

# Hollywoods Samfällighetsförening

## Statusbesiktning garagelängor



### UPPDRAGET

Sustend AB har fått i uppdrag att besiktiga garagelängor tillhörande Hollywoods Samfällighetsförening. Avsikten är att statusbedöma dem och lämna utlåtande om aktuella och lämpliga underhållsåtgärder samt tillhörande kostnader.



## BESIKTNINGSRAPPORT

### FASADER



Garagelängornas fasader består av stående träpanel. Fasaderna är i dåligt skick. Ändträet längs nederkanten på panelytorna har ruttnat i stor omfattning. Frånvaron av taksprång orsakar att en hel del vatten nu regnar direkt på fasaden och rinner ner utmed ytorna. Det stannar vid ändträets kant och suger in i träet, vilket efter några år resulterar i rötskador. Ett alternativ är nu att endast byta de rötskadade panelbrädorna och sedan måla fasaderna. Dock anses detta inte rationellt och byte i sin helhet är att rekommendera av samtlig träpanel. Efter bytet bör ett par lager färg strykas så att träet får ett fullgott skydd. Därefter bör målningen återkomma vart åttonde år. I samband med detta kan ett taksprång tilläggas fasaderna så det står sig längre.



Detsamma gäller för karmbrädorna runt garageportarna som också är rötskadade till stor del. Byte bör ske tillsammans med träpanelen för att uppnå en rationell förvaltning.



**DÖRRAR OCH PORTAR**

Garageportarnas fronter består av plåt. Flertal buckliga portar kan synas efter påkörningar, och rostsador börjar uppstå samt att flertal portar bågnar efter snart 30 år på nacken. En genomsnittlig livslängd är 20-25 år på denna typ av port.



Skadade karmar efter inbrottsförsök och bristfälliga klämskydd bekräftas av styrelsen. Med tanke på antalet brister och ålder på portarna anses ett byte av samtliga portarna det lämpligaste alternativet. Något som är viktigt att tänka på är att dagens garageportar kanske inte stämmer överrens med nuvarande storlek på befintliga portar, varför kostnaden kan öka om det krävs större insats i karmstycken etc.



Tillhörande det norra garaget finns två dörrar, en klädd med plåt och den andra i trä. Skicket är slitet på bägge dörrar och rekommenderas därför att bytas ut tillsammans med garageportarna.



**PLÅT**

Stuprören och hängrännorna är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett plastskikt, så kallad plastisol. Livslängden är 30 år. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning. Färgskiktet har på flera ställen flagnat samt att stuprören har frostsprängningsskador i falsen. Byte rekommenderas tillsammans med träpanelen.



Vid det östra garaget saknas en utkastare på stupröret, vilket gör att vattnet från taket inte leds bort från garagebyggnaden. Detta orsakar en högre fuktbelastning på sockeln och träpanelen.





Krönplåten ovan garageportarna har, liksom stuprören, ett färgskikt som nu flagnat bort till stor del. Det allra minsta underhållet som krävs är målning. Annars är byte att rekommendera. Färgen fungerar som ett skydd för plåten så den inte ska rosta sönder. Inte minst ser den då mer estetiskt tilltalande ut.

### **TAK**



Taket består av ett svagt bakåtlutande korrugerat plåttak med kondensabsorberande beläggning på undersidan. Skicket är här helt okej jämfört med resterande delar och material. Om styrelsen väljer att behålla och "reparera" nuvarande garagelängor kan ett byte av takplåten vänta åtminstone mellan fem till tio år till.

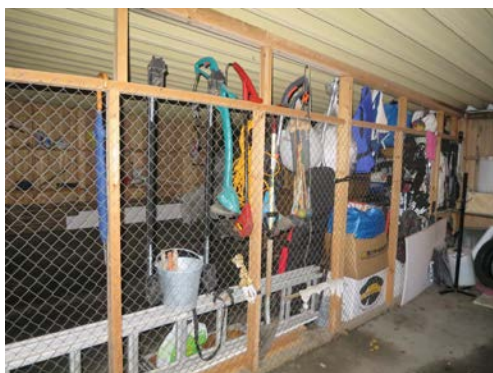


I några av garagen har hyresgäster satt upp takboxar i taken, vilket skapat hål i plåten vid varje infästning. Detta är inte optimalt om täta tak vill behållas. Dock kunde inga rostfläckar eller läckage konstateras vid besiktningen. Inga åtgärder bedöms behöva utföras.



**INVÄNDIGT**

Asfalten inne i portarna är av god kondition med en viss gropighet där hjulen från bilarna stått och pressat på underlaget genom åren. Om dryga 20 år fyller beläggningen femtio år och är då dags att lägga om.



