SAC 2020-11-26

Förslag till renovering av Riggardsgatan 7 I-R, Kopparberg

Bedömning av byggnadernas byggtekniska skick och renoveringsbehov.

Riggardsvägen K

Älven sett från änden på gatan.

Innehåll

1. Orientering…… 1
2. Uppdrag…… 2
3. Objekt…… 2
4. Metod…… 2
5. Resultat…… 2-4
6. Diskussion/Slutsats…… 5

1. Orientering

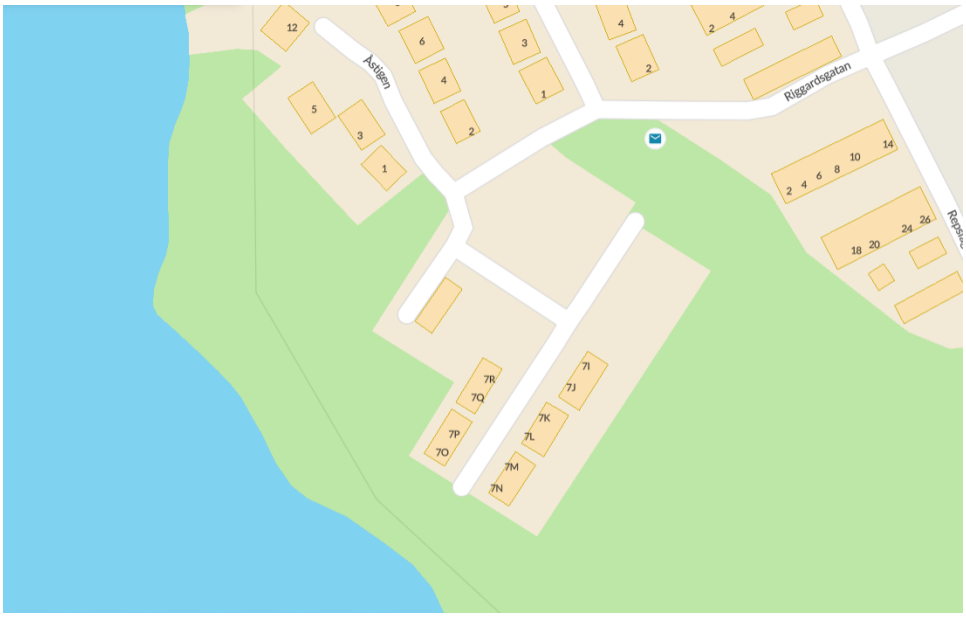
Actins Byggkonsult har på uppdrag av Ljusnarsbergs kommun genomfört en in-, och utvändig statusbesiktning av Ljusnarsbergs kommuns fastigheter vid Riggardsgatan 7 I-R.

Planområdet används idag som bostadsområde. Parhusen på Iläggaren 2 består idag av fem parhus med totalt 10 lägenheter och en garagelänga. Det var tio hus från början, fem revs 2000/2001.

Lägenheterna är välplanerade tvårumslägenheter på 52 kvm.

Nybyggnadsår: 1975

Figuren nedan redovisar byggnadernas placering och adresser.



2. Uppdrag

Syftet med statusbesiktningen är att få en bild över vad som behöver renoveras, samt en bedömd kostnad för detta.
Denna rapport och kostnadsuppskattningen (bilaga 1) ger en tydlig bild av byggnadernas skick.

3. Objekt

Byggnaderna är grundlagda på platta på mark. Panelbeklädd trästomme, yttertak av betongtakpannor. Denna statusbesiktning har gjorts på följande delar: Mark, grund, fasad, yttertak och inomhusmiljö.

4. Metod

Statusbesiktningen är genomförd av Svante Actins och Jimmy Sander som har gjort en okulär besiktning av byggnaden såväl invändigt som utvändigt. Besiktningen omfattar även mark. Besiktningen utfördes oktober 2020.

5. Resultat

Resultatet presenteras nedan.

