

Statusbesiktning

Fastighet

Kv Ribby 2:399

Stationsvägen 12-26

137 38 Västerhaninge

Datum för besiktning

2026-03-03

Beställare

Erfator Projektledning AB

Slutkund/Fastighetsägare

Tornberget Fastighetsförvaltning AB

Statusbesiktningen är utförd av

André Ågren

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

andre.agren@fastighetsagarna.se

08-617 45 26

Peter Ledin

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

peter.ledin@fastighetsagarna.se

08-617 77 60



Innehåll

1. Besiktningsmetod	3
2. Fastighetsbeskrivning.....	3
3. Översiktlig teknisk bedömning.....	4
4. Byggnadsvis besiktning.....	5
5. Tak.....	6
6. Fasader.....	7
7. Fönster och dörrar.....	8
8. Mark.....	9
9. Rum	10
10. Kök	11
11. Våtrum	13
12. Tvättutrymmen.....	14
13. Entréer	15
14. Vatten och avlopp.....	16
15. Värmesystem	17
16. Ventilation.....	18
17. Undercentral.....	19
18. Elsystem.....	20
19. Krypgrund	21
20. Sektions och planritning	22
Stationsvägen 18+20.....	23

1. Besiktningsmetod

Besiktningen har utförts som en okulär besiktning utan ingrepp i konstruktioner.
Följande delar har översiktligt besiktigats:

- Invändiga ytskikt
- Byggnadernas klimatskal
- Tekniska installationer
- Mark och utemiljö

Begränsningar i besiktningen:

- Dolda konstruktioner ingår inte i besiktningen.
- Funktionsprovning av installationer har inte utförts.
- Bedömningen avser huvudsakligen fastighetens skick och generellt underhållsbehov.
- Ingen ingående kontroll av bakomliggande konstruktioner, tätskikt eller dolda installationer har utförts.

Besiktningen baseras på vid besiktningstillfället synliga förhållanden.

2. Fastighetsbeskrivning

Fastigheten består av flera flerbostadshus med tillhörande gårdsytor och gemensamma utrymmen. Byggnaderna är belägna längs Stationsvägen i Västerhaninge och omfattar följande adresser:

Stationsvägen 12A–B
Stationsvägen 14A–B
Stationsvägen 16A–B
Stationsvägen 18 & 20
Stationsvägen 22A–B
Stationsvägen 24A–B
Stationsvägen 26A–B

3. Översiktlig teknisk bedömning

Fastigheten Kv Ribby 2:399 bedöms baserat på utförd okulär statusbesiktning vara i ett generellt åldrat och delvis eftersatt skick där ett flertal byggnadsdelar och installationer har uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Klimatskalet uppvisar brister i form av åldrade taktäckningar, otillräckligt underhållen takavvattning samt slitage på fasadmateriäl, fönster och anslutande byggnadsdelar. Dessa förhållanden medför en ökad risk för fuktinträngning och därmed potentiella följskador i konstruktionen över tid. Markytter kring byggnaderna är slitna med tecken på sättningar och bristande avvattning, vilket ytterligare kan påverka byggnadernas långsiktiga beständighet.

Invändigt är lägenheter och gemensamma utrymmen i huvudsak av äldre standard med förbrukade ytskikt och tydliga tecken på långvarigt slitage. Kök och våtrum uppfyller i många fall inte dagens byggnadstekniska krav eller branschregler särskilt avseende tätskikt och utförande vilket innebär en förhöjd risk för fuktrelaterade skador. Tvättutrymmen och entréer uppvisar liknande åldersrelaterade brister och behov av renovering.

De tekniska installationerna präglas av stor åldersspridning och i flera fall föråldrade system. Vatten- och avloppsinstallationer består delvis av äldre gjutjärnsledningar med korrosionsangrepp vilket indikerar ett behov av utbyte. Värmesystemet är vattenburet med äldre rördragningar och radiatorer som uppvisar rost och slitage. Ventilationssystemet utgörs huvudsakligen av mekanisk frånluft respektive självdrag, med behov av rengöring, injustering och funktionskontroll för att säkerställa tillfredsställande inomhusklimat.

Elsystemet är uppbyggt av både äldre och nyare komponenter där förekomst av äldre säkringslösningar och tecken på värmepåverkan indikerar behov av genomgång och modernisering.

