




HYLTE KOMMUN

Gamla hallen

FÖRSTUDIE

Inventeringsrapport

2021-06-28

 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 2(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559
Status Förstudie		Datum 2021-06-28
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		Rev datum -

Innehållsförteckning

Sammanställning	2
Bakgrund	3
Teknisk inventering	4
Budgetkalkyl	6
Inventering byggnation.....	8
Inventering installationer	11
Bilder	13

Bilagor:

Bilaga 1 – Budgetbedömning renovering

Sammanställning

Adress:	Gamla hallen, Skolgatan 1, 314 31 Hyltebruk
Tomtyta:	2 603 m2 (enligt hitta.se)
LOA:	-
A-temp:	864+321= 1185 (bottenplan) +178 m2 (källare)
Byggår:	1936 (invigd)
Tillbyggd:	-
Ombyggd:	1981
Inventeringen utförd:	2021-06-22
Inventeringen utförd av:	Niklas Nyström / Mattias Hallberg
Kontaktperson på plats:	Niklas Edenholm

Förklaring status:

x = Ej aktuell

U = Fortsatt utredning nödvändig


A = Gott skick / Låg risk

B = Bra skick / Mellan risk

C = Dåligt skick / Hög risk

Resultat från inventering (Angett i antal områden)

Utredning krävs [U]:	13 st
Gott skick [A]:	2 st
Acceptabelt skick [B]:	14 st
Dåligt skick [C]:	33 st

 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 3(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		


Bakgrund

Gamla hallen i centrala Hyltebruk är en idrottshall invigd 1936. Den är uppförd i rött tegel och består av idrottshallar, omklädningsrum samt tekniska utrymmen. Idag används hallen främst av Örnaskolans högstadie för idrottslektioner samt en del föreningsverksamhet. Byggnaden omgivs av parkering, butiker samt en busshållsplats.

EFKAB har på uppdrag av Hylte kommun och Bostadsstiftelsen Hyltebostäder upprättat detta dokument som sammanfattar en teknisk inventering av byggnaden gällande byggdelar och installationer. Ett platsbesök gjordes 2021-06-22. Detta dokument kompletteras av en budgetkalkyl som är en ungefärlig bedömning av den ekonomiska omfattningen av renoveringsarbeten som krävs för att få byggnaden i ett gott brukbart skick.



Figur 1. Byggnaden ovanifrån, Google Maps

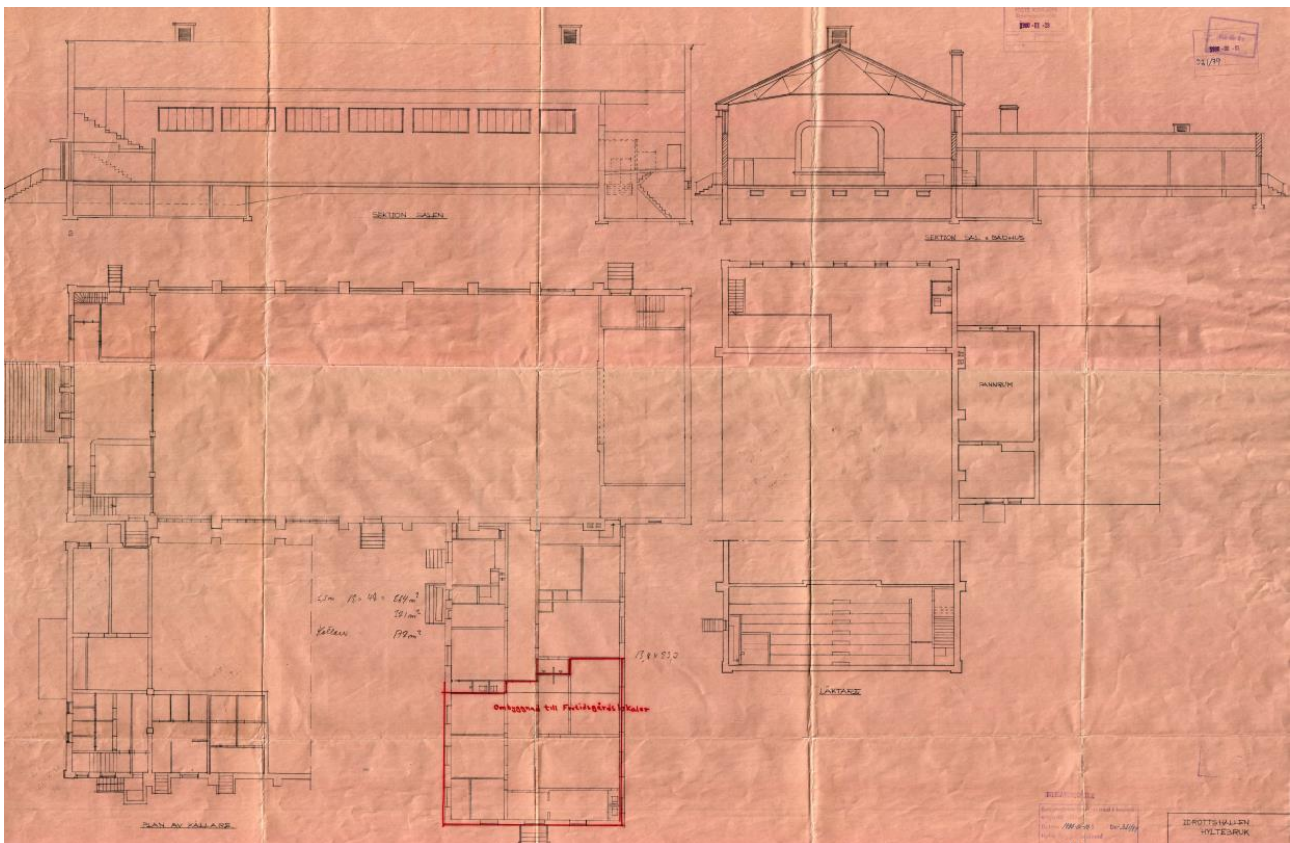
 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 4(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

