



Åtgärdsprogram

Renovering lägenheter
Nordostpassagen 63-75
Olivedal 6:36

CMC Byggadministration AB
Djurgårdsgatan 9
414 62 Göteborg
Datum: 2014-10-07
Rev: 2014-10-14

Bilaga 1 – Matris rumsfunktion och stam
Bilaga 2 – Lägenhetsblad
Bilaga 3 – Materialbeskrivning, lägenheter

Lokalisering

Fastigheten Olivdal 6:36 ligger på gränsen mellan Linné och Gamla Masthugget i Göteborg med Jungmansgatan i väster, Vegahemmet i söder och ytterligare en bit bort Slottskogen med lekplatsen Plikta.

Bakgrund

Byggnadens försörjningssystem framförallt vattenbärande dito, tätskikt i våtrum börjar nå slutet på sin tekniska livslängd.

Återkommande fuktskador och avloppsstopp är ett tydligt tecken på att stammarna och tätskikten tjänat ut.

Befintlig byggnad

Byggnaden är uppförd på i mitten på 60-talet med fasader av prefabricerade betongelement med frilagd ballast. 2009 renoverades fasader och balkonger. 2013 byggdes gården om uppe på terrassen utanför Nordostpassagen 63-71.

I lägenheter och lokaler har löpande normalt underhåll utförts. I lägenheter med återkommande fuktproblem har våtrum renoverats.

