

KYRKMOSSENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

STATUSBESIKTNING

RÖRINSTALLATIONER I KRYPGRUND

Göteborg 2016-01-27

GICON Installationsledning AB

/Christoffer Ericsson/

GICON Installationsledning AB
Åvägen 17C
412 51 Göteborg
www.gicon.se

Kod	Innehåll	Sida
	ALLMÄNT	3
	ÖVERSIKT	3
	KRYPGRUNDENS UPPBYGGNAD	4
	KULVERTAR	4
	SPILLVATTEN	4
	VATTEN	5
	DAGVATTEN	5
	VÄRMESYSTEM	5
	MÖJLIGA TEKNISKA LÖSNINGAR VID UTBYTE	6
	BUDGET	6
	SAMMANFATTNING	7

ALLMÄNT

Objekt som besiktigats: Krypgrunder i Kyrkmossens samfällighet Objektet statusbesiktigades på plats 2016-01-26

Byggnaderna är uppförda i slutet på 1960-talet.

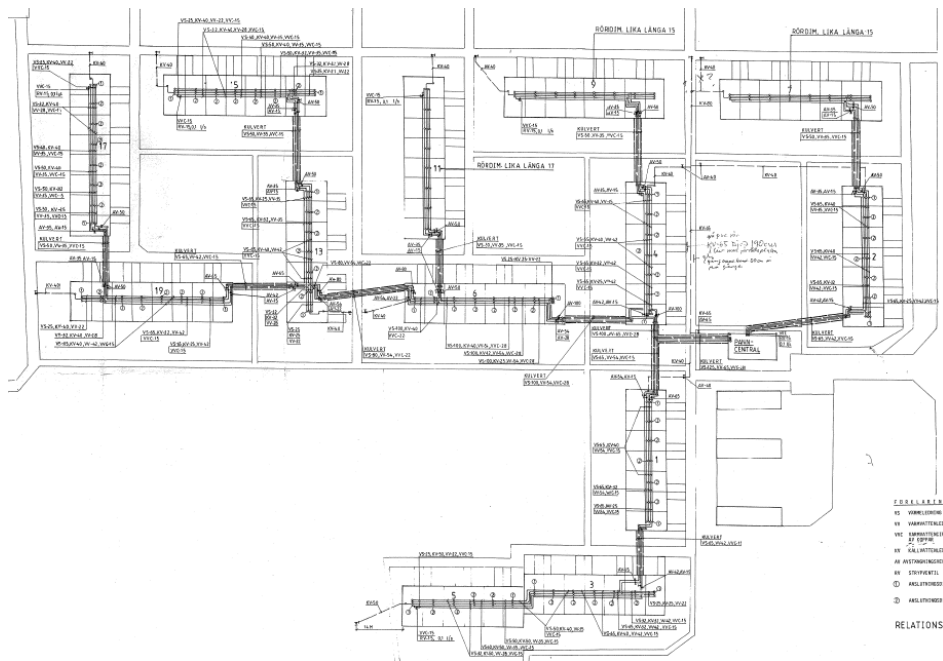
Rapporten syftar till att bedöma skick och utbytesbehov på vatten, värme och spillvatteninstallationer i krypgrunderna.


Rapporten bygger på översiktlig okulär besiktning på plats. I vissa byggnader har inte installationerna kunnat besiktigas fullt ut pga begränsad framkomlighet i krypgrund samt rörisolering.