Teknisk inventering

Allmänt

Byggnaden ger på avstånd ett närmast majestätiskt och arkitektoniskt intressant intryck. På närmare håll syns att underhållet av byggnaden är kraftigt eftersatt.

Vid tiden för inventeringen pågår rivning av byggnadens äldre oljepanna, byggnaden värms idag av fjärrvärme installerad i mitten av 90-talet.




Figur 2. Översikt Gamla hallen – äldre ritning.

Noteringar vid platsbesök

Utvändigt

- Dagvatten ansamlas kring byggnaden och orsakar skador, dessa syns både invändigt som utvändigt på byggnaden.
- Terrassbjälklag saknar helt avvattning.
- Hängrännor och stuprör är igensatta med löv/mossa.
- Växter runt byggnaden behöver ses över.

 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 5(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

- Tak både med ytpapp och lertegel är i behov av byte.
- Byggnadsplåt behöver ses över.
- Generellt samlas vatten i anslutning till ytterdörrar och ger upphuv till fuktskador.
- Inventering av utvändig el behöver göras, bristfälliga installationer noterades.

Invändigt

- Mer eller mindre samtliga ytskick är i dåligt skick.
- Tekniska installationer har oklar funktion och bedöms generellt ha uppnått teknisk livslängd.
- Ventilationen har bristfällig funktion.
- Fukt noteras på flertalet ställen inne i byggnaden, flera tecken finns på läckage genom tak och takgenomföringar.
- Behov finns av sanering, lösgjord asbestisolering noterad.
- Invändig el behöver ses över.
- Belysning behöver ses över.
- Klotter finns i källarlokal (äldre omklädningsrum).
- Avlopp är på delar av systemet igensatt.
- Fönster som är fastskruvade noterades, dessa kan utgöra nötutrymning.

Åtgärdsförslag


Stommen i byggnaden bedöms kunna vara bra men med detta sagt så finns det ändå vissa frågetecken. Vi föreslår en djupare undersökning av byggnadens stomme, fasad och mur. Det som behöver klargöras är vilken typ av konstruktion det är och dess skick. Vi bedömer att det är solid tegelmur men om det visar sig vara en trästomme bakom där tegelfasaden är fäst med kramlor så måste dessa undersökas då de kan vara rostskadade. Man bör med hjälp av en murarspecialist undersöka detta mer ingående för att vara helt säker.

Om det kan fastställas att stommen och konstruktionen är bra så är rekommendationen vid en renovering är att nästan se byggnaden som ett "skal" vilket innebär: riv ut, sanera och börja om från början.

I byggnaden har överlag samtliga tekniska system uppnått sin tekniska livslängd varför kompletta stambyten rekommenderas. Ytskikt är i stor utsträckning dåliga och därför bör man också räkna med en komplett renovering av invändiga ytskikt.

Att renovera fasaden utvändigt är också också ett mycket stort jobb då omfattningen är så stor och det är tidsödande att byta spruckna stenar och fräsa bort och foga nytt mellan stenarna.

Det man bör beakta i en totalrenovering är om det innebär en underhållsåtgärd, ombyggnad eller ändring då detta kan påverka vilka byggregler man behöver förhålla sig till. Mer om detta går att läsa om på Boverket.se. I denna renovering skulle det bli omfattande åtgärder vilket normalt innebär tuffare krav på t.ex. energianvändning. Men i detta fall kan det vara speciellt då byggnaden

 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 6(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

antagligen inte kan tilläggsisoleras inifrån hursomhelst pga stor risk för yttligare frostsprängningar i teglet. Om det blir en diskussion ang att uppnå krav så kan man antagligen komma runt kraven med hänsyn till problem med att tilläggsisolera inifrån och att isolera utifrån är uteslutet med tanke på byggnadens estetik enligt PBL 13 § Förbud mot förvanskning. Problemet som kvarstår är att även om man skulle komma ifrån att uppnå hårdare krav på energianvändning så blir det svårt att få en byggnad med rimliga driftskostnader och därmed svårare att försvara dyra investeringar.