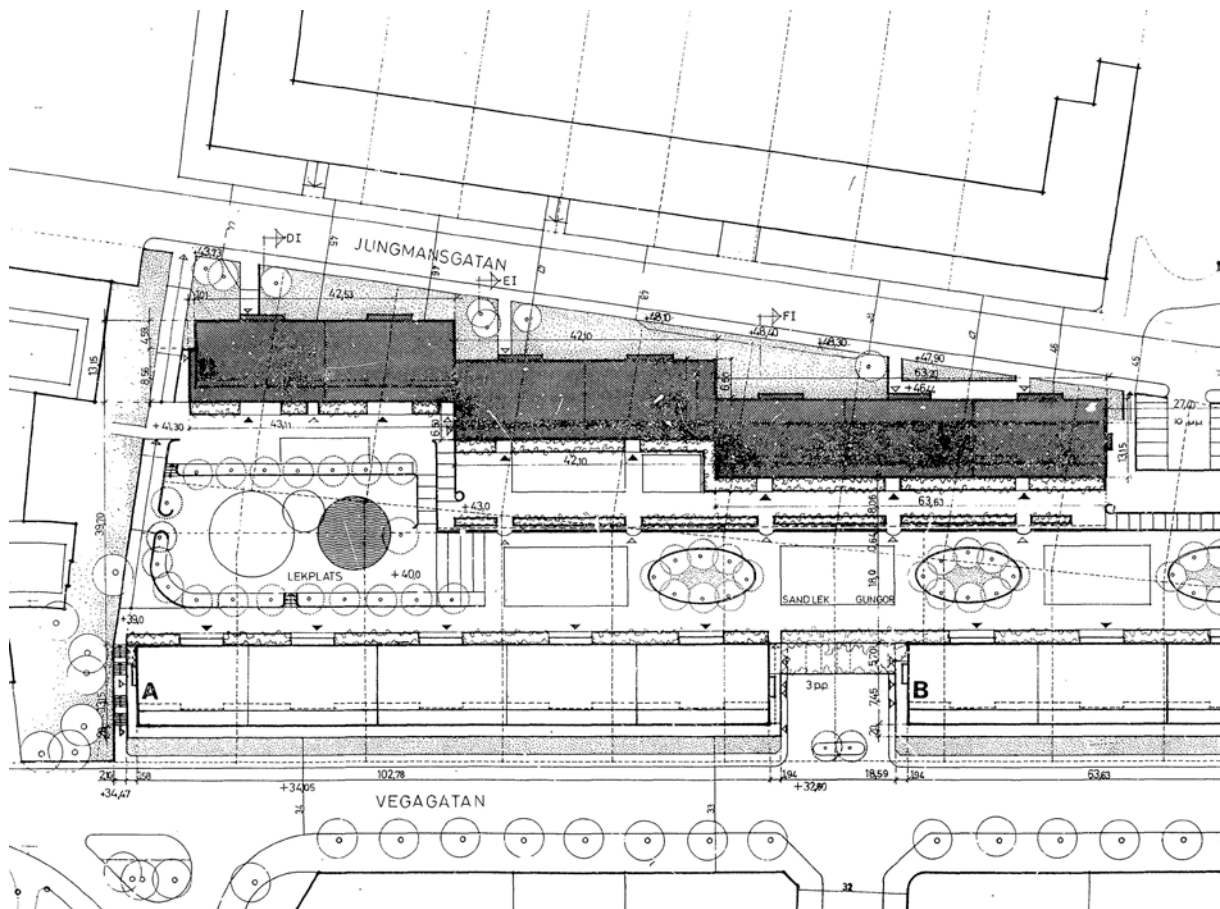
1. Fastigheten

Fastigheten är ursprungligen indelad i tre huskroppar D, E och F.

Byggnaden är avsedd för bostadsändamål med lokaler, teknik, frd mm i bottenvåningarna.

Entréer är placerade mot gården (öster).

Markförhållande med stora nivåskillnader i väst-östlig riktning innebär att bottenvåningarna utgör sutturängvåningar. Marken varierar också i nord-sydlig riktning med en höjdpunkt ungefär i gränsen mellan hus E och F.



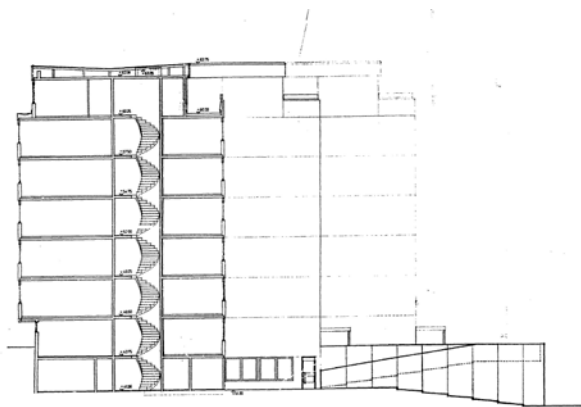
Situationsplan

Hus	Adress	BTA	Antal lgh
HUS D		4 340 m ²	
	Nordostpassagen 75		24 st
	Nordostpassagen 73		24 st
HUS E		4 910 m ²	
	Nordostpassagen 71		22 st
	Nordostpassagen 69		22 st
HUS F		6 930 m ²	
	Nordostpassagen 67		22 st
	Nordostpassagen 65		22 st
	Nordostpassagen 63		22 st
Summa		16 180 m²	158 st

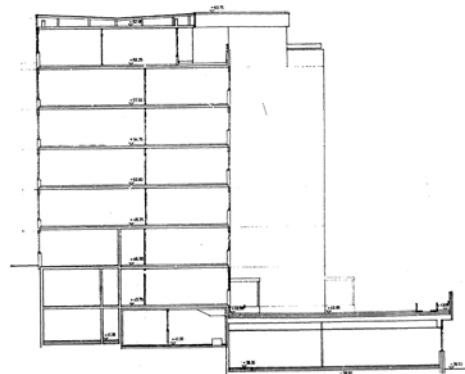
2. Byggt teknik

Byggnadens byggt teknik är tidstypisk. Ytterväggar består av betongelement med isolering. Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar av platsgjuten betong eller prefabricerade element. Innerväggar består av lättklinker eller lättbetongblock.

Yttertaket är en uppstolpad och luftad träkonstruktion med i huvudsak platt tak och invändig avvattnings till brunnar.



SEKTION BDDK 01



SEKTION BDDK 02

Sektioner hus D och E

3. Tekniska försörjningssystem

Tappvatten kall- och varm, spill/ avlopp/ dag

Byggnaden är ansluten till kommunalt VA med vattenserviser från Jungmansgatan via hus D och E plan 2. Ritningsunderlag i form av planer och schema finns för tappvatten, spill/ avlopp och dagvatten. Ritningar värmeanläggning och luftbehandling saknas.

KV/VV/VVC

Tappvattenledningar i hus består av koppar och är i huvudsak lokaliserade i slitsar/ schakter gemensamma med spillvattensstammar. Varmvattencirkulation finns.

Tappvattenledningar ingjutna i bjälklag är förlagda med skyddsror av plast och avser kortare sträckor.

Avlopp/ Spill

Avloppsledningar i hus består av gjutjärn, typ MA-rör.

Vertikala spillvattenstammar är lokaliserade i slitsar/schakter gemensamma med tappvatten. Slitsarna är vanligtvis placerade i anslutning till kök och/ eller wc/ bad/ dusch. Slitsväggarna är av lättbetong. Slits är igengjuten i golvnivå.

