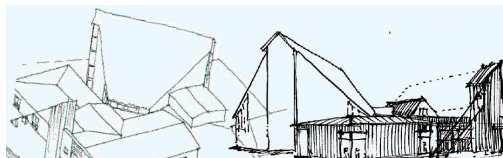


Skårekyrkans kyrkobyggnad, 2009



Resultat från besiktning i januari 2009

Kyrkans gamla del

Besiktning av status på kyrkans gamla del gjordes av Peter Dahlborg, Grontmij, den 2009-01-13.

Besiktningsmannen konstaterar att "huset har en del större brister i konstruktionen samt i de klimatavskiljande delarna". Bristernas storlek bedömer han vara av den omfattningen att man bör överväga att riva och uppföra en ny energisnål byggnad.

Placering av fjärrvärmecentral

Besiktning av förutsättningarna för placering av fjärrvärmecentral gjordes av Magnus Karlsson, Grontmij, den 2009-01-12. Besiktningsmannen föreslog att fjärrvärmecentralen placeras i nuvarande pannrum. Fastighetsutskottet har beslutat att följa rekommendationen. Det beslutet kan inte vänta på vårens process, då anslutning till fjärrvärme måste ske långt innan resultatet av vårens samtal leder till praktiska resultat.

Båda protokollen (3 respektive 2 sidor) följer sist i detta dokument.

Statusbesiktning avseende Skårekyrkans gamla del **Östra Torp 1:158**

Datum för platsbesök: 2009-01-13

Inledning

Grontmij AB har fått i uppdrag av Olof Öberg Skårekyrkans fastighetsgrupp att utföra en statusbesiktning av Skårekyrkans gamla del med avseende på byggnadsteknisk status. Statusbesiktningen kommer att utgöra underlag för framtida investeringar i fastigheten.

Bakgrund

Den äldsta delen av byggnaden uppfördes på 1880-talet. En tillbyggnad av kyrksalen utfördes på 1920-talet.

Byggnaden är en traditionell svensk träbyggnad på gammaldags torpargrund av stenmaterial. Byggnadens stomme är utförd i trä delvis timmer.

Takbeläggningsen är av 2-kupigt taktegel.

På 1950-talet utfördes ytterliggare en tillbyggnad som vetter mot llandavägen i norr och mot väster.

Invändig upprustning av lokalerna har skett fortlöpande.

Besiktningens genomförande

Statusbesiktningen av ovan nämnda objekt utfördes 2009-01-13. Besiktningen omfattar samtliga utrymmen där tillträde erhöles. Statusbesiktningen har utförts som en okulärbesiktning. Mark har ej kontrollerats.

Noteringar och undersökningsresultat

Fasad

Fasadpanelen i samtliga väderstreck är i dåligt skick och saknar täckande färgskikt. Algpåväxt samt röta förekommer på ett flertal ställen. Värst utsatt är västra och norra fasaden.

Vindskivor och takfotsbräder saknar täckande färgskikt. Röta förekommer.

Fönster är generellt sett i stort behov av underhåll.

Fönsterbågar och karmar i västra fasaden saknar skyddande färgskikt. Röta förekommer.

Status på dörrar är ok (utbytta)

Btg-trappor på västra och norra fasaden är delvis södervittrade. Sprickbildning förekommer

Yttertak

Takbeläggningsen är bristfällig. Sprickor förekommer i flertalet takpannor

Delar av takavvattnings och plåtdetaljer på tak (ex. rännalar, fotplåtar och skorstensbeslag) är undermåliga.

Skorsten (tegel) är delvis södervittrad.

Krypgrund

Bra genomluftad krypgrund. Fuktskador (ex. alger, svampangrepp) har ej påvisats. Sättningar i grundmurar och golvreglar förekommer dock på ett flertal ställen. Golvreglar är till viss del underdimensionerade och saknar flertalet upplagspunkter. Åtgärder som uppallning/kilning har i tidigare skede utförts.

Avloppsledningar i gjutjärn är angripna av korrosion.

Vind

Den gamla takkonstruktionen (takstolar) är intakt. Tilläggsisolering av vindsbjälklag har utförts på senare tid.

Stomkonstruktion

Stommen i den äldsta delen av byggnaden är utförd av timmer. I övrigt traditionell träregelstomme.

Invändigt

Invändiga ytskikt har etappvis bytts ut under senare tid.

I den gamla kyrksalen finns spår (tak) efter ett tidigare takläckage. Takpanelen är till viss del skadad.