Kostnaden för renoveringsåtgärderna bedöms som höga. Det är inte nödvändigt att alla åtgärder görs samtidigt, det viktiga är att åtgärderna sker i rätt sekvens. Men en rekommendation är ändå att ta ett helhetsgrepp och kartlägga behovet av att ha idrottshallen, vilka prioriteringar man gör jämfört med andra behov i kommunen samt att man inte gör något halvdant. Det är helt meningslöst att t.ex. byta hela taket för att sedan fastslå att stommen är för dålig eller att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera fasaden.


Sammanfattande rekommendationer för åtgärder/nästa steg:

- Kartlägg behov för verksamhet och om/när/hur idrottshallen behövs.
- Ta reda på vilket kulturhistoriskt värde man lägger i byggnaden på orten och utifrån det bestämma en riktning framåt om renovering öht är "värt" att tänka på.
- Fördjupad undersökning av tegelmur/-fasad och stomme.
- Översyn av brandskydd behöver göras.
- Översyn av takavvattningsystem, enkel rengöring/remsning är första steget, sedan reparationer.
- Byggnaden behöver inventeras på:
 - Asbest (i t.ex. rörisolering, golvmattor, lim till golvmattor (svartlim), ljudabsorbenter, fog till kakel)
 - PCB (följande kan innerhålla detta: golvmattor)
 - Kvicksilver (i t.ex. lågenergilampor, elektrisk utrustning)
 - Bly (i t.ex. äldre röranslutningar gjutjärn)
- Om man bestämmer sig för att riva byggnaden bör det utredas om det går att ta tillvara på teglet för återbruk. Det skulle kunna ses som "plåster på såren" om en del av byggnaden får vara kvar om man använder materialet till ett nybygge på samma plats.

Vi bedömer att oavsett väg framåt så bör Hylte kommun göra åtgärderna ovan så snart som möjligt innan ev. problem med och skador på byggnaden förvärras, detta gäller särskilt om byggnaden ska fortsätta att vara i bruk och användas.

Budgetkalkyl


I bilaga 1 finns en bedömning av renoveringskostnader/budget och den sammanställs även nedan. Utöver själva byggnaden så inkluderar kalkylen även en del omasfaltering, omdränering mm. Markarbeten och schakter har kalkylerats med Wikells tidsestimat men värt att anmärka är att

 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 7(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

denna kalkyl främst är en bedömning gjord utifrån nyckeltal och erfarenhetstal baserat på den omfattning som utlästs från mätning på ritningar, platsbesök och inventeringen samt till viss del information inhämtad från entreprenörer. Det finns en stor mängd osäkerheter i att göra en bedömning utifrån det begränsade underlag som funnits tillgängligt. Denna budget bör därför ses som ett estimat men vad som är tydligt är att kostnaden för den omfattande renovering som skulle krävas är att jämföra med kostnaden för en rivning och nybyggnation av en idrottshall i ungefär samma storlek. Vidare så kommer en renovering inte kunna resultera i en lika bra driftsekonomi som en nybyggnation medför, det man får med en renovering är att behålla den gamla byggnaden och dess kulturhistoriska värde.

Indata		Kommentar
Timkostnad arbete	485 kr/t	
Entreprenörsarvoden	10 %	
Div. oförutsett	8 %	
Projektering	8 %	
Omkostnader	9 %	

Del	Yta BTA	Kostnad total	Kostnad per m ² BTA	Kommentar
Hela byggnad inkl. mark	1400 m ²	36 437 900 kr	26 027 kr	Bedömning av total projektkostnad, omasfaltering 1800 m ²

 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 8(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559
Status Förstudie		Datum 2021-06-28
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		Rev datum -

Inventering byggnation

STATUS/OMRÅDE

KOMMENTARER OCH REKOMENDATIONER

Utemiljö		
B	1.Hårdgjorda ytor	Ytorna har varierat skick. Dock behöver översyn ske så att vatten leds bort från byggnad.
B	2.Gräsytor och plantering	Okej skick, dock bör inte växter finnas intill byggnadens grund och yttervägg.
X	3.Mindre byggnader	Ej aktuell
B	4.Körbara ytor	Ytorna har varierat skick. Dock behöver översyn ske så att vatten leds bort från byggnad.
X	5.Lekplats	Ej aktuell
X	6.Uteplats	Ej aktuell
Tillgänglighet		
U	1.Ramper	Närmare översyn behövs.
X	2.Hissar och liftar	Ej aktuell
B	3.Parkeringar	Ytorna har varierat skick. Dock behöver översyn ske så att vatten leds bort från byggnad.
U	4.Elektriska dörrar	Översyn behövs
B	5.Körbarhet	
C	8.RWC	I behov av renovering.
Grundläggning		
X	1.Platta på mark	
C	2.Källare	I stort behov av totalrenovering. Samtliga ytor slitna.
U	3.Fuktskydd	Fuktgenomsläpp samt skador syns på flertalet ställen.
X	4.Krypgrund	Ej aktuell
X	5. Torpargrund	Ej aktuell
A	6.Sättningar	Byggnaden bedöms stå på stadig grund, inga större tecken på sättningsskador.
C	7.Dräneringssystem	Byggnaden behöver dräneras, fuktgenomsläpp samt skador syns på flertalet ställen. Nya dagvattenledningar behövs.
B	8.Sockel	Visst behov av lagning men överlag OK skick.
Uppbyggnad		
X	1.Betongkonstruktioner	
X	2.Stålkonstruktioner	
U	3.Tegelmurar	Flertalet ställen har tydliga frost- och fuktskador, se bilder.
U	4.Trästomme	Det behöver utredas närmare för att utesluta att det finns trästomme bakom teglet
X	5.Lättbetong	