Ledningar mellan ansluten del (golvsbrunn, wc mm) och vertikal stam är ingjutna i bjälklaget och avser lägenheter och lokaler.

Samlingsledningar via rensbrunnar plan 1 i eller under bottenplatta och ut till servisanslutning kommunalt VA norrut.

Dagvatten

Avloppsledningar i hus består av gjutjärn, typ MA-rör.

Dagvattensystemet är sannolikt separerat mot spillvatten.

Dagvattensystemet försörjer i huvudsak, yttertak, takterrasser och markytor via dagvattenstammar i slitar.

Samlingsledningar via rensbrunnar plan 1 i eller under bottenplatta och ut till servisanslutning kommunalt VA.

Värme

Huset uppvärms med fjärrvärme.

Undercentral är lokaliserad hus F plan 1.

Utrymmen värms med radiatorer.

Värmeledningar, såväl stam som ledningar fram till radiatorer, är ingjutna i betongbjälklag och betongväggar.

Ledningar är av järnrörstyp.

Luftbehandling

Mekaniskt till- och frånluftsystem med aggregat i fläktrum plan 8.

Förvärm� tilluft via golvdon, frånluft i kök och bad.

4. Status undersökning

Avlopp/ Spill/ dagvatten

Okulärt kan man se rostgenomslag på synliga spill- och dagvattenledningar i källardelarna. Saknar i dagsläget uppgifter på om spillvattenledningar är filmade, men med tanke på anläggningens ålder förekommer sannolikt brister på flertal ställen, i synnerhet vid böjar och t-kopplingar.

Tappvatten

Tappvattenstammar är lokaliserade i samma slitsar som spillvattenledningarna. Gren och avstick till respektive försörjande del, wc, dusch, kök mm är dock ingjutna i betongbjälklag. Läckor vid kopplingar och grenar förekommer. Det bör beaktas att befintliga ledningar som kommer upp i golv medför att vid ombyggnad med nya tätskikt och plattsättningar kommer inte installationen uppfylla krav enligt Säker Vatteninstallation. Detta gäller också krav på läckutanordning vid anslutning till stam som sannolikt ligger i nivå med golv.

Värme

Läckor i värmeledningar förekommer. Förhöjd syrehalt i vattnet medför korrosiv miljö med rostgenomslag som följd. Då ledningar är ingjutna blir efterhand betongen mättad och läckor blir synliga genom fläckar, bubblor i tapet, flagande färg om inte rent ytvatten tränger fram. Det är inte orimligt att nya läckor kommer uppstå, oklart var någonstans.

Luftbehandling

Ej studerat. OVK och luftflödesprotokoll ska inhämtas i samband med projektering.

Våtrum

Tätskikten är dåliga och behöver bytas. Läckor kan uppstå var som helst, när som helst. Kakel- och klinker: är i flera fall relativt slitna. Punktinsatser är gjorda med renoverade våtrum i samband med läckor. VVS-armaturer, porslin mm: funktionsbrister. Vanligt att dessa är slitna, såväl utseendemässigt som tekniskt. Inrednings/ utrustning: Varierande skick på badrumsskåp, toapappershållare, krokar mm.

Kök

Köksinrede, diskbänksbeslag, VVS-armatur, belysning, vitvaror i varierande skick. Även här förekommer fel, läckor mm.

Renovering

Målsättning

Ombyggnad och renoveringsåtgärderna syftar till att minska underhållet på kort sikt och med en teknisk standard och kvalitet på utförandet som möjliggör att byggnadens tekniska livslängd förlängs med ytterligare minst 50 år.

1. Omfattning

Renoveringsgrad

Med anledning av de omfattande åtgärderna avseende byte av ledningar för tekniska försörjningssystem kommer det innebära att även ingrepp i lägenhetens golv, väggar och tak behöver göras. Våtrum och kök behöver rivas bort för att komma åt äldre ledningar samt installera nya.

