

HÖÖRS KOMMUN

HÖÖRS FASTIGHETS AB

FÖRRÅDET 4

BYGGNADEN GATU-PARK

RAPPORT

- Statusbesiktning, Bygg

Kristianstad 2014-12-30

Agneta Olsson

COWI AB

Norretullsvägen 17, Kristianstad

Postadress: Box 600, 291 25 KRISTIANSTAD

Telefon: 0709-393200

Telefax: 010-850 2110

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 2 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

UTREDNINGSAKTA

TITEL: Statusbesiktning av byggnaden Gatu-Park

REVISION NR:

DATUM: 2014-12-30

BESTÄLLARE: Kristina Forslund

COWI:s UPPDRAGSNUMMER: A064498

RAPPORTEN UTFÖRD AV: Agneta Olsson, COWI AB

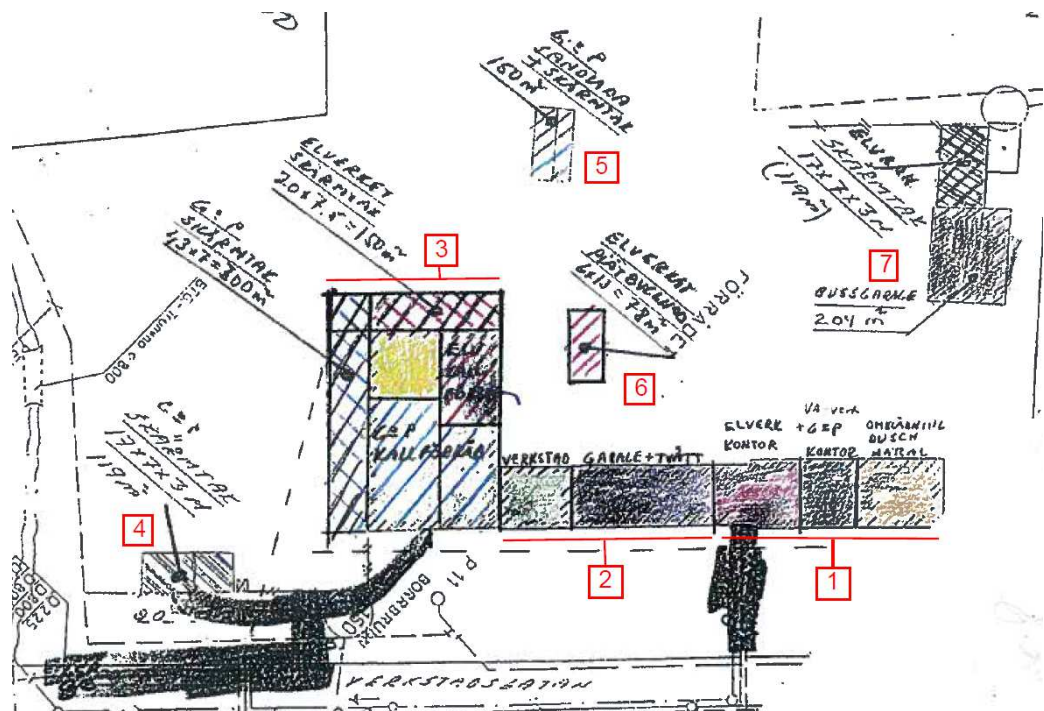
BILAGA:

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 3 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

STATUSBESIKTNING AV BYGGNADEN GATU-PARK

1 OMFATTNING

COWI AB har fått i uppdrag att utföra en statusbesiktning av byggnaderna tillhörande kommunens gatu-park verksamhet på fastigheten Förrådet 4, se omfattning och byggnadsnamn enligt nedan.



- 1 Kontor, Omklädning, duschrum och personalmatsal
- 2 Verkstad, Garage och tvätthall
- 3 Kallförråd, skärmtak
- 4 Skärmtak
- 5 Sandlada, skärmtak
- 6 Plåtbyggnad
- 7 Bussgarage, skärmtak
- 8 Ställverk, pannrum (ej med på bild)

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 4 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

2 HISTORIK

Byggnad som omfattas av statusbesiktningen bedöms vara byggda från ca 1960-1990.