Status

Förstudie

Handläggare

 Niklas Nyström / Mattias Hallberg
 Kalkylator: Stefan Willard

Projektnamn

FÖRSTUDIE

Gamla hallen

Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Proj.nr

13559

Datum

2021-06-28

Rev datum

-

Fönster		
U	1.Karm & båge i trä	Fönster av varierande skick, vissa är i acceptabelt skick medan andra är mycket slitna, generellt behov av byte eller underhåll/renovering. Förekommer även trasiga fönster.
X	2.2-glas isoler	
X	3.Karm och båge i metall	
X	4.Metallinklädd karm o båge	
X	5.Utvändigt solskydd	
X	6.Mellanliggande	
X	7.1 glas	
B	8.2 glas	2-glasfönster generellt över hela byggnaderna. Ur energisynpunkt kan man komplettera med isolerglas eller byta till fönster med lägre u-värde. Detta måste dock säkerställas med välfungerande ventilation för att minska risken för kondens.
X	9.1+2 glas	
X	10.3 glas isoler	
Fasadbeklädnad		
X	1.Träpanel	
U	2.Tegel	Flertalet ställen har tydliga frost- och fuktskador, se bilder.
X	3.Glas	
X	4.Betongelement	
X	5.Eternit	
X	6.Puts	
U	7.Entrédörrar	Översyn behöver ske av entredörrar/ytterdörrar. Flertalet ger ett intryck av fuktskador.
U	8.Plåt	Närmare översyn behöver ske. Finns indikationer på läckage genom takgenomföringar.
U	9.Fogar	Frostskador förekommer, översyn behöver ske på fog.
Takkonstruktion		
X	1.Pulpet	
B	2.Platt	Takkonstruktion kunde inte inspekteras närmare vid inventering.
U	3.Sadel	Observera att om byte av tak sker till betongpannor så behöver takkonstruktionen ses över då den är dim. för lertegel. Rekommenderas att byte sker till lertegel eller takplåt ex bandat plåttak. Några nockpannor saknas.
B	4. Tråkonstruktion	Takkonstruktion kunde inte inspekteras närmare vid inventering.
X	5.Stålkonstruktion	
X	6.Lättbetong	
X	7.Skiffer	
Takbeklädnad		
X	1.Plåt	

Status

Förstudie

Handläggare

 Niklas Nyström / Mattias Hallberg
 Kalkylator: Stefan Willard

Projektnamn

FÖRSTUDIE

Gamla hallen

Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebestäder

Proj.nr

13559


Datum

2021-06-28

Rev datum

-

X	2.Tegel	
X	3.Betongtegel	
X	4.Eternit	
U	5.Takpapp	Endast inspekterat från mark.Ytpapp har okänd ålder och behöver ses över mer noggrant, troligen aktuellt med byte. Vad gäller underlagspapp under lertegel så bedöms den tekniska livslängden uppnådd.
X	6.Membran	
U	7.Takdetaljer	Generellt slitna plåtdetaljer, beslag och takavvattning, på sina håll uppenbart trasigt.
X	8.Skiffer	
Ytskikt		
X	1.Lektionsalar, hemvister	Ej Aktuell
C	2.Korridorer	Ytskikt i mycket dåligt skick, indikation på fukt ges på flertalet ställen.
X	3.Kontor/lärarrum	Ej Aktuell
X	4.Matsal	Ej Aktuell
C	5.Gymnastik	Ytskikt i mycket dåligt skick, indikation på fukt ges på flertalet ställen.
X	6.Förskolelokaler	Ej Aktuell
Våtrum		
C	1.WC	Ytskikt i mycket dåligt skick, sliten inredning
C	2.Dusch	Ytskikt i mycket dåligt skick, sliten inredning
C	3.Omklädning	Ytskikt i mycket dåligt skick, sliten inredning
X	4.Kök	Ej Aktuell
X	5.Pentry	Ej Aktuell
C	6.Asbest/PCB	Byggnadsdelar kan med tanke på byggnadsåret innehålla asbest. Miljöinventering bör göras vid åtgärder.

