



Teknisk installation Gimsätra

Ventilationsaggregat

På Gimsätra finns följande fem ventilationsaggregat:

1. VÅA1 är ett FTX system som betjänar Hus A, detta aggregat installerades 1970 men uppdaterades med nya ventilationsaggregat flexit 2004.
2. VÅA2 är ett FTX system som betjänar Hus B, detta aggregat installerades 1970 men uppdaterades med nya ventilationsaggregat flexit 2004.
3. FF Kapell är ett frånluftsaggregat som betjänar WC, dusch och städ som byggdes om 2020.
4. FF Krypgrund är ett frånluftsaggregat som betjänar krypgrunden som installerades 1990. Två av tre ventilationsaggregat behöver dock bytas ut på grund av att vattenskador. Den tredje installerades 2004 och är i bra skick.
5. VA01 är ett FTX system som betjänar särskilt boende, detta aggregat installerades 2018 och är i bra skick.

Ventilationsaggregaten har ingen möjlighet att göra kyla och därmed skapa ett bättre inomhusklimat under varma perioder.

Styr och regler

Styrning och reglering används för tex värme och ventilationssystem idag i fastigheten. Det betyder att vi kan påverka tex värmen i fastigheten, styra när ventilationen ska gå inne i fastigheten men inte på distans. Tex så kan vi påverka temperaturen på vattnet till värmeelementen. Idag har varje enhet (central) i styrningen en egen styrutrustning som inte kommunicerar med övriga enheter. En förbättring av systemet vore att enheterna kunde kommunicera med varandra.

Hissar (beräknad livslängd ca 30år)

Gimsätra har idag två hissar. Den ena hissen är ursprungligen från 1984 men har uppdaterats i omgångar enligt nedan:

- I november 2023 försågs hissen med skydd i korgöppningen i form av ljusridå.
- 2014 moderniserades hissen med nytt maskineri inklusive tank och styrsystem. Nya kablar i schakt samt anropspaneler. Provbeltad efter ombyggnad (överlast bryter vid 775kg).

Säkerhetsmässigt för de åkande är det i dagsläget inga problem. Det man kan anmärka på är hissgruppen. Tillträde sker via den nedre schaktdörren där man på en ej fastsatt steg kliver ner på plåtar som sitter en bit ovanför gropgolvet. När man i framtiden planerar för utbyte av hissen bör man ha med en bättre lösning för utrymmet under hissen främst med avseende på servicepersonalens säkerhet vid arbete på hissen. Hydraulkolven står på gropbotten med den nedre delen samt slangen under dessa plåtar, vilket medför att eventuellt framtida hydrauloljeläckage kan vara svårt att



upptäcka i tid.

Den andra hissen är ursprungligen från 1970 vilket gör att hissen är 54 år gammal. Hissen är sedan moderniserad enligt nedan:

- Maj 2002 fick hissen ny styrning, hydraulik, el i schakt, korgkabel, hydraulslang och tablåer.
- November 2013 monterades korgdörr och nya schaktdörrlås.
- Säkerhetsmässigt för de åkande är det i dagsläget inga problem då korgdörren minimerar klämrisker samt att nödtelefon finns monterad. Rekommendationen är att man inom cirka 5-10 år planerar för ett utbyte av hissen främst med anledning av ålder och att reservdelar kan bli svåra att få tag på.

Tappvattenledningar (kall, varm och varmvattencirkulation (vvc) beräknad livslängd 40-50 år)

Investeringsbehov finns då nuvarande tappvattenledningar har funnits i fastigheten sedan den byggdes 1958 och är därmed på övertid. Mest akut är det i krypgrunder. Om vi får in legionella i vattenledningarna kommer vi mest troligt inte att bli av med smittan då det är många "tarmar" på ledningar som har lämnats kvar under åren, mestadels i krypgrunder vid ombyggnationer. Detta är ett stort problem och nya ledningar rekommenderas!

Avloppsledningar (beräknad livslängd 50-70år)

Ledningarna är sedan år 1959 då fastigheten byggdes och är därmed på övertid vilket medför investeringsbehov. Mest akut i krypgrunder. Delar är utbytta genom åren men den större delen av avloppsledningarna är i behov av utbyte.

Värmesystem

Gimsätra värms upp via fjärrvärme. Värmeväxlaren monterades 2014. Värmesystemet har därmed uppnått sin livslängd och behöver bytas ut.

Kyla

Kylrummet som förvarar avlidna styrs med en kylanläggning har underhållits under åren och är därför i godkänt skick. Inga större investeringar förväntas behöva göras inom de kommande 5 åren.

Brandskydd

Brandskyddets omfattning idag är A-klassat på hus A och B. Hus D och C med allmänna utrymmen och lägenheter är D-klassat. Brandlarmet installerades 2004 men uppdaterades 2021 med kompletteringar och byte av larmsändare. I byggnaden finns 148 rökdetektorer, 42 värmedetektorer som är uppdelade i 13 sektioner.



Gimsätra klassificeras som VK5B i Boverkets byggregler med krav på sprinkler, vilket saknas idag. Att installera sprinklers beräknas kosta ca 800 000kr.

Passage och låssystem

Låssystemet i fastigheten har uppnått sin livslängd och behöver bytas ut. Passagesystem som är främst i skalet är i okej skick.

Övrigt

Mobilt elverk finns att tillgå vid strömavbrott.

Då fastigheten är byggd på berg så uppkommer vatten ifrån berget som tränger in i källarutrymmen och krypgrund. Vid större skyfall och på våren så uppkommer problem med vattensamlingar som skadar fastigheten.