Krypgrunderna uppvisar brister i form av bråte, hög fuktbelastning och misstänkt mikrobiell påväxt, vilket innebär en förhöjd risk för luktproblem, skador på organiskt material samt påverkan på inomhusmiljön. Även grundläggande underhållsåtgärder såsom rensning och förbättrad ventilation bedöms vara nödvändiga.

Sammantaget föreligger ett omfattande och samlat underhålls- och investeringsbehov i fastigheten. De identifierade bristerna och det eftersatta underhållet påverkar fastighetens tekniska status, funktion och livslängd vilket även har en direkt inverkan på fastighetens marknadsvärde.

4. Byggnadsvis besiktning

Nedan redovisas observationer generellt för byggnader nämnt under punkten 2.
Stationsvägen 18 & 20 redovisas separat på sidan 23.

5. Tak



Taktäckning

De inspekterade taken utgörs av låglutande tak med ytskikt av takpapp/bitumen. Taken uppvisar tydliga tecken på ålder, bristande underhåll samt påväxt som indikerar fuktighet och begränsad avrinning. Flertalet takgenomföringar förekommer, inga synliga tecken på läckage kunde observeras.

Takavvattning

Byggnaderna är försedda med yttre takavvattning, bestående av hängrännor längs takfoten samt stuprör placerade vid fasadhörnen. Hängrännorna är av metall (troligen galvaniserad plåt eller likvärdigt material) och är anslutna till stående stuprör som leder vattnet ner mot marknivå. Det finns hängrännor som inte rensats och stoppar vattenflödet samt ett stuprör som saknas. Generellt bedöms takavvattningen vara av äldre skick med brister i funktionalitet.

6. Fasader



Fasadbeklädnad (träpanel)

Den stående träpanelen ovanför tegelfasaden uppvisar ett kraftigt åldrat ytskikt. Färgen är i stor utsträckning krackelerad och flagnar, vilket tyder på att panelen inte har underhållits under en längre tid. På flera ställen har färgskiktet släppt helt och träet är exponerat. Lokalt förekommer sprickbildning och uttorkning i träet, vilket indikerar begynnande nedbrytning av materialet. Om underhållet inte åtgärdas finns risk för fortsatt fuktupptagning och rötskador.

Takfot/plåtbeslag

Takfoten är försedd med plåtbeslag. Några uppenbara deformationer syns inte i bilden, men anslutningen mellan plåt och träpanel bör kontrolleras närmare då den kan vara en möjlig inträngningspunkt för vatten. På en fasadsida på ett hus saknas plåtbeslaget helt.

Tegelfasad

Den underliggande tegelfasaden framstår som i huvudsak intakt utan synliga sprickor eller skador. Fogarna ser generellt ut att vara i normalt skick.

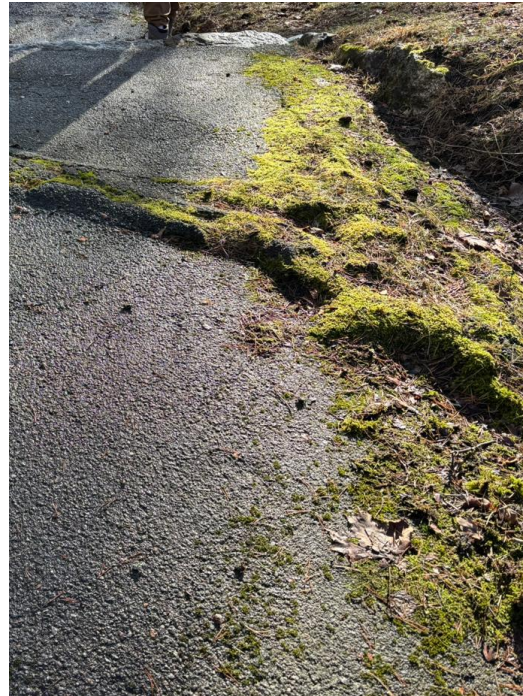
7. Fönster och dörrar



Fönsterkarmar och anslutande trädetaljer uppvisar åldrat ytskikt med sprickbildning och flagnande färg. Lokalt förekommer mindre glipor vid anslutning mot murverk samt åldrat utförande vid fönsterbleck.

Fönsterpartiet med glasade dörrar uppvisar åldrat skick med slitage på målade trätytor. Trösklar saknar plåtar utvändigt.

