

UTLÅTANDE STATUSBESIKTNING
/Komplettering 2022-03-04
Huvudbyggnad ;SKARBOL 1:77
EDA KOMMUN



KRISTINEHAMN 2022-01-26

Mats Larsson

Civ.Ing /Certifierad KA o Entreprenadbesiktningsman
IRM CONTRACTING i Kristinehamn AB

Typ av besiktning

Statusbesiktning

Besiktningens omfattning

Besiktningen omfattar okulär kontroll av byggnadens skick vad avser byggnadens ingående delar såsom, byggnadens skick och installationer.

Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 2022-01-03

Uppdragsgivare

God Bygd
c/o Byggcompaniet AB
Box 33
673 21 CHARLOTTENBERG

Besiktningensman

Mats Larsson IRM Contracting i Kristinehamn AB

Närvarande personer

Håkan Berndtson

Följande noterades vid besiktningstillfället.

Utvändig byggnad:

Mycket eftersatt underhåll vad avser takbeläggning, fasadpanel och fönster, dvs klimatskärmen i sin helhet.

Rötskador föreligger och framför allt i "sidobyggnader" Bör rivas.

Se bild nedan.



Grundläggning:

Torpargrund med stensockel under bärande väggar, såväl ytterväggar som innerväggar.

Organiskt material förekommer både som byggavfall och i återfyllda jordmassor. Omfattande utbyte av material i bef. återfyllnad krävs för att säkerställa att inte någon mikrobiell påväxt skall återkomma i grunden.

Invändig byggnad:

Sanering av rötskador har påbörjats i golvbjälklaget.

Typ av rötskador eller svampangrepp har inte kunnat fastställas.

Men av påbörjad sanering kan misstänkas att ett relativt omfattande Saneringsarbete krävs.

Se bild enligt nedan.



Installationer:

Användbara EL-och VVS-installationer saknas i sin helhet.

Framtida användning

Bostäder eller lokaler kommer troligen att vara den framtida användningen.

Sammanfattning

Betydande ekonomisk insats kommer att krävas för en återställning av byggnaden i användningsbart skick och de bevarande värda egenskaperna.

Vid en sådan omfattande restaurering där byggnadens livslängd avsevärt förlängs, kommer kravställning på utförandet att jämföras med motsvarande nybyggnad.

De väsentliga kraven enligt BBR är;

Tillgänglighet

Energi

Brand

Bärighet och stadga

Hygien Hälsa och miljö

De kvalitéer ett bevarande innebär i relation till att återskapa miljön med en ny byggnad kommer att vara begränsade.

Inredningsdetaljer som till exempel kakelugnar, skåpsnickerier, dörrar och paneler saknas i sin helhet i byggnaden.

En nybyggnad med krav på ett utförande och en gestaltning kommer att bidra med både miljömässiga och ekonomiska fördelar gentemot ett bevarande. Likväl behöver inte befintlig miljö på något sätt behöva förvanskas. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen, värden som uppskattas av de boende och framtida hyresgäster.

(exempel rumssamband, rumsvolymer och inredningsdetaljer).

Vidare bör hänsyn tas till att varsamhetskravet är ett självständigt krav och är ett generellt hänsynskrav, men ska inte tillämpas så att det hindrar att andra väsentliga samhällskrav tillgodoses.

Slutlig bedömning

Befintlig byggnad bör rivas, ge plats och möjlighet till återuppbyggnad av en ny byggnad som uppfyller alla de tekniska egenskapskraven.

Givetvis bör utformningen av den nya byggnaden beaktas och ges särskilda utformningskrav med hänsyn till omgivning och befintlig byggnation.

KOMPLETTERING 2022-03-04

Kvarstående kulturvärden / Förvanskning

Tilläggsisolering

Tilläggsisolering av en timmerstomme ska ske på utsidan, så att massiva timret/plankor får vara längst in mot det uppvärmda utrymmet. Detta för att undvika fuktproblematik.

Isoleringen får inte heller vara för tjock. Då kan det bli risk för att kondensationspunkten hamnar för långt in i konstruktionen, vid ett normalt uppvärmt hus. Det kan alltså orsaka fuktskador. Sådan problematik har man upptäckt på moderna passivhus där man byggt tjocka välisolerade väggar. Det finns alltså en brytpunkt i hur tjocka väggar bör vara. Var daggpunkten befinner sig beror på material och konstruktionsval.

En tilläggsisolering utvändigt leder då till att värdena exteriört inte kommer att kunna bevaras i någon större omfattning utan en förvanskning av byggnaden kommer att ske, för att om möjligt klara ställda energikrav.

Utvändig tilläggsisolering leder till att inga kvarstående kulturvärden bevaras.

Projekt Ekonomi /Framtida förvaltning

Vid ett bevarande kommer framförallt energianvändningen att vara väsentligt högre än vid motsvarande nyproduktion.

Tveksamt om man kan erhålla isolervärden som kan anses godtagbara.

Detta innebär att energikostnader som är en stor del av en fastighets driftskostnader påverkar projektets driftnetto negativt, vilket gör att investeringsutrymmet minskar.

Alternativt utförande med normenlig invändig tilläggsisolering kommer att innebära minskad uthyrningsbar yta BOA, med minskade hyresintäkter och försämrad ekonomi, som följd.

Stor risk föreligger för framtida fuktproblem i vägg och takkonstruktionen, varför detta inte rekommenderas.

Bevarande av huvudbyggnaden kommer att innebära ökade produktionskostnader i storleksordningen 25-35%.
De viktigaste och mest kostnadsdrivande faktorerna är, kostnad för sanering, objektstyp dvs många enskilda lägenhetstyper och våningshöjder, geometri och kvalitet där planlösningar troligen kommer att innebära stora kompromisser vad avser utformning och tillgänglighet.

KRISTINEHAMN 2022-03-04



Mats Larsson
Civ.Ing /Certifierad KA o Entreprenadbesiktningsman