	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 11(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

Inventering installationer


STATUS/OMRÅDE

KOMMENTARER OCH REKOMENDATIONER

Ventilation		
X	1.Frånluft (F)	
C	2.Från- och tilluft (FT)	Byggnaden ventileras med ett T-system med återluft för idrottshallar. Oklart om frånluftsfläkt på tak fungerar dock kunde inget flöde noteras på frånluft i källare och toaletter. Samtliga ventilationssystem har uppnått sin tekniska livslängd.
C	3.OVK	Vi har inte fått ta del av något OVK intyg/protokoll. Finns inte uppsatt i byggnad.
X	4.Värmeväxling (FTX)	Finns ingen återvinning på ventilationen.
X	5.Kyla	Ej Aktuellt
X	6.Luftvärme	Ej Aktuellt
C	7.Asbest	Noterades i rörisolering
C	8.Självdrag (S)	Oklart om byggnad har självdrag eller kopplat till frånluftsfläkt. Inget frånluftsflöde noterades.
Undercentral		
B	1.Varmvattenberedare	Oklar funktion, monterad i mitten av 90 talet.
B	2.Fjärrvärme	Monterad i mitten av 90 talet, fungerar dock behövs översyn av värmesystem.
X	3.Värmepump	Ej Aktuell
X	4.Elvärme	Ej Aktuell
C	5.Oljeeldning	Under demontering
X	6.Pelletspanna	Ej Aktuell
X	7. Kulvert	Ej Aktuell
C	8.Asbest, Hg och Pb	Förekommer i byggnaden, se noteringar i slutet av dokumentet.
C	9.Pumpar	Cirkulationspumpar är äldre än 20 år och i behov av utbyte mot nya med lägre driftkostnader.
C	10.Styrning	Styrning behöver ses över
A	11.Mätare	Energimätare finns på FJVX som bedoms tillförlitlig.
Värmesystem		
C	1.Rörsystem	Majoriteten av delarna i rörsystemet är minst 75 år gammalt. Övervägade bör ske att byta samtliga rör.
B	2.Radiatorer	Panelradiatorer av okänd ålder men troligt lika gamla som byggnaderna. Ingen anledning att tro det är problem utöver att teknisk livslängd är nådd, bör bytas vid större åtgärder.

Status Förstudie	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		Datum 2021-06-28
		Rev datum -

B	3.Ventiler	Reglerventiler i värmesystemet har inte kunnat observeras i större utsträckning. Då inga relationsritningar finns på värmesystemet så är det svårt att få en överblick. Om injustering på värmesystemet ska göras bör reglerventiler ses över. Vid större åtgärder bör en komplett nyprojektering inkl. nya ventiler göras för att garantera god funktion och förlängd livstid.
C	4.Termostater	Termostater på radiatorer har vid stickprov varit av äldre model eller saknats helt.
C	5.Isolering	Äldre isoleringar med risk för asbest.
C	6.Injustering	Oklart om injustering gjorts i närtid. Dock uppfattas byggnaden som sval. Vid besöket var det ca 10 grader ute och ingen värme på systemet.
B	7.Energideklaration	Vi har inte tagit del av någon energideklaration, dock finns flertalet delar som kan förbättras.
C	8.Asbest, Hg och Pb	Bör kontrolleras mer innan åtgärder
Vattenhantering		
C	1.Tappvatten	Troligt är att systemet uppnått teknisk livslängd.
C	2.Avlopp	Troligt är att systemet uppnått teknisk livslängd.
C	3.Dagvatten	Dagvattenhantering är obefintlig, dagvattenledningar ger tecken på igensatt av löv mm. Avvattning från tak ansamlas kring byggnad och tillför byggnaden stora mängder fukt.
C	4. Regnvatten	Hängrännor och stuprör har stora brister och verkar överlag ha gjort sitt.
X	5.Asbest, Hg och Pb	
Elsystem		
C	1.Stark- och svagström	Elsystem är äldre och har uppnått teknisk livslängd. Inga uppgifter om stambyte eller relationsritningar finns. Rimligt att byta hela eller stora delar av elsystemet vid åtgärder. Jordfelsbrytare saknas.
C	2.Säkring	Se pkt 1.
C	3.Styr- och regleranläggning	Bör ses över och moderniseras i samband med åtgärder på installationer.
X	4.Elektriska dörrar & Portar	
X	5.Lyftbord	
C	6.Fastighetsbelysning	Oklar funktion, utvändigt syns bristfälligt installerad utebelysning.
X	7.Hissar	Ej Aktuell
C	8.Pb och Hg i elsystem	Finns troligtvis, ej inventerat
C	9.Brandskydd	Inget fungerade brandlarm noterades.
X	10.Processkyla	Ej Aktuell
C	11.Övriga elinstallationer	Generellt äldre EI-system som bör ses över i sin helhet, gärna ett komplett stambyte.

 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 13(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

Bilder

Utemiljö



Bild 1

Vattensamling kring ytterdörr, fuktskadad ytterdörr i nerkant, vatten riskerar att rinna in i konstruktion.