8. Mark



Marken kring byggnaden består av äldre gångytor med betongplattor och asfalt samt intilliggande natur och gräsytor. Okulärt indikerar ytorna att anläggningen är av hög ålder och marken uppvisar tydliga tecken på långvarigt slitage, sättningar och bristande underhåll.

9. Rum



Ytskikten består främst av målade väggar och äldre golvbeläggningar i plastmatta. Taken är beklädda med skivor i varierande skick. Helhetsintrycket är att rummen inte renoverats på lång tid och att ytskikten är förbrukade. Några lägenheter uppvisade tydlig påverkan av nikotin/rök genom lukt och gulnade ytor. Skador i plastmattan förekommer generellt.

10. Kök



Köket består av en enklare pentrylösning med diskbänk, två kokplattor, mindre kylskåp samt köksfläkt. Inredningen är av äldre standard och uppvisar generellt slitage.

Inredning och utrustning

Skåpluckor och stommar uppvisar normalt bruksslitage och mindre kosmetiska skador. Köksfläkten är monterad i ett öppet överskåp där delar av inredningen saknas eller har demonterats. Vitvarorna är av äldre modell och deras funktion har inte provats vid besiktningen.

Ytskikt väggar

Väggarna har målade ytor som uppvisar smärre märken, hål och missfärgningar. Kaklat stänkskydd finns bakom diskbänk och kokplattor och bedöms vara i normalt skick utan synliga sprickor.

Arbetsbänk och diskbänk

Diskbänk i rostfritt stål med integrerad avrinning. Normalt slitage förekommer. Blandare och vatteninstallationer har inte funktionsprovats.

Golv

Plastmatta/linoleum av äldre datum med tydligt slitage.

Sammanfattande bedömning

Köket är av äldre standard med tydligt bruksslitage och begränsad funktionalitet. Inredning och vitvaror närmar sig slutet av sin tekniska livslängd och ett utbyte eller en uppgradering bör övervägas i samband med framtida renovering.

11. Våtrum



WC och dusch

Utrymmet består av en mindre WC med tvättställ och ett duschutrymme. Ytskikten utgörs av målade väggar med plastmatta på golv. Installationen inkluderar WC-stol, dusch, tvättställ, spegelskåp samt väggmonterad belysningsarmatur. Ytsikt och inventarier bedöms vara i olika åldrar med ett spann på mellan 10–50 år. På grund av de äldre ytskikten och genomföringar i golv bedöms våtutrymmen vara i eftersatt skick.

12. Tvättutrymmen



Tvättutrymmet är utformat som en mindre tvättnisch med plats för staplad installation av tvättmaskin och torktumlare. Utrymmet är försett med vattenanslutning samt golvvavlopp. Väggarna är kaklade med äldre ytskikt i varierande skick, och golvet är belagt med plastmatta med uppvik även den av varierande ålder och skick.

13. Entréer



Ytorna innanför entréerna består av målade väggytor med underliggande väv, skivmaterial och en golvbeklädnad i plastmatta. Dörrpartiet är anslutet med en aluminium eller stålram och vägg och golvanslutningarna är utförda med lister och tätningar av äldre typ. Helhetsintrycket är åldrat och slitet med tydliga tecken på påverkan från fukt, smuts och mekaniskt slitage i flertalet entréer.

14. Vatten och avlopp



I krypgrunden finns både vattenledningar och avloppsledningar dragna längs undersidan av bjälklaget. Vattenledningarna består främst av äldre klamrade rör med isolering, ventiler och skarvar som visuellt förefaller vara äldre i varierande skick. Avloppssystemet består av äldre ledningar i gjutjärn med delvis kraftiga rostutfällningar.