Golvbjälklaget är ojämnt. Vilket beror på sättningar i grundmurar och bjälklag.

Åtgärder efter flertalet tidigare vattenskador (expansionskärl och rännal söderrostade) i lägenhet 1 tr. är ej utförda.

Allmänt

Ytskikten (golv/vägg/tak) är i de flesta fall utbytta och i normalskick.

Sammanfattning

Huset har en hel del större brister i konstruktionen samt i de klimatskiljande delarna. Även underhållet har på senare tid blivit eftersatt

Följande större brister har noterats:

- Takbeläggning och plåtdetaljer. Bör bytas ut omgående.
- Fasadmaterial. Bör bytas ut omgående.
- Fönster. Bör (även ur energisynpunkt) bytas ut på sikt.
- Golvbjälklag. Bör bytas med avseende på ojämnheter i golvkonstruktionen
- Grundmurar. Bör kompletteras med avseende på brister i konstruktion och upplag.

Rekommendation

Påtalade brister enl. ovanstående sammanfattning är enligt min mening av den storlek kostnadsmässigt att man bör överväga om ett åtgärds paket verkligen är lönsamt.

Med avseende på flertalet större byggnadstekniska brister samt ur energisynpunkt förordas att man river den gamla byggnaden och uppför en ny energisnål byggnad.

Rekommendation avseende fjärrvärmeanslutning Östra Torp 1:158

Datum för platsbesök: 2008-12-05

Bakgrund

Under 2009 är fastigheten aktuell för fjärrvärmeanslutning. Med anledning av detta har frågan om olika anslutningsalternativ väckts.

Fjärrvärme

Kulvert i Renvallsvägen söder om fastigheten. Servisledning tänkt i mark väster om byggnaden.

Nuvarande värmesystem

Oljepanna från 1962 placerad i pannrum i ursprungsdelen av byggnaden. Här bereds tappvarmvatten (dock: elberedare finns i städutrymme mot sydväst i fastigheten) och värme (dock: elradiatorer förekommer i vissa delar, utöver vattenburen värme). Inkommande kallvatten i litet utrymme i kulvertplan i anslutning till pannrum.

Hetvatten (Värme Primär) matar dels shuntgrupp för golvvärme i kapprum (golvvärme i byggnadsdelar från 1994), dels två shuntgrupper placerade inom pannrummet (mot kök) för "Gamla kyrksalen" och "Bostad/SMU-gård".

Shuntat hetvatten (Värme Sekundär) från de båda shuntgrupperna i pannrummet fördelas ut till radiatorer i äldre byggnadsdelarna. Troligtvis är rör ingjutna i plattan (ritningsunderlag på äldre VS-installationer har eftersökts hos kommunen utan resultat).

Alternativa placeringar av ny fjärrvärmecentral (FC)

Alt. 1

Inom befintligt pannrum.

Det billigaste alternativet pga att projekteringen blir begränsad och rörjobb begränsas till pannrummet.

En möjlig nackdel skulle kunna vara att placeringen och lösningen får omvärderas vid en eventuell förändrad planlösning om om- eller tillbyggnad skall göras av "Gamla Missionshuset".

Alt. 2

Utnyttja städutrymme (rum i sydvästra hörnet av byggnaden) som FC.

Kortare servis. Golvbrunn finns. EI finns. Elberedare för varmvatten kan ersättas.

Detta är dock ett kostsammare alternativ pga att FC:n hamnar längre ifrån inkommande kallvatten, rördragningar måste göras om (mer projektering, mer rörjobb).

En möjlig fördel är att man då kan passa på att "komma bort från" ingjutna rör, vars status skulle kunna vara sådan att läckagerisk föreligger.

Samtidigt kvarstår osäkerheten kring framtida utveckling av fastigheten, vilket gör att en placering av FC i "nytt" utrymme kan visa sig olycklig.

Rekommendation

Alt.1 förordas vad gäller placering av fjärrvärmecentral. Billigt och relativt "enkelt" är skälen. Huruvida projekteringen/dimensioneringen av värmeväxlare skall ta höjd för framtida utbyggnad, får diskuteras med WSP.

Befintliga sekundära värmesystem behålls, men i samband med driftsättning rekommenderas att ny injustering av flöden etc. genomförs. Även upprättande av nytt ritningsunderlag och dokumentation rekommenderas, samt utbildning kring systemuppbyggnad och handhavande för driftpersonal.

Övrigt

Byggnaden är taxerad som specialenhet, ecklesiastikbyggnad (typkod 827), vilket innebär att den är undantagen från kravet på energideklaration.