Vid syn på plats kan konstateras att ytskikt i kontorsdelar bitvis är utbytta någon gång under 90-2000-talet. Dokumentation kring detta saknas.

Om-och tillbyggnad bedöms ha utförts i början av 1990.

3 LÄMNAD E HANDLINGAR SOM UNDERLAG FÖR BESIKTNING

Inför statusbesiktningen har följande planritningar erhållits från Höors Fastighets AB:

Situationsplan
Delplan ombyggnad daterad 1992

4 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

1 Elverk kontor, Kontor, Omklädning, duschrum och personalmatsal



COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 5 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

Fasad åt sydost



Fasad åt nordväst

Kortfattad teknisk byggnadsbeskrivning


Byggnaden är en enplansbyggnad. Stomkonstruktionen består av betongpelare och betongbalkar, tak av siporexelement samt ytterväggar av teglade skalmursväggar. Grundläggningen är troligen utförd med gjuten betongplatta på mark, omfattning av isolering under betongplattan är okänd. Innerväggar är murade väggar i varierande tjocklek samt regelväggar med skivmaterial.

Yttertak består av isolering med papp/plåt.

Takavvattningsystem består av lackerad plåt med bland annat hänggränna och stuprör.

Fönster i fasad åt sydost är av trä, dubbelkopplade, troligtvis originalfönster delvis kompletterade med energikassetter. I fasad åt nordväst är fönsterna utbytta mot 3-glas aluminiumfönster.

Ytterdörrar i fasad åt sydost är av trä och troligtvis originaldörrar. I fasad åt nordväst är dörrarna utbytta mot aluminiumdörrar.

	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 6 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

Generellt förekommer ytskikt på golv i form av plastmatta med ventilerad sockel, klinker samt målningsbehandling i varierande omfattning. Stor del av ytskikten på golven är original från uppförandet ca 1960. Viss renovering har genomförts på 1990-2000 talet.

Invändiga ytskikt på väggar är målade väv, tapet, kakel i varierande omfattning. Viss renovering har genomförts på 1990-2000 talet.

Invändiga undertak är generellt målade siporexplank alternativt direktmonterade akustikskivor.

Noteringar invändigt

- Betonggolv med risk för tillskjutande fukt, befintliga golv är utförda med luftad golvkonstruktion. Dock är uppbyggnad ej känd.
- Generellt genomgående plastmattor på golv, uppfräschningsbehov.
- Bitvis ommålningsbehov väggar.
- Kontorsdörrar mm ej ljudklassade.
- Låg takhöjd för eventuella framtida undertaksutrymme.
- Nya fönster i omklädnadsdelen. Energiglas från 2000.
- Kakel- och klinkerbeklädnad i omklädnads- och duschdel, omfattning och utförande ej känt avseende tätskikt.

Elverk, kontor, noteringar invändigt

- Generellt relativt nyrenoverade ytskikt.
- Luftad golvkonstruktion.
- Ej ljudklassade kontor.
- Ej undertak
- Invändiga ytskikt delvis klinker/plastmatta samt målade fiskbensväv.

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 7 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

Noteringar utvändigt

- Plåttak, typ trp, för liten lutning, färgflaging, rostrisk, osäkerhet kring underliggande vattenavledande skikt.
- Tegelfasad
- Fönster, utvändigt. Aluminium delvis.
- Delvis dubbelkopplade träfönster med komplettering av energikassett samt delvis endast dubbelkopplade träfönster.
- Plåtbeslag, bitvis färgflaging, byte 1-5 år
- Målningsbehov träfönster+dörr 1-5 år
- Mark faller bitvis mot fasad
- Tegel delvis under mark, risk för ökad fuktbelastning på vägg/grund
- Tegelmur ej luftad, risk för ökad fuktbelastning på bakomliggande väggkonstruktion
- Papp på ombyggd del, troligen original, utbyte 5-10 år
- Mjukfog innehåller asbest, beaktas vid rivning.

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 8 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

2 Verkstad, Garage och tvätthall



Fasad åt sydost, del med siporexfasad



Fasad åt sydost, del med tegelfasad

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 9 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

Kortfattad teknisk byggnadsbeskrivning

Byggnaden är en enplansbyggnad. Stomkonstruktionen består av betongpelare och betongbalkar, tak och väggar av siporexelement, verkstads del har fasad av tegel.