15. Värmesystem



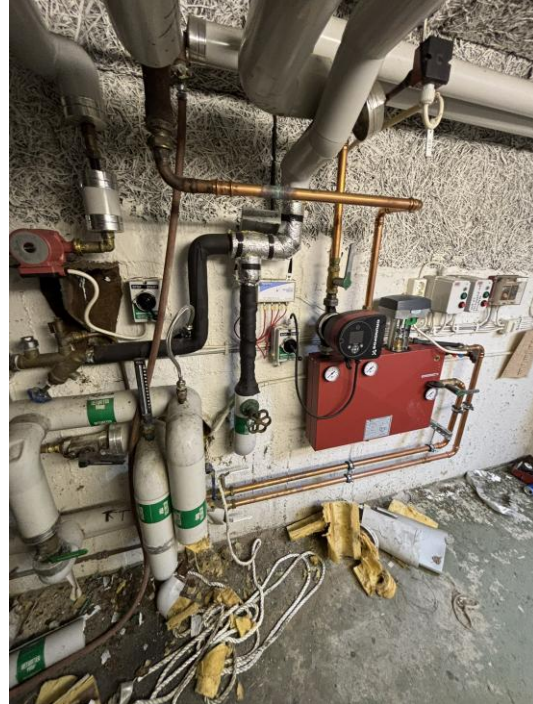
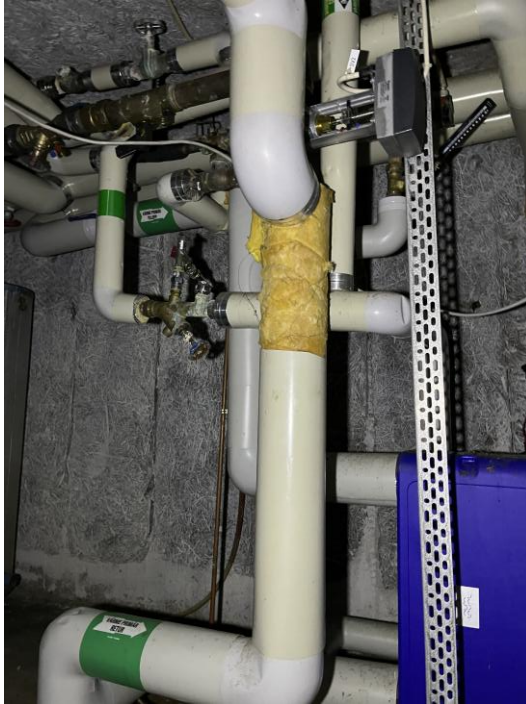
Byggnaden är utrustad med ett vattenburet värmesystem där radiatorer försörjs via tilllopp och returledningar dragna i krypgrunden och upp genom bjälklaget. Systemet är av äldre typ med stålrör som målats flera gånger, och anslutningarna är gjorda med gängade kopplingar. Radiatorer och ledningar har okulära rostskador som tyder på att systemet livslängd har passerat.

16. Ventilation



Fastigheten är utrustad med ett mekaniskt frånluftssystem. På taket finns en frånluftsfläkt som suger ut luft från bostadsutrymmena via vertikala och horisontella ventilationskanaler. Systemet är typiskt för äldre byggnader där tilluft tas in via ventiler i fönster eller otätheter och kök, badrum samt våtutrymmen har frånluftsdon installerat. Systemet är i behov av rengöring och funktionskontroll.

17. Undercentral



Fastigheten värms upp via fjärrvärmecentraler som finns i hus 24B och hus 16A. Systemets komponenter är av blandad ålder där vissa är utbytta och moderna medan andra delar (rör, ventiler och anslutningsdetaljer) uppvisar äldre utförande.