BILAGA 1: Budgetkalkyl för utbyte


BILAGA 2: Fotobilaga


ÖVERSIKT



 GICON Installationsledning AB Avägen 17 C 412 51 Göteborg www.gicon.se	Dokumentnamn STATUSBESIKTNING	Sidor 4 (7)
	Projektnamn KYRKMOSSENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Handläggare CE
Status RAPPORT		Utställare CE
		Datum 2016-01-27
		Rev datum
Kod	Text	Mängd
		Rev
<h2 style="text-align: center;">KRYPGRUNDENS UPPBYGGNAD</h2> <p>Grunden är uppbyggd av betong med såväl längs- som tvärgående väggar med inspektionsöppningar genom varje vägg.</p> <p>Delar av dessa inspektionsöppningar har utförts i efterhand.</p> <p>Vidare är grusbädden plastad och grundmuren invändigt isolerad i efterhand för att minska fukthalten i utrymmet.</p> <p>En viss mögelpåväxt finns på isolerskivorna utefter ytterväggar, sannolikt för att plasten inte har dragits upp mot den yttre källarväggen.</p> <p>På vissa ställen lagras organiskt material (brädor och möbler) i krypgrunden. Detta bör undvikas för att förhindra mögelpåväxt.</p> <p>Utformningen av utrymmen och öppningar kommer att påverka kostnaderna för ett utbyte av installationerna.</p> <h2 style="text-align: center;">KULVERTAR</h2> <p>Mellan huskropparna går installationerna gemensamt i markkulvertar till serviser och panncentral. Dessa kulvertar har ej inspekterats pga åtkomlighet.</p> <h2 style="text-align: center;">SPILLVATTEN</h2> <p>Ledningarna för spillvatten är dragna synligt i krypgrunden och ser till största delen ut att vara från nybyggnadsåret.</p> <p>Materialet är sannolikt PVC. Denna typ av ledningar uppnår normalt sin tekniska livslängd efter ungefär 50 år.</p> <p>Till något enstaka hus är delar av spillvattenledningarna bytta, sannolikt i samband med badrumsrenovering.</p> <p>Ledningarna är i tillsynes brukbart skick. Inga större läckor, svackor eller bakfall kunde upptäckas vid översiktlig besiktning.</p> <p>Bedömningen är att dessa ledningar troligtvis är brukbara i runt 10 år till. Dock kommer troligtvis ett utbyte att behöva påbörjas inom denna tid.</p>		

 GICON Installationsledning AB Avägen 17 C 412 51 Göteborg www.gicon.se	Dokumentnamn STATUSBESIKTNING	Sidor 5 (7)
	Projektnamn KYRKMOSSENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Handläggare CE
Status RAPPORT		Utställare CE
		Datum 2016-01-27
		Rev datum
Kod	Text	Mängd
		Rev
<p style="text-align: center;">VATTEN</p> <p>I isolerade stråk går kallvatten, varmvatten respektive VVC i kryppgrunden med stick upp till varje lägenhet.</p> <p>Ledningarna är kopparledning isolerade med mineralull.</p> <p>På grund av isoleringen har ledningarna enbart kontrollerats med stickprov på ett antal ställen.</p> <p>Vissa avstängningsventiler ser ut att ha bytts ut.</p> <p>De ledningar som inspekterats är delvis angripna av korrosion, troligtvis på grund av hög luftfuktighet och kondens.</p> <p>Erfarenhetsmässigt är det tappvattenledningar och inte minst VVC-ledningarna som korroderar inifrån, detta på grund av höga vattenhastigheter och tillfört syre.</p> <p>Inga direkta läckor har identifierats under besiktningen.</p> <p>Bedömningen är att dessa ledningar troligtvis är brukbara i runt 5-10 år till.</p> <p>Eventuell förekomst av asbest i rörisolering är ej utredd.</p> <p>Det bör även utredas huruvida våtrum behöver renoveras och ledningar bytas invändigt i samband med att kulvertarna byts.</p> <p>Lägenheterna har ej inspekterats invändigt.</p> <p style="text-align: center;">DAGVATTEN</p> <p>Byggnadsdränering och dagvattensystem är utvändigt förlagda och har ej besiktigats.</p> <p style="text-align: center;">VÄRMESYSTEM</p> <p>Byggnaderna värms via central värmeanläggning, och värmeledningarna ligger i stråk ihop med vattenledningarna, isolerade med mineralull.</p> <p>Ledningarna som inspekterats ser ut att vara i brukbart skick.</p> <p>Vid ett utbyte bör utredas hur lägenheternas system skall hanteras. Skall nya radiatorstammar installeras eller skall installationerna anslutas i kryppgrunder.</p>		