Trappan bör förses med handledare samt skärmtak.

Dörr bör bytas till ny med bättre U-värde samt uppfylla BBR-kravet på glassäkerhet.



Bild 2

Hörn på vänster sida om huvudentré



Bild 3, På vänster sida om huvudentré.

Bild 2

Generellt behöver dagvatten ses över.

Flera stuprör "rinner över" och visar tydliga tecken på att vara igensatta. Samtliga behöver förses med lövsil.

Bild 3

Dörr bör förses med entretak samt handledare trapp.

Trapp behöver ses över.

Dörr fuktskadad, vatten samlas på vilplan.

Risk för konstruktion.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 15(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 4, Huvudentre



Bild 5, till högen om huvudentré

Bild 4

Huvudentre bör försees med ett nytt entrétak med längre takfot.

Vatten samlas framför dörr och går in i konstruktionen.

På insidan av entredörr uppmättes fukt samt att skador syns på vägg innanför entredörr.

Påväxt finns i nederkant av entredörrar.

Tydliga frostsador finns.

Bild 5

Stuprör ej anslutet till dagvatten.

Risk för fukt i konstruktionen samt frostsador.

Fönster saknar fönsterbleck.

2-glasfönster i dåligt skick.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 16(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 6, Dörr till höger om huvudentré.



Bild 7, sadeltak

Bild 6.

Utvändig el bör ses över.

Tveksamt om kopplingsdosa har rätt IP-klass.

Entredörr fuktskadad.

Vatten samlas på viloplan och ger upphov till skador i konstruktionen.

Skärmtak bör installeras över dörr på vilplan samt trapp ner till källare.

Armeringen i viloplanet är synlig pga frostsador och bör ses över.

Trapp behöver putsas.

Infästning av räcke samt armering skadad av korrosion, bör ses över.

Bild 7.

Nockpannor saknas.

Risk för fuktskada.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 17(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 8, fasad på tillbyggnad.

Bild 8.

Utvändig el bör ses över.

Hål i fasad bör förses med galler.



Bild 9, dörr på kortsida av tillbyggnad.

Bild 9.

Vatten samlas nära byggnad.

Mark utanför byggnad behöver ses över då risk finns för att vatten leds till byggnad och inte från.

Dörr fuktskadad, entrétak behöver monteras.

Risk för fukt i konstruktion.

Status
Förstudie

Handläggare

Niklas Nyström / Mattias Hallberg
Kalkylator: Stefan Willard

Projektnamn

FÖRSTUDIE

Gamla hallen

Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Proj.nr

13559

Datum

2021-06-28

Rev datum

-



Bild 10, hörn på tillbyggnad.

Bild 10.

Hörn bör efterlagas med äldre tegel.

Dåliga häng och stuprännor ger upphov till fukt- och frostsador samt påväxt.



Bild 11, Skorsten, strävpelare/ kontrefort

Bild 11.

Fukt och frostsador på puts och tegelfogar.

Utvändiga strävpelare bör förses med skydd mot fåglar för skydd mot fågelspill.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 19(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 12, Skorsten, strävpelare/ kontrefort

Bild 12.

Del av sadeltaket saknar avvattning.

Tydliga spår av fukt samt påväxt syns.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 20(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 13, mark mot byggnad

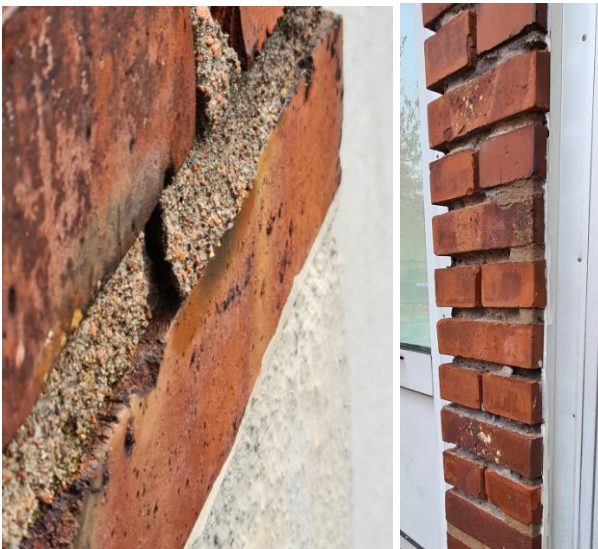


Bild 14, Tegelfog

Bild 13.

Bilden visar hur fukt samlas mot byggnaden.

Dräneringen är i behov av att göras om.

Det är då bra om det närmast byggnaden görs ca 50 cm finns med ett dränerande lager med singel som dränerar undan vatten som samlas nära byggnaden.

Bild 14.

Bilden visar en förbrukad tegelfog.

Generellt behöver tegelfogarna ses över.

