avgöra vilket av dessa handlingsalternativ som sammantaget är bäst. Det har fortfarande inte fattats något beslut om vad som ska hända med byggnaderna och ett inriktningsbeslut om vilket alternativ som sammantaget är bäst kan tidigast fattas till sommaren. Oavsett vilka beslut som fattas kommer det fortsatta arbetet att ske i samråd med Kontaktkommittén och er hyresgäster.

För de som vill ta del av undersökningarna i sin helhet, var god kontakta Siv Wikström (siv.wikstrom@afafastigheter.se) eller 08-696 46 13

För frågor till AFA Fastigheter, kontakta Siv Wikström (siv.wikstrom@afafastigheter.se) eller Lars Edberg (lars.edberg@afafastigheter.se).

Det finns också möjligheter att ställa frågor direkt till Lars Edberg och Siv Wikström onsdagen den 19 mars kl. 17:00-19:00 i vår lokal då vi håller öppet hus för er hyresgäster.

Mer om resultatet

Miljöstörande faktorer

De analyser som gjorts av luft och byggmaterial visar att det finns miljöstörande ämnen i en stor del av lägenheterna. För att åtgärda detta måste det kaseinhaltiga flytspacklet på betongen avlägsnas. Dessutom behöver alla fuktskadade byggnadsdelar, där det bland annat finns mögelpåväxt, avlägsnas. Några andra åtgärder än att avlägsna källorna till miljöstörningarna är inte långsiktigt hållbara.

Byggnadsteknisk status

Det finns ett antal byggnadstekniska brister och riskkonstruktioner som bör åtgärdas, framförallt med anledning av problemen med kaseinet och ventilationen.

Samtliga våtrum behöver byggas om från grunden då det är problem med ytskikt, tätskikt, fall på golvet och felaktiga material. Samtliga terrassbjälklag måste byggas om och den invändiga avvattningen bytas mot utvändig för att minimera risken för nya fuktskador. Utformning av utfackningsväggar måste göras om för att undvika fuktinträning. Ett flertal detaljer mellan terrasser och väggar samt mellan mark och fasader behöver åtgärdas.

Befintlig dränering måste åtgärdas och den invändiga takavvattningen dras om till utvändig då nuvarande ledningssystem inte klarar hög belastning vid intensivt regn eller snösmältning. I samband med detta måste även yttertaket byggas om.

Installationsteknisk status

Delar av de tekniska installationerna närmar sig slutet av sin livslängd och måste inom de närmsta åren bytas ut oavsett övriga åtgärder.

Alla installationer i våtrum och kök måste bytas ut i och med renoveringarna. För att säkra varmvattentemperaturer måste varmvatten och VVC-systemen byggas om och injusteras. Hela spillvattensystemet måste bytas ut då det varit ett antal skador på detta. Man kan tydligt se utvändiga skador och den invändiga filmning av rören som gjorts visar på omfattande skador även där. Dessutom är anläggningen byggd med så dåliga fall att det hela tiden föreligger risk för översvämningar och igensättningar.

Värmesystemet behöver förses med nya ventiler. Ventilationssystemet är från början väldigt klent dimensionerat och det är trots åtgärder med att förbättra uteluftsdon, åtgärda fläktar och rensa kanalsystemen inte möjligt att få ut tillräckliga luftflöden. Man måste för att få ett väl fungerade ventilationssystem, både med tanke på husets innerstadsläge och för att säkerställa flödena, bygga om detta till ett mekaniskt till- och frånluftssystem.