18. Elsystem



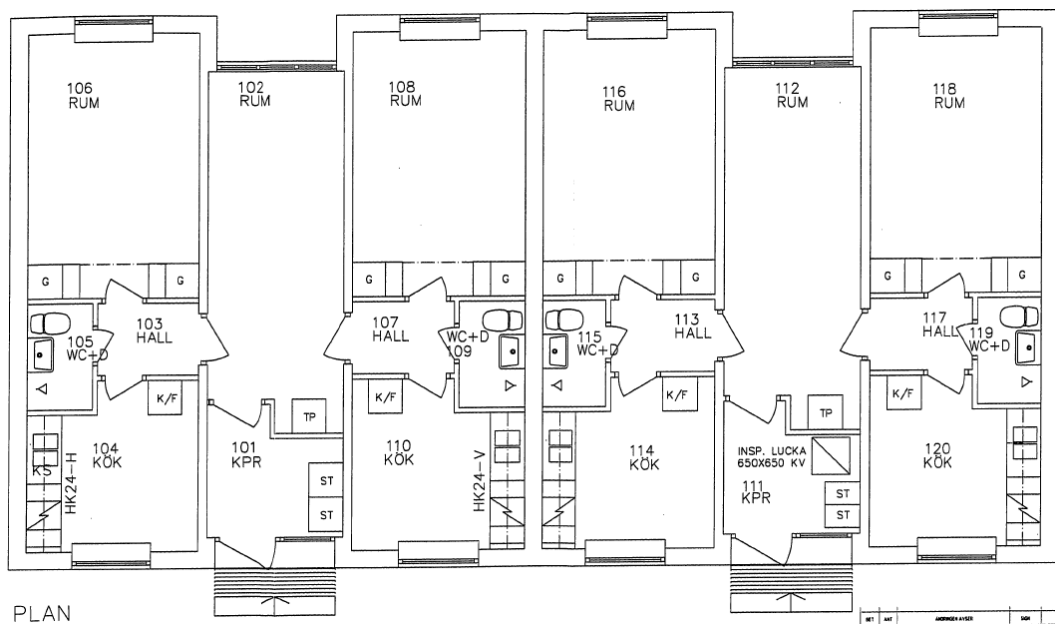
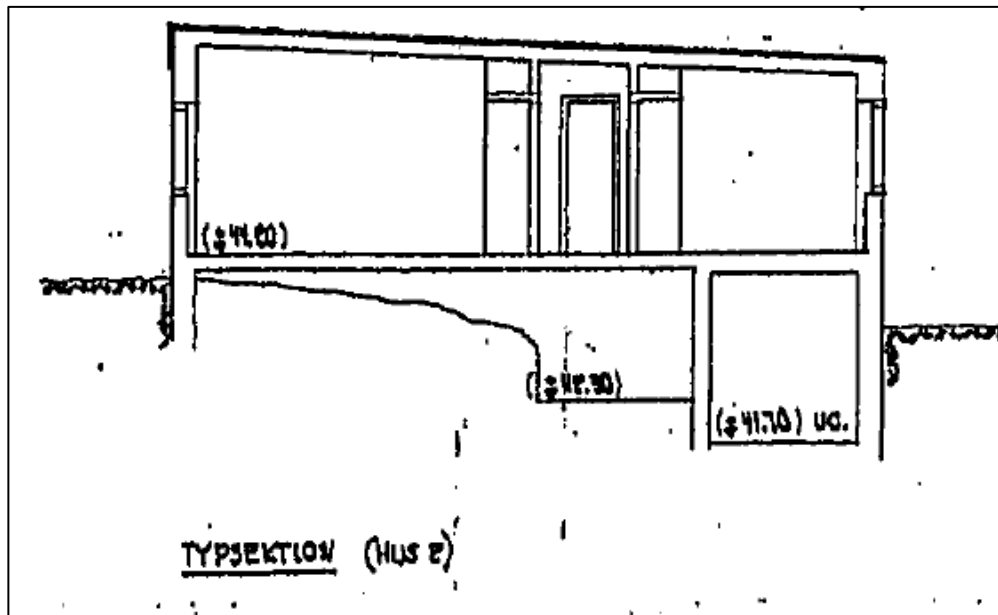
Elsystemet i byggnaderna består av en kombination av modernare gruppcentraler med dvärgbrytare och äldre porslinssäkringar i vissa delar av anläggningen. Ledningsdragning sker huvudsakligen med både infällda utanpåliggande installationer längs väggar. Vid besöket noterades mörka missfärgningar i samtliga el centraler vilket kan tyda på värmepåverkan eller kortslutning. Elanläggningen bedöms vara i olika ålder och utförande med delar som är över 50 år.

19. Krypgrund



Krypgrundarna har generellt mycket bråte och föremål som ligger på marken. Krypgrunden hålls med fördel ren för att undvika risk för skadedjur och fuktproblem. I hus 24B kunde mycket fukt noteras i krypgrunden med misstänkt påväxt på organiskt material som trä.

20. Sektions och planritning



Stationsvägen 18+20

Tak



Taktäckning

Taket är belagt med betongtakpannor i tvåkupigt utförande. Betongpannor är ett senare materialval än husets ursprungliga byggnadsår, vilket innebär att taket har lagts om någon gång efter byggåret. Underlagstaket kan vara av varierande ålder beroende på när och hur omläggningen gjordes. Genomföringar förekommer i form av stös, taklucka, skorstenshuv. På taket finns även en takkupa. Exakt ålder på taket är svår att avgöra men med tanke på skicket generellt är det troligen mer än 30 år. Generellt förekommer påväxt på taket och vindskivor.

Takavvattning

Byggnaden är likt övriga hus på fastigheten försedd med yttre takavvattning, bestående av hänggrännor längs takfoten samt stuprör placerade vid fasadhörnen. Hänggrännorna är av metall och är anslutna till stående stuprör som leder vattnet ner mot marknivå. Generellt bedöms takavvattningen vara av äldre skick likt taket.