 GICON Installationsledning AB Ävägen 17 C 412 51 Göteborg www.gicon.se	Dokumentnamn STATUSBESIKTNING	Sidor 6 (7)
	Projektnamn KYRKMOSSENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Handläggare CE
Status RAPPORT		Utställare CE
		Datum 2016-01-27
		Rev datum
Kod	Text	Mängd
		Rev
<h2>MÖJLIGA TEKNISKA LÖSNINGAR VID UTBYTE</h2> <p>Möjligheterna till lösning kommer att påverkas av det begränsade utrymmet i såväl öppningar som i höjled.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ett alternativ kan vara att förlägga samtliga installationer i en ny markkulvert, exempelvis i samband med omdränering. Denna lösning är dock kostsam och kräver en hel del installationsarbete i krypgrunden ändå. • Det andra alternativet är att ersätta befintliga installationer med nya i grunden, vilket är det alternativ som rekommenderas. Spillvattenledningar utförs då lämpligtvis i plast och får monteras i enmeters-sektioner för att möjliggöra intransport. Denna ledning kan eventuellt förläggas bredvid den befintliga ledningen och respektive stick kopplas in. Vid varje våtrumsrenovering byter man brunnar och anslutningar ner till de nya ledningarna. Vatten- och värmeledningar utförs lämpligtvis som i förisolerade slangar där samtliga fördelare och anslutningsledningar installeras i förväg . Dessa ledningar skulle kunna förläggas på motsatt sida om det befintliga stråken, där det finns mer plats. I källaren ansluts slangarna mot nedkommande stick från respektive radhus. I samband med våtrumsrenovering kan då denna skarvas eller bytas mot en längre till de nya tappställena. • Även relining av spillvatteninstallationerna skulle kunna vara möjlig. Ett utbyte i grunden bör dock vara mer kostnadseffektivt. Dock kan spillvattenledningar i markkulvert och liknande relinas som ett alternativ till utbyte. <h2>BUDGET</h2> <p>Se bifogad uppskattad budget för byte av ledningar - ca 500-600 kkr ex moms för respektive huskropp.</p> <p>För att säkerställa den uppskattade budget rekommenderas att offerter tas in från tre olika entreprenörer innan investeringsbeslut tas och eventuell hyressättning påverkas.</p>		

 GICON Installationsledning AB Avägen 17 C 412 51 Göteborg www.gicon.se	Dokumentnamn STATUSBESIKTNING	Sidor 7 (7)
	Projektnamn KYRKMOSSENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Handläggare CE
Status RAPPORT		Utställare CE
		Datum 2016-01-27
		Rev datum
Kod	Text	Mängd
		Rev
<h2 style="text-align: center;">SAMMANFATTNING</h2> <p>Det övergripande intrycket är att installationerna är ca 50 år med underhållsbehov, dock i brukbart skick med tanke på deras ålder.</p> <p>Systemen kommer att kräva mer och mer underhåll, men bedömningen är att ett totalt utbyte inte är akut avseende installationerna i krypgrund, inte minst med tanke på att en läcka i själva grunden sannolikt inte medför någon allvarlig skada.</p> <p>Dock bör ledningarna inspekteras regelbundet för att försäkra sig om att funktionen är fullgod.</p> <p>Med tanke på att installationerna i stort fortfarande ser brukbara ut kan en väg att gå vara att förbereda och ta in offert för byte av installationer i en huslänga/byggnadskropp.</p> <p>Vidare bör man budgetera för byte av exempelvis 2-3 st hus / år.</p> <p>Det går då att börja utbyte om 1-5 år och ha ledningarna helt utbytta på 7-10 år.</p> <p>Det finns även en arbetsmiljöaspekt att ta hänsyn till då det är mycket trångt i grunden. Denna bör beaktas vid val av arbetsmetod, och det är därför bra att olika entreprenörer får se över möjligheterna att överhuvudtaget utföra dessa arbeten.</p> <p>Systemen inom lägenheterna kan vara av annat skick. Där får också en skada större konsekvenser. Dessa installationer är ej besiktigade.</p>		



AMA	Del	Specifikation	Mängd	Enh	á	Kostnad
	<i>Spillvatten</i>	Ledningar 110/160	50	m1	1000	50000
		Stick	16	st	1500	24000
		Anslutningar mot installationer	1	omg	5000	5000
		Rivning befintligt	24	tim	500	12000
	<i>KV, VV, VVC</i>	Ledningar (ej samma dimension överallt) KV 50 VV 35 VVC 15	48	m1	2800	134400
		Stick 25	10	st	2000	20000
		Ventiler mot kulvertledningar	2	st	2000	4000
		Anslutningar mot installationer	20	tim	500	10000
		Rivning befintligt (ej bortforsling)	32	tim	500	16000
	<i>VS x 2</i>	Ledningar VS 65 x 2	48	m1	3200	153600
		Ventiler mot kulvertledningar	4	st	2000	8000
		Stick x 2	10	st	3000	30000
		Anslutningar mot installationer	20	tim	500	10000
		Rivning befintligt (ej bortforsling)	32	tim	500	16000
		Projektering	1	omg	20000	20000
		Projektledning (Antas vara föreningens eget arbete)	1	omg		0
		Ev Byggarbeten/Hålltagningar	1	omg	10000	10000
		Oförutsett, 5%	1	omg	15000	15000
		Asbestsanering (Mycket svårt att bedöma, stor osäkerhet)	1	omg	20000	20000
		Samordningspåslag, UE	1	omg	15000	15000
		Budget ex moms				573 kkr
		Budget inkl moms				716 kkr