Invändigt lägenheter:
Generellt för lägenheterna:
Totalrenovering: Fem lägenheter behöver totalrenoveras. Detta gäller ytskikt på golv, väggar och tak. Utbyte av innerdörrar inklusive beslag, köksskåp, kakel, skåpsnickerier och vitvaror. Nya sakvaror (toalettpappershållare, klädkrokar, badrumsskåp, gardinbeslag etc.) inklusive fönsterbänkar i samtliga rum. Sakvaror tillhandahålls av beställaren för att få önskad standard.
Elinstallationen: Ny el-central med jordfelsbrytare, nytt treledarsystem (befintliga kanalisationer behålls). Komplettering med nya apparater (uttag och strömbrytare). Installation luftvärmepump. Nya frånluftsfläktar med fuktstyrning och ljussensor i badrum (typ Pax Passad 31 eller likvärdig).
Värmesystem: Ny installation av luft/luft-värmepumpar i hallar. Befintliga elradiatorer ersätts med nya, eventuellt elektrisk golvvärme i badrum. Eluppvärmningen är ett komplement till värme - pumparna, vid de tillfällen värmen från dessa ej räcker till, till exempel vid kall väderlek eller då något rum hålls stängt.
Vatten och avlopp: Nytt porslin, nya armaturer (blandare), nya diskbänksbeslag och ny golvbrunn. Nyinstallation vatten. Nya tvättmaskiner och varmvattenberedare (100 liters).

Lägenhet M

Utvändigt:
Nya uteplatser, med plattor alternativt trätrall (se foto nedan hur det ser ut idag).

Fasaderna målas på samtliga hus inklusive plank mellan hus och förråd, samtliga vindskivor och takfotsbrädor byts, viss komplettering av skadade och rötskadade delar (utförs efter behov), se fotot nedan.

In till lägenheterna rivs befintlig asfalt, nya asfalt inklusive komplettering av överbyggnad, se fotot nedan.

Utvändiga fristående förråd har plywoodfasad, bekläds med ny panel med avseende på framtida underhåll, se foto nedan. Några förråd har eternittak, som ersätts med ny plåt lika befintlig.

Vindar:
Tilläggsisolering inklusive mögelstoppar för ventilation.

<u>Notering</u>:

Det saknas en gemensam lekplats.

En brygga vid älven skulle öka områdets attraktivitet.

6 Diskussion/Slutsats

Samtliga byggnader har eftersatt underhållsarbete och ett omfattande underhåll krävs, nya ytskikt såväl invändigt som utvändigt. Fem av lägenheter är dock i betydligt bättre skick invändigt än de övriga. För att renovera byggnaderna skulle bland annat följande arbeten behöva göras:

- Ny asfalt framför lägenheterna, samtliga lägenheter.
- Nya uteplatser, samtliga lägenheter.
- Målning fasader, byte trädetaljer. Ny panel på förråd. Samtliga lägenheter.
- Nya luft/luft-värmepumpar, samt nya el-radiatorer. De hyresgäster som önskar det, av de som idag bor i fina lägenheter.
- Ny elinstallation. De hyresgäster som önskar det, av de som idag bor i fina lägenheter.
- Utbyte av köksskåp, kakel, skåpsnickerier, dörrar och sakvaror. Fem lägenheter.
- Nya vitvaror. Fem lägenheter.
- Nytt porslin inkl blandare. Nya vattenrör och golvbrunnar. Fem lägenheter.
- Ny varmvattenberedare. Efter behov beroende på teknisk status.
- Nya ytskikt i lägenheter, samt översyn av lägenheter. Fem lägenheter.
- Isolering tak. Samtliga hus.

Utöver ovan nämnda som måste åtgärdas bör man även se över väggarnas klimatskal sett till energiförbrukning, tilläggsisolering kan vara aktuell om man vill sträva efter att uppfylla kraven i Boverkets byggregler samt hålla nere driftkostnader.

Sett till kostnaden är det rimligt att renovera byggnaderna.

Slutsats

Samtliga byggnader är i behov av upprustning på grund av eftersatt underhållsarbete och hårt slitage. En noggrann avvägning av vad som skall renoveras och rustas upp inom ramen för vad som är ekonomiskt försvarbart måste göras.

Sett till ett sammanvägt resonemang där hänsyn tas till, teknisk status (renoveringsbehov) och ekonomi är det fullt rimligt att renovera byggnaderna. Dock behöver en eventuell hyreshöjning vägas in i sammanhanget.

I nedanstående slutsats tas ingen hänsyn till vilka hus som idag har flest uthyrda lägenheter, ålder och social status på de boende, eller husens attraktivitet för hyresgästerna. Så ej heller bostadsmarknaden och vakansgraden i kommunens övriga lägenhetsbestånd.

Svante Actins, Byggnadsingenjör
På uppdrag av Ljusnarsbergs kommun