Takfot

Takfoten är av trä och avslutar mot fasad. I kombination med takets ålder bör takfotsdetaljerna kontrolleras närmare för eventuellt angrepp på trä, bristande ventilation eller tidigare fuktexponering.

Fasader



Fasadbeklädnad

Fasaden består av en nätad putsad yta på konstruktion av timmer. Sockelpartiet är utfört med en grövre puts i grå ton, medan överdelen är slätputsad och målad i ljus kulör. Fönsteromfattningar är av äldre typ och målade i vitt. Flera områden visar avflagnings och nedbrytning av putsskiktet, särskilt i sockelns nedre delar där fuktbelastning normalt är högre. Det finns lokala putssläpp och skador bland annat ett större hål där underliggande material och timmerstommen är exponerad. Sprickor och ojämnheter förekommer på flera partier, vilket indikerar att fasaden är åldrad och i behov av underhåll.

Fönster och dörrar



Fönster uppvisar åldrat skick med slitna fönsterbleck, flagande färg samt otätheter i anslutningar mot fasad, vilket innebär risk för fuktinträngning. Karmar och trädetaljer är slitna och i behov av underhåll.

Källarfönstret är av äldre typ med rostangrepp på metallram och åldrade infästningar. Anslutningar mot fasad är bristfälliga och fönstret är utsatt för hög fuktbelastning. Sammantaget föreligger behov av underhåll samt på sikt renovering eller utbyte.

Mark



Markytorna runt byggnaden består av äldre asfaltsytor, naturmark och mindre murade partier av stenblock/trappsteg. Ytorna är tydligt åldrade och uppvisar omfattande vegetationspåväxt och slitage. Lutande terräng, naturstenar och äldre markkonstruktioner gör området känsligt för sättningar

Rum



Rummen är utförda med målade väggar, skivtak samt plastmatta på golvet. Rummen har flera fönster med äldre karmar och radiatorer placerade under fönsterlinjen. Installationer såsom utanpåliggande kabeldraging förekommer längs vägg och tak. Helhetsintrycket är att rummen är funktionella men åldersmässigt varierande. Rummen är i brukbart men åldrat skick, med ytskikt som närmar sig eller passerat sin tekniska livslängd.

Kök



Köket är utfört som ett standardkök med sammanhängande köksinredning längs vägg, bestående av över- och underskåp, diskbänk i rostfritt stål, spis med ugn samt arbetsytor. I anslutning till köket finns även tvättmaskin och torktumlare placerade under bänkskiva, vilket tyder på en kombinerad köks- och tvättlösning. Inredningen framstår som äldre men relativt välhållen med begränsat synligt slitage på luckor och stommar.

Genomföringar i skåpsbotten är inte fullt tätade. Detta innebär en potentiell risk för fuktskador vid eventuella läckage. Inga synliga tecken på pågående läckage eller fuktskador noterades dock vid besiktningstillfället.

Sammantaget bedöms köket vara i ett brukbart skick med normal funktion, men med installationer och delar av utförandet som bör ses över på sikt. och vitvaror närmar sig slutet av sin tekniska livslängd och ett utbyte eller en uppgradering bör övervägas i samband med framtida renovering.

Våtrum



Badrummen är utförda med plastmatta på golv och målade väggar och våtrumstapet. Inredningen består av äldre tvättställ, WC-stol, samt i ett av badrummen även tvättmaskin. Det finns golvbrunn i båda utrymmena och synliga vatten och avloppsdragningar längs vägg. Rummen är generellt av äldre standard och uppfyller inte dagens våtrumstekniska utförande.