Status
Förstudie

Handläggare

Niklas Nyström / Mattias Hallberg
Kalkylator: Stefan Willard*Bild 15, terrassbjälklag**Bild 16, påfyllningsrör från oljetank***Bild 15.**

Terrassbjälklag saknar lämplig avvattning.

Tydliga fukt- och frost skador finns i innerhörn och ytterhörn.

Även räcket till detta terrassbjälklag bör ses över.

Hänggränsor är fulla med löv.

Bild 16.

Dessa rör bör demonteras alt plomberas.



Bild 17, i innerhörn på terrassbjälklag



Bild 17,

hängränna full med
mossa och löv.

Bilen visar hur fukt
tillförs byggnaden.



Bild 18, höjd räcke terrassbjälklag

Bild 18,

höjden på räcket till
terrassbjälklaget bör ses
över med tanke på
skydd mot olyckor.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 23(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 19, Terrassbjälklag.

Bild 19.

skador på skorsten, strävpelare/ kontrefort placerat på terrassbjälklag.



Bild 20, växter på baksida av byggnad

Bild 20.

Växter i anlutning till byggnad innebär risk för skador på byggnad.

Här finns även friskluftsintag till ventilationsaggregaten vilket gör det extra olämpligt med växter.

Växter kring byggnaden behöver ses över.



Bild 21, stuprör vid terrassbjälklag

Bild 21,

Bilden visar en kraftig skada på tegelväggen där frost och fukt förstört väggen.

Tegelstenarna ligger helt lösa och vattnet ansamlas på marken.



Bild 22,

Vid renovering bör byggnadsplåt ses över/bytas.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 25(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

Bild 22, plåt vid skorsten



Bild 23, äldre frånluftsfläkt



Bild 23.
Äldre frånluftsfläkt.
Bör bytas ut.

Bild 24.
Terassbjäklag
Fukt skador syns tyligt
på bilden.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 26(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559
Status Förstudie		Datum 2021-06-28
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		Rev datum -

Bild 24, terrassbjälklag



Bild 25, entré tak



Bild 26, undercentral

Bild 25.

Entrétak tillbyggnad saknar hängränna och stuprör.

Bild 26.

I byggnad finns flertalet rör med Aspest, troligen även PCB. Vid renovering behöver detta beaktas.

Även ventilationskanaler,

Ljudisolering, brandskivor kan finnas i denna byggnad i Aspest (Eternit).



Bild 27, Utslagsback i undercentral

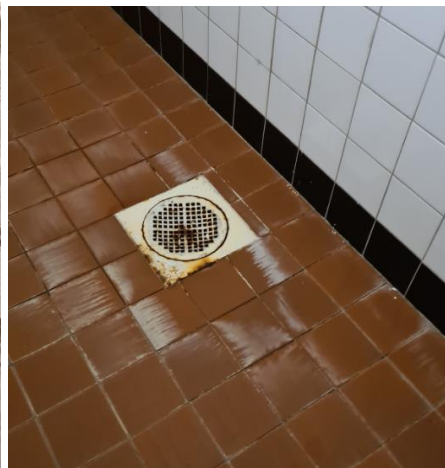


Bild 28, golvbrunn i källare samt dusch.

Bild 27.

Utslagsback med
igensatt avlopp som
rinner över.

Bör bytas.

Bild 28.

Generellt bör samtliga
golvbrunnar i källare
bytas.



Bild 29. Ventilationsdon i omkl rum



Bild 30, avlopp

Bild 29.

Inget flöde kunde noteras.

Behöver ses över.

Bild 30.

Fel typ av plugg använd till avlopp denna typ är för tillfälligt bruk och risk finns att råttor kan komma in i byggnaden genom att gnaga sönder denna.



Bild 31, radiatorventil, termostat

Bild 31.

Radiatorventiler generellt behöver bytas ut.

Även värmesystemet behöver injusteras.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 30(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 32. Skada på vägg i toalett i källare

Bild 32.

Generellt är samtliga toaletter i behov av renovering. Dem i källaren är i extremt dåligt skick.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 31(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 33, fönster generellt

Bild 33.

Generellt är fönster fastskruvade.

Fönster är en del av byggnadens brandskydd i form av utrymning.

Dessa bör tas bort och ersättas med ev nödbeslag om behov finns att låsa fönster.

Kan kompletteras med larm.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 32(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 34.

Generellt är trappor i dåligt skick. I behov av nya ytskickt.

Observera risk för aspest i mattor och lim. Samt PCB.

Bild 34, trappor generellt


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 33(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 34, generellt ytterväggar

Bild 34.

Generellt syns spår efter fukt i ytterväggar.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 34(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559
Status Förstudie		Datum 2021-06-28
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		Rev datum -



Bild 35, Fukt på fönster

Bild 35.

En kombination av dåliga fönster och ventilation gör att fukt ansamlas på innersidan av fönster.



Bild 36, vägg till höger innanför huvudentré.

Bild 36.

Fukt från viloplan och skärmtak för huvudentré.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 35(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 37, toaletter generellt



38, termostater takvärmare i Rc lokal

Bild 37.