Grundläggningen är troligen utförd med gjuten betongplatta på mark, omfattning isolering är okänd.

Innerväggar är murade väggar.

Yttertak består troligen av isolering och papp.

Takavvattningsystem består av lackerad plåt med bland annat hängränna och stuprör.

Portar är av aluminium, 6 st i garage och tvätthall med siporexfasad och 2 st i verkstad med tegelfasad.

Generellt är invändiga ytskikt råa, utan målningsbehandling eller beklädnad.

Noteringar invändigt

- Risk för asbest i fog och fästmasa bakom äldre klinkerbeläggning.
- Betonggolvs, rå betongyta.
- Sprickor i betonggolvs i tvätthall.
- Oljeavskiljare och smörjgrop. Risk för oljeläckage i mark, utreds vidare.
- Travers, 300 kg, i verkstad, besiktningsprotokoll hittades inte vid besiktningsstillfällen.

Noteringar utvändigt

- Siporexväggar, gasbetong, lågt isoleringsvärde.
- Aluminiumportar, kondens i glasrutor.
- Fasade bitvis smutsig/färgflagning, rengöring/målning.

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 10 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höers kommun Höers Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.


3 Kallförråd, skärmtak



Fasad åt sydost



Fasad åt sydväst

	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 11 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

Kortfattad teknisk byggnadsbeskrivning

Byggnaden är en enplansbyggnad. Stomkonstruktionen består av betongpelare och betongbalkar, tak och väggar av siporexelement. Grundläggningen är troligen utförd med gjuten betongplatta på mark, omfattning isolering är okänd. Del av kallförråd har golv av asfalt. Innerväggar är delvis murade väggar och delvis träregelväggar.

Yttertak består troligen av isolering och papp.

Takavvattningsystem består av lackerad plåt med bland annat hängränna och stuprör.

Portar, dörrar och fönster är av aluminium.

Generellt är invändiga ytskikt råa, utan målningsbehandling eller beklädnad.


Skärmtaket längs byggnadens sydvästra fasad är uppbyggt med träkonstruktion grundlagd på betongplintar, tak av profilerad plåt samt asfalterad markyta.

Noteringar invändigt, kallförråd

- Delvis asfaltgolv och delvis rå betong
- Bitvis oljespill på golv
- Bitvis sättning vid portar, utreds vidare.
- Utrymningsfunktion utreds vidare. Utrymningsdörr är utförd endast med cylinder.
- Dålig tätning/upplag mellan väggelement och pelare, förankring saknas, vilket ger instabil vägg, utreds vidare.
- Orsaken till sned pelare utreds.
- Orsak till sättningsskada utreds.

Noteringar utvändigt, kallförråd

- Frostsprängning av lättbetong element
- Stuprör ej kopplat, medför ökad fuktbelastning på grund

	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 12 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

- Rostskadad portomfattning
- Bitvis ommålningsbehov av siporexväggar.
- Sättningskada invid portar, utreds vidare jämför invändig notering.

Noteringar utvändigt, skärmtak

- Risk för rötskador på stolpar
Monterade utan mellanrum mot grundläggning.
- Träkonstruktion ej vippningsstagad (tak)
- Pelare påkörd
- Stuprör ej kopplat invid stolpe av trä
Risk för fuktskador
- Dimensionering av skärmtak/infästning utreds vidare.
- Vägglåt bitvis kraftigt färgflagnad.
- Väderutsatt träkonstruktion, stomme av trä är delvis fritt exponerad mot regn (risk för rötskador)

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 13 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

4 Skärmtak



Kortfattad teknisk byggnadsbeskrivning

Skärmtaket är uppbyggt av stålkonstruktion med tak och väggar av profilerad plåt med golyta av asfalt.

Noteringar

Byggnaderna är relativt nya och i gott skick.

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 14 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

5 Sandlada, skärmtak



COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 15 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

Kortfattad teknisk byggnadsbeskrivning

Byggnaden är en enplansbyggnad. Stomkonstruktionen består av träpelare och träbalkar, yttertak och väggar av profilerad plåt. Grundläggningen är utförd med betongplintar. Invändig markytan består av grus.

Takavvattningsystem består av lackerad plåt med bland annat hängränna och stuprör.

Portar är av plåt, lika fasad.

Generellt är invändiga ytskikt råa, utan målningsbehandling eller beklädnad.

Skärmtaket längs byggnadens nordvästra och nordöstra fasad är uppbyggt med träkonstruktion grundlagd på betongplintar, tak av profilerad plåt samt grusad markyta.


Noteringar

Konstruktion undermålig. Behov av rivning alt. helrenovering.

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 16 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

6 Plåtbyggnad



	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 17 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

Kortfattad teknisk byggnadsbeskrivning

Byggnaden är en enplansbyggnad, oisolerad. Stomkonstruktionen består av träpelare och träbalkar, yttertak och väggar av profilerad plåt. Grundläggningen är utförd med betongplintar. Invändig golvyta består av asfalt.

Takavvattningsystem består av lackerad plåt med bland annat hängränna och stuprör.

Portar är av plåt, lika fasad.

Generellt är invändiga ytskikt råa, utan målningsbehandling eller beklädnad.

Noteringar utvändigt

- Limträstomme bitvis exponerad för regn, risk för röta.
- Fasadplåt kraftigt färgflagnad.
- Limträpelare delvis i kontakt med mark, risk för rötskada.

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 18 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

7 Bussgarage, skärmtak



Kortfattad teknisk byggnadsbeskrivning

Byggnaden är en enplansbyggnad. Stomkonstruktionen består av betongpelare och betongbalkar, yttertak av profilerad plåt med av papp och ytterväggar av siporexelement.

Invändig golvyta består av asfalt.

Takavvattningssystem består av lackerad plåt med bland annat hängränna och stuprör.

Portar, dörrar och fönster är av aluminium.

Generellt är invändiga ytskikt råa, utan målningsbehandling eller beklädnad.

Skärmtaken längs byggnadens sydöstra och nordvästra fasad är uppbyggt med träkonstruktion grundlagd på betongplintar, tak av profilerad plåt samt asfalterad markyta.

Noteringar, bussgarage

- Papptak
- Oljespill på mark i bussgarage

COWI	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 19 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.


- Vegg/stomme sättningsskadad, eventuell rasrisk utreds.
- Pelare, bitvis frostsprängda

Noteringar, skärmtak

- Skärmtak, risk för ras
- Stolpar risk för rötskador
- Plåttak, rostskadat
- Undercentral el, ej besiktningsbart

8 Ställverk/pannrum

Ej besiktigat, låst vid besiktningstillfället.

	Dokumenttyp / Type of document UTREDNING	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 20 av 20
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park	Dokumentnr / Document No. A064498-4-02-utr-001	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGTEKNIK		Utfärdare / Issuer Agneta Olsson	
		Datum/ Date 2014-12-30	Rev. dat. / Date of rev.

5 ÅTGÄRDSFÖRSLAG

BYGG

- Generellt behov av tätskiktsbyte på tak.
- Omfattning av oljetank i mark är ej känt, utreds vidare.
- Behov av oljesanering från oljeavskiljare, smörjgrop, oljetank utreds vidare.
- Orsak till och omfattning av sättningar i mark och stomme utreds vidare.
- Invändiga ytskikt i främst kontorsdelar i behov av uppfräschning.
- Energiåtgång utreds, eventuell höjning av energiprestanda utreds.
- Markbeläggningar utvändigt bitvis skadade och gropiga, åtgärdas vid behov.
- Utredning av uppbyggnad av befintligt skärmtak utförs avseende infästningar och vippningsstagning.
- Trästomme i kontakt med mark och väderutsatt för regn förekommer på flera ställen. Trästomme bör säkras för påverkan av fukt.
- Entréfundament av betong sprängskadat av frost, åtgärdas.
- Plåtbeklädnad är bitvis kraftigt färgflagnad och i behov av underhållsåtgärd för att inte riskera rostskador.
- Eventuellt behov av mekanisk ventilation i uppreglade golvkonstruktioner bör utredas i samband med eventuella underhållsåtgärder.

6 EKONOMI

Ovanstående åtgärdsförslag har i dagsläget inte kostnadsberäknats. För att få en korrekt kostnadsbild bör kommande användningsområde specificeras.

Agneta Olsson