Översiktliga ombyggnadsåtgärder

- Ny brand- och ljudklassad tamburdörr mot trapphus med tittöga, brevinkast och sjutillhållarlås.
- Ommålade innerdörrar med nya beslag. Gäller även pardörrar där dessa finns.
- Hall- ny kapphylla.
- WC/ Bad- Nya handfat, golvstående wc-stol, dusch med svängbar glasdörr, spegelskåp. Helkaklat på väggar och klinker på golv. Då utrymme medges sker förberedande installation (el/vatten) för tvättmaskin och torktumlare.
- Kök- Nytt köksinrede, typ Marbodal Arkitekt, Vedum Annika eller likv i höjd 2,2m. Samtliga lådor i bänkskåp utdragbara och mjukstängande beslag. Förberett för diskmaskin. Spis med glashäll, kyl-/frys typ Electrolux. Nytt parkettgolv i kök och matplats.
- Förvaring- Befintliga garderober behålles och kompletteras vid behov med nya garderober, städ- och linneskåp där ombyggnadsåtgärd kräver.
- Klädskåp förses med hyllor och klädstång.
- Golv generellt- befintlig ekparkett maskinslipas och klarlackas. Ny parkett i övriga utrymmen förutom våtrum.
- Väggar generellt- Samtliga väggar med ny underbehandling för tapeter eller målade väggar.
- Tak generellt- ommålas.
- Ny elcentral.
- Nya radiatorer och termostatventiler. I wc/ bad även handduktstork.
- Balkongdörr samt fönster mot balkong bytes.

Tillval

I lägenheter kan exempelvis följande tillvalsmöjligheter finnas:

- Tapeter, Borosan inom ett visst sortiment.
- Klinker som fondvägg i wc/d.

Åtgärder försörjningsystem i lägenheter

Generellt gäller att ny installation utförs enligt BBR och branschföreskrifter, Säker Vatten.

Avlopp/ Spill/ Dagvatten

Stambyte sker i befintliga slitsar. Nya grenar, ledningar och avsättning till försörjande del.

Tappvatten

Befintligt tappvattensystem ersätts med nytt rör i rör system för kall- varmvatten+ VVC.

Kan man förlägga dem i befintliga slitsar är det en fördel, nya stamlägen kan dock inte uteslutas. I första hand ska väggvinklar i våtrum nyttjas.

Tappvattenstammen avbryts på varje våningsplan/ lägenhet med fördelarskåp inklusive avstängningsventiler och läckutanordning för respektive lägenhet.

Värme

Befintligt värmeledningssystem ersätts med nytt. Stammar placeras åtkomliga och synliga, t.ex. insida yttervägg. Nya stamventiler utförs vid gren i källare till resp. stam.

Ventilation

Funktion ska kontrolleras och vid behov åtgärdas. Beroende på lokalisering frånluftsdon i kök och wc kan vissa arbeten bli nödvändiga.

2. Tider, framdrift

Beroende på omfattning och hur arbetet bedrivs kan man dock räkna med en total byggtid på mellan 2-3 år.

3. Logistik

Byggnadsarbetena är tänkt att bedrivs med renovering av "stam för stam" och därtill relaterade anpassningar, dvs. en lägenhetsrad i taget. Alternativt ett trapphus i taget.

Provisoriska försörjningssystem kommer med all sannolikhet behövs för att bibehålla systemfunktioner för kvarboende och verksamheter.

Driftsavbrott är dock oundvikligt i synnerhet i samband med omläggning mellan fast installation och provisorisk.

Evakuering av lägenheter kommer att krävas.

4. Lägenhetstyper

Lägenhetslayout framgår av bifogade lägenhetsblad. Angiven lägenhetsyta är preliminär. De tre husen innehåller 158 st lägenheter av 13 olika typer, fördelade mellan 1 RoKv och 4RoK med en sammanlagd BOA om ca 7730 m².

Följande lägenhetstyper förekommer:

Nordostpassagen 63-75

<i>Blad nr</i>	<i>Lägenhetsnummer</i>	<i>ROK</i>	<i>BOA (ca)</i>	<i>Antal lgh/ blad</i>	<i>Anm</i>
1	1001	1RoKv	46 m2	5	Hus E,F
2	1002	2	65 m2	5	Hus E,F
3	1101	2	60 m2	6	
4	1102	2	60 m2	6	
5	1102	3	73 m2	1	Hus D
6	1201,1301,1401,1501,1601	1RoKv	30 m2	30	
7	1202,1302,1402,1502,1602	3	83 m2	25	
8	1203,1303,1403,1503,1603	1	39 m2	30	
9	1204,1304,1404,1504,1604	3	83 m2	26	
10	1204,1304,1404,1504	4	85 m2	4	Hus F
11	1101,1202,1302,1402,1502,1602	4	90 m2	6	Hus D
12	1602,1702	4	100 m2	7	
13	1601,1701	2	63 m2	7	

Björn Dufva/ CMC Byggadministration AB

bjorn.dufva@cmcbbygg.se