Invändigt finns också mellanväggar i trä och nät uppsatta. Inga underhållsåtgärder behövs för dessa om nuvarande garage behålls. Annars byts de naturligt ut om garagen byts i sin helhet.



På träpelare och mellanväggar med spånskivor syns tydlig fuktuppträngning i materialet. Byte till tryckimpregnerat trä och nät föreslås här. Antalet är okänt och bör studeras närmare vid en eventuell projektering av entreprenaden.



**BELYSNING**

De flesta belysningsarmaturerna har en livslängd på 30 år. Därefter blir det svårt att få tag på reservdelar och betydligt mer energieffektiv belysning går att få tag på. Utöver dessa aspekter kan även lysvärdet ökas betydligt genom ett byte vilket ger en trevligare miljö för de som vistas i och kring fastigheten. Byte av belysningen föreslås i detta projekt då åldern snart passerat 30 år.



## SAMMANFATTNING

Garagen är i dåligt skick. Flera åtgärder behöver ske i närtid för att säkra garagens goda bestånd. Tre olika alternativ med kostnadsbedömning redovisas i rapporten nedan. De är:

1. Underhållsåtgärder av befintliga garagelängor
2. Rivning och uppbyggnad nya garagelängor
3. Rivning och uppbyggnad nya carportar

De aktuella åtgärderna behöver tas hand om omgående om följdskador ska undvikas. En planering och projektering bör nu inledas om styrelsen önskar att arbeten påbörjas så snart vädret tillåter.

Samtliga kostnader är inkl moms och 15 % byggherrekostnad.





**KOSTNADSKALKYL****ALT. 1 - AKTUELLA UNDERHÅLLSÅTGÄRDER AV BEFINTLIGA GARAGELÄNGOR**

Kostnad för alternativ 1 är: **3 792 000 kr.** (inkl moms och 15 % byggherrekostnad.)

De olika åtgärderna fördelar sig på följande poster:

Åtgärd	Antal	Enhet	a-pris exkl. moms	Kostnad
Byte träpanel	970	m2	850	1 185 000
Målning träpanel	970	m2	250	349 000
Byte garageportar inkl. beslagning och lister	446	m2	2500	1 603 000
Målning krönplåtar tak	311	m1	200	89 000
Byte stuprör	46	m1	600	40 000
Byte hängrännor	260	m1	600	224 000
Byte invändig belysning	23	st	3000	99 000
Byte utvändig belysning	16	st	6000	138 000
Byte förrådsdörr av trä	1	st	10000	14 000
Byte förrådsdörr av aluminium	1	st	15000	22 000
Byte enstaka fuktskadade trästödpörtar	1	omg	20000	29 000
				<b>3 792 000 kr</b>

**ALT. 2 - RIVNING OCH UPPBYGGNAD NYA GARAGELÄNGOR**

Kostnad för alternativ 2 är: **5 487 000 kr.** (inkl moms och 15 % byggherrekostnad.)

De olika åtgärderna fördelar sig på följande poster:

Åtgärd	Antal	Enhet	a-pris exkl. moms	Kostnad
Rivning och bortforsling befintliga garagelängor	1	omg	550 000	791 000
Frakt av material	1	omg	90 000	129 000
Markarbeten	1	omg	180 000	259 000
Materialkostnad nya garagebyggnader	1	omg	1 820 000	2 616 000
Arbetskostnad nya garagebyggnader	1	omg	655 000	942 000
Färdigstrykning träpanel	970	m2	250	349 000
Montering portmaskineri med fjärrkontroll	93	st	3 000	401 000
				<b>5 487 000 kr</b>



**ALT. 3 - RIVNING OCH UPPBYGGNAD NYA CARPORTAR**

Kostnad för alternativ 3 är: **4 497 000 kr.** (inkl moms och 15 % byggherrekostnad.)

De olika åtgärderna fördelar sig på följande poster:

<b>Åtgärd</b>	<b>Antal</b>	<b>Enhet</b>	<b>a-pris exkl. moms</b>	<b>Kostnad</b>
Rivning och bortforsling befintliga garagelängor	1	omg	550 000	791 000
Frakt av material	1	omg	90 000	129 000
Markarbeten	1	omg	180 000	259 000
Materialkostnad nya carportar	1	omg	1 510 000	2 171 000
Arbetskostnad nya carportar	1	omg	555 000	798 000
Färdigstrykning träpanel	970	m2	250	349 000
				<b>4 497 000 kr</b>



Niklas Skogqvist

Sustend AB

