

Fastighetsbeskrivning

Föreningens fastighet Guldheden 8:7 bebyggdes 1963 av byggnadsfirman Ernst Järnfelt Byggnadsaktiebolag. Den totala markytan är 926 m² och fastigheten är belägen på Reutersgatan 4 och Ängemarken 2 i Guldheden. Föreningen äger marken.

Byggnaden innefattar 16 lägenheter med bostadsrätt om 2416 m² boarea och en lokal på 445 m² lokalarea. Huset är uppför med tio våningar ovan mark och två under mark. Vacker fasad i gult tegel och exklusiva materialval i entré och trapphus. Arkitekt var den erkänt duktiga Kjell Ödeen.

Fastigheten har genom åren haft flera ägare: Ernst Järnfelt, Platzter, Akelius och sedan 2006 Brf Reutersgatan 4. Lokalen har från början varit bank men inryms idag av hemtjänsten.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Grundmurar ner till berg.

Dränering: Tretums tegelrör i makadam.

Stomme: Armerad betong.

Bjälklag: Armerad betong.

Yttertak: Råspont, papp och rostfriplåt och duk på det nedre taket.

Fasad: 1/2-fasadtegel utanpå frigolit och betong.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Ventilation: Mekanisk frånluft.

Grundläggning, dränering, markanläggning

Föreningens hus står på grundmurar ner till fast berg vilket ger huset en solid grund.

Dräneringen är enligt ritning dubbla tegelrör i fint grus, minst 10 cm under överkant källaregolv. Inga kända problem med dräneringen har observerats.

Enligt uppgift från styrelