

**HÖÖRS KOMMUN**

**HÖÖRS FASTIGHETS AB**

**FÖRRÅDET 4**

**BYGGNADEN GATU-PARK**

## **RAPPORT**

**- Statusbesiktning VVS**

Kristianstad 2014-12-30



Dan Ståhl

**COWI AB**

Norretullsvägen 17, Kristianstad

Postadress: Box 600, 291 25 KRISTIANSTAD

Telefon: 0709-393200

Telefax: 010-850 2110

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>2(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.

## UTREDNINGSAKTA

**TITEL:** VVS-teknisk statusbesiktning av byggnaden Gatu-Park

**REVISION NR:**

**DATUM:** 2014-12-30

**BESTÄLLARE:** Kristina Forslund

**COWI:s UPPDRAGSNUMMER:** A064498

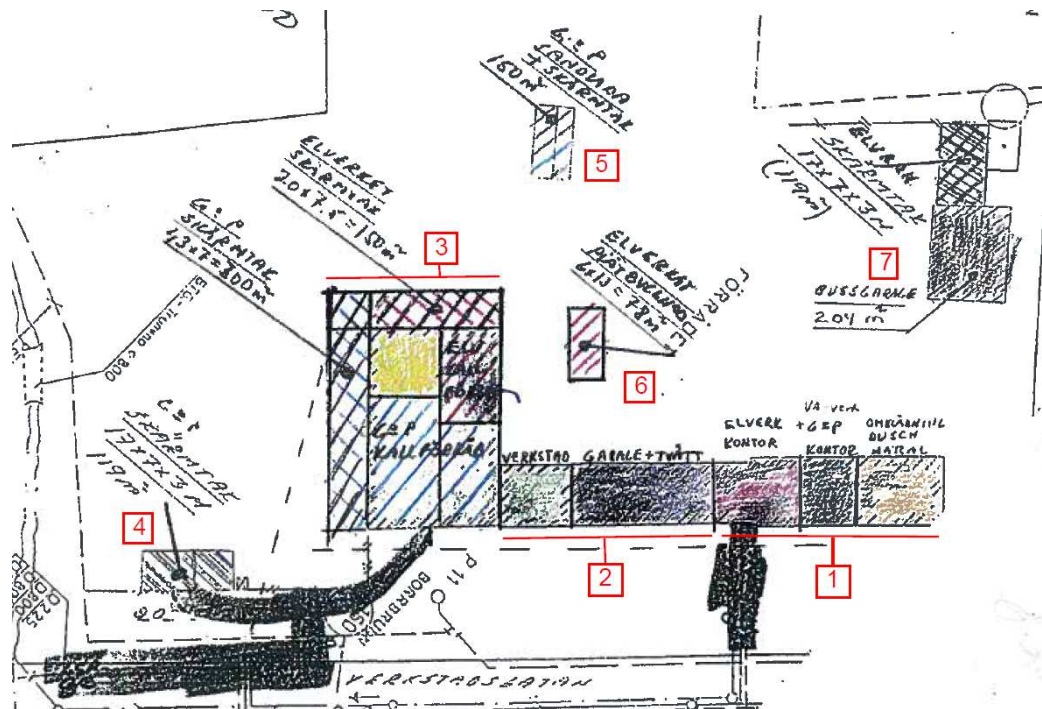
**RAPPORTEN UTFÖRD AV:** Dan Ståhl, COWI AB

**BILAGA:**

## STATUSBESIKTNING AV BYGGNADEN GATU-PARK

### 1 OMFATTNING

COWI AB har fått i uppdrag att utföra en statusbesiktning av byggnaderna tillhörande kommunens gatupark 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)

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>4(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	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-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 BESKRIVNING VVS-SYSTEM

1 Elverk kontor, Kontor, Omklädning, duschrum och personalmatsal



<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>5(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.

Fasad åt sydost



Fasad åt nordväst

### Kortfattad VVS-teknisk beskrivning

#### Luftbehandlingssystem:

Byggnaden är försedd med två stycken luftbehandlingssystem. Delar av kontor och personalrum försörjs av ett luftbehandlingssystem med till- och frånluft som installerades då byggnaden uppfördes. Kanalsystemet är delvis synligt i lokalerna. Värmebatteri i aggregat typ elvärmebatteri. Ljudnivån från aggregat och don upplevdes som hög.

Övriga kontorslokaler har ett nyare FTX-aggregat som installerades 2005/2006. Aggregatet är synligt placerat i korridor och kanalsystemet är synligt förlagt inom utrymmena. Värmebatteri i aggregat typ elvärmebatteri. Ljudnivån från aggregatet upplevdes som hög.

OVK-protokoll saknades vid besiktningstillfället

#### Tapp- och spillvattensystem:

Rörsystem för tappvatten i huvudsak av koppar från då byggnaden uppfördes. Vattenledningar delvis förlagda i golv. Synliga avloppsluftningsledningar typ gjutjärn. Porslin delvis utbytt. Porslin modell äldre förekommer.

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>6(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.

### Värmesystem

I kontorsbyggnad är det installerat en oljepanna med ett slutet expansionssystem från uppskattningsvis sent 1990 tal. Pannanläggning försörjer byggnad 1 och 2 med värmevatten samt värmer tappvarmvatten via slinga i varmvattenberedare placerad i garageutrymme.

Besiktningstillstånd av oljetank förelåg ej vid besiktningstillfälle.

Radiatorsystem typ MP- och sektionsradiatorer är installerat i kontorsbyggnad från då byggnaden uppfördes. Termostatventiler av nyare och äldre modeller från Danfoss. Även manuella ventiler förekommer. Rörsystem typ stålrör och ventiler från då byggnaden uppfördes.

### Kylsystem

Kylinstallationer inom kontorsdel består av ett antal splitaggregat typ direktexpanderande system med varierande ålder och status. Utomhusdelar är monterade på väggfasader.

## 2 Verkstad, Garage och tvätthall



Fasad åt sydost, del med siporexfasad

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>7(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.



Fasad åt sydost, del med tegelfasad

### Kortfattad VVS-teknisk beskrivning

#### Luftbehandlingssystem:

Garage/tvättthall är försedd med ett antal vattenburna cirkulationsluftvärmare som värmer lokalerna. Luftvärmare saknar automatisk reglerutrustning. Det finns även ett bristfälligt punktutsugningssystem för fordonsavgaser i garageutrymmet.

Verkstad är försett med ett tilluftsaggregat med vattenburet eftervärmningsbatteri. Frånluft via punktutsugningsutrustning. Aggregat bedöms vara från 1980 talet.

#### Tapp- och spillvattensystem:

En nyare varmvattenberedare typ slingvarmvattenberedare är installerad i garageutrymmet. Beredaren försörjer kontorsdelen med tappvarmvatten.

Golvbrunnar inom garageutrymme är trasiga.

Befintlig oljeavskiljare i garageutrymme innehåller en större mängd olja/vatten som omedelbart bör tömmas. Funktion bedöms vara bristfällig. Inkoppling till utvändigt system bör klarläggas.

Betongplatta samt smörjgrop i garageutrymme har delvis kontaminerats med spillolja. Provtagning på underliggande mark bör utföras.

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>8(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.

### Värmesystem

Rörsystem typ stålrör och ventiler från då byggnaden uppfördes.

Verkstad värms av luftbehandlingsaggregatet.

### 3 Kallförråd, skärmtak



Fasad åt sydost



<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>9(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.



Fasad åt sydväst

### Kortfattad VVS-teknisk beskrivning

#### Luftbehandlingssystem:

Kallförråd är försedd med ett antal igensatta uteluft- och avluftsventiler.

#### Tapp- och spillvattensystem:

I den västra delen av kallförrådet har det inretts en kontor och toalettdel med en elektrisk varmvattenberedare. Porslin bedöms vara från tidigt 1990 tal.

#### Värmesystem

Kontors- och toalettdel är försedda med elvärmeradiatorer.

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>10(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.

#### 4 Skärmtak



Kortfattad VVS-teknisk beskrivning

Inga VVS-tekniska installationer

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>11(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	Datum/ Date <b>2014-12-30</b>
			Rev. dat. / Date of rev.

5 Sandlada, skärmtak



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

Kortfattad VVS-teknisk beskrivning

Inga VVS-tekniska installationer

6 Plåtbyggnad



<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>13(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.



Kortfattad VVS-teknisk beskrivning

Inga VVS-tekniska installationer

<b>COWI</b>	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>14(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höors kommun Höors Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.

## 7 Bussgarage, skärmtak




### Kortfattad VVS-teknisk beskrivning

#### Luftbehandlingssystem

Självdagsventilation via ute- och avluftsventiler i ytterväggar.

#### Övrigt

Eventuellt olja i mark. Provtagning bör utföras

	Dokumenttyp / Type of document <b>UTREDNING</b>	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. <b>15(15)</b>
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject <b>Höörs kommun Höörs Fastighets AB Förrådet 4 Statusbesiktning av Gatu-Park</b>	Dokumentnr / Document No. <b>A064498-4-02-utr-001</b>	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept <b>VVS-TEKNIK</b>		Utfärdare / Issuer <b>Dan Ståhl</b>	
		Datum/ Date <b>2014-12-30</b>	Rev. dat. / Date of rev.

## 5 ÅTGÄRDSFÖRSLAG

### VVS

- Samtliga VVS-tekniska systems tekniska livslängds förutom varmvattenberedare får anses ha tjänat ut. Nya system installeras och anpassas till verksamheten.
- Byggnad förses med fjärrvärme om så är möjligt.
- Besiktning av oljetank i mark utförs.
- Eventuellt behov av oljesanering inom berörda byggnader. Provtagning i mark utförs.
- Filmning av spill- och dagvattenvattensystem.
- Befintlig oljeavskiljare demonteras. Behov av ny oljeavskiljare klargöras med nyttjare.

## 6 EKONOMI

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

Dan Ståhl