Tvättutrymmen



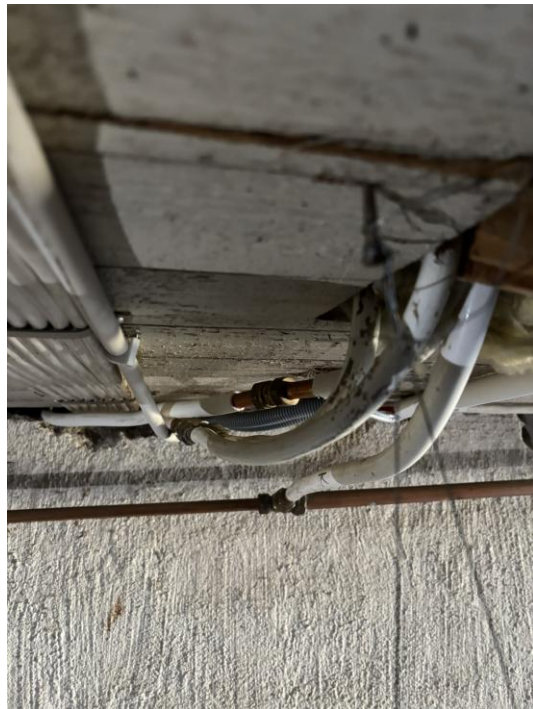
De aktuella utrymmena omfattar ett kök med installerad tvättmaskin och torktumlare, ett kombinerat WC/tvättutrymme samt en mindre klädkammare/förråd med torktumlare. Samtliga ytor är utförda med plastmatta på golv och målade vägg och takytor. Installationerna och våtutrymmen är av äldre skick.

Övriga utrymmen



De övriga utrymmena utgörs av ett trapphus samt ett förråd/klädkammarutrymme med snedtak. Båda utrymmena är av enklare standard med målade väggar, äldre konstruktioner och begränsade ytskikt. Utrymmena är funktionella men tydligt åldrade.

Vatten och avlopp



I källaren/bottenplan finns både avloppsledningar och vattenledningar dragna synligt längs väggar och tak. Installationerna består av en kombination av äldre gjutjärnsrör, kopparrör, och plaströr. Avloppssystemet är delvis uppbyggt av äldre gjutjärnsstammar, kompletterat med nyare plastdetaljer och övergångskopplingar. Synliga rör uppvisar ålderspåverkan och rost. Flera rörsträckningar är blandinstallationer, äldre kopparrör nära taket visar mindre missfärgning och oxidation.

Värmesystem



Husets värmesystem består av ett vattenburet radiatorsystem med äldre panelradiatorer placerade under fönster samt tillhörande rördragningar i källare och genom bjälklag. Systemet är kopplat till fjärrvärme och baserat på äldre rörinstallationer i kombination med vissa moderniserade komponenter.

Ventilation



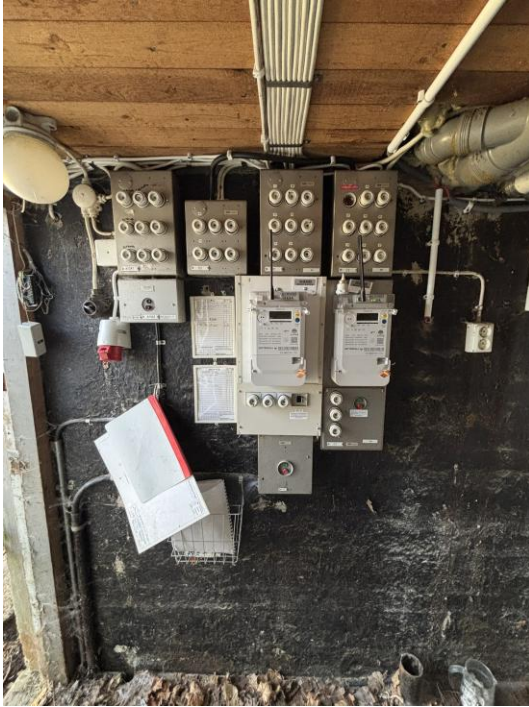
Huset är utrustat med självdragssystem som troligen är kopplat till befintliga kanaler i murstock. Systemets funktionalitet bör undersökas. Inga noterade brister kunde observeras vid platsbesöket.

Undercentral



Huset är anslutet till en fjärrvärmecentral som finns i källaren/bottenplanen. Systemets komponenter är av blandad ålder där vissa är utbytta och moderna. En genomgång och modernisering rekommenderas.

Elsystem



Elsystemet består av en blandning av äldre och nyare installationer, med utanpåliggande kabeldragning, äldre kopplingsdosor samt ett centralutrymme med flera porslinssäkringar, automatsäkringar och elmätare. Systemet är utfört med olika typer av ledningar och skarvar, vilket indikerar att installationerna har byggts ut och kompletterats i flera etapper över tid. Genomgång och modernisering av elsystemet rekommenderas.

Förråd/Matkällare



I huset finns en äldre matkällare/förråd där förvaring av lösa föremål förekommer. Inga tecken på fukt eller skador kunde noteras. Dörrar till dessa utrymmen är äldre och har färgsläpp/röta samt tröga att stänga/öppna.