Toaletter vid huvudentré är i dåligt skick.

Bild 38.

Termostater borttagna.
Funktion oklar.



Bild 39, forcering ventilation RC-lokal



Bild 40, ventilationsgaller i RC lokal

Bild 39

Forcering oklar funktion.

Bild 40.

Ventilationsgaller i behov av att rengöras.

Funktion oklar, inget flöde noterades.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 37(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 41, toalett i källare mellan undercentral och fläktrum

Bild 41.

I behov av
sanering/renovering.



EFKAB

Dokumentnamn | Kapitelrubrik

Inventeringsrapport

Kapitel | Sida (Antal sidor)

38(48)

Projektnamn

FÖRSTUDIE

Gamla hallen

Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Proj.nr

13559

Datum

2021-06-28

Rev datum

-

Status

Förstudie

Handläggare

Niklas Nyström / Mattias Hallberg

Kalkylator: Stefan Willard



Bild 42, Rum i källare

Bild 42.

Källare i behov av totalrenovering.



Bild 43.

Oljetank större volym.

Ej i bruk.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 39(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

Bild 43, oljetank



Bild 44, del av fläktrum



Bild 44.

Äldre tilluftsaggregat med återluftsfunktion.

Noterad inblåsningstemperatur +30 grader.

Flöde oklart.

Teknisk livslängd uppnådd.

I behov av byte.

Bild 45.

Tilluftsaggregat med återluftsfunktion.

Teknisk livslängd uppnådd.

I behov av byte.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 40(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

Bild 45, del av fläktrum



Bild 46, yttervägg fläktrum

Bild 46.

Påväxt yttervägg i fläktrum.

Status

Förstudie

Handläggare

Niklas Nyström / Mattias Hallberg
Kalkylator: Stefan Willard

Projektname

FÖRSTUDIE

Gamla hallen

Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Proj.nr

13559

Datum

2021-06-28

Rev datum

-



Bild 47, damernas omkl i källare

Bild 47.

Omklädningsrum
"damernas" i källare i
behov av
klottersanering.

Samt byte av inredning.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 42(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559
Status Förstudie		Datum 2021-06-28
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		Rev datum -



Bild 48, golv i tillbyggnad

Bild 48.

Golv i tillbyggnad demonterat för att hantera en vattenskada.



Bild 49, vid tvättställ / tillbyggnad uppbrutet golv.

Bild 49.

Misstänkt asbesthaltig isoering blottlagt.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 43(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 50, Tak i gymnastikhall



Bild 51, Tak i gymnastikhall

Bild 50.
Fuktskada i tak.
Bristfällig
takgenomföring vid
skrosten.

Bild 51.
Färgsläpp i tak.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 44(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 52, Tak i gymnastikhall

Bild 52.

Yttergaller i
fönsterglugg.

Hallen är utrustad med
ett mekaniskt tillufts
system

med återluft.

När yttergallret öppnar
fungerar denna som
frånluft.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 45(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 53, frånluftsdon i toalett

Bild 53.

Frånluft i samtliga toaletter behöver ses över.

Inget flöde kunde noteras.



Bild 54, Rörisolering med misstänkt asbest i undercentral m.fl. ställen.

Bild 54.

Isolering innerhållande asbest återfinns på flertalet ställen som trasig.

Rekomenderas att detta saneras.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 46(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 55, el i källare

Bild 55.

Generellt är elen i huset gammal och i behov av byte.

Inga jordfelsbrytare noterades när vi gjorde platsbesöket.



Bild 56. Toalett i tillbyggnad, omkl rum

Bild 56.

Rör anslutning till toalett behöver ses över.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 47(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		



Bild 57. Tak i mindre idrottshall



Bild 58. Hörn i korridor till idrotshall



Bild 57.

Ljudreduceringsplattor i tak lösa.

Dåliga ytskikt.

Bild 58.

Generellt är samtliga ytskikt i behov av totalrenovering.

Bild 59.

Teglet som stommen består av är tidslöst och ser bra ut. Dock behöver lagning av fogar ske med liknande kulör som på fog som redan finns.

Bilden visar hur efterlagning av fog inte bör göras.

Rekomenderas att överflödig fog borstas bort och ersätts med rätt kulör.


 EFKAB	Dokumentnamn Kapitelrubrik Inventeringsrapport	Kapitel Sida (Antal sidor) 48(48)
	Projektnamn FÖRSTUDIE Gamla hallen Hylte kommun, Bostadsstiftelsen Hyltebostäder	Proj.nr 13559 Datum 2021-06-28 Rev datum -
Status Förstudie		
Handläggare Niklas Nyström / Mattias Hallberg Kalkylator: Stefan Willard		

Bild 59, vägg i idrottshall.



Bild 60, avloppsrör i källare

Bild 60.

Bristfällig anslutning av PP rör mot gjutjärn.

Notera att bly användes i sammanfogningen av äldre gjutjärnsrör.

När dessa demonteras, såga inte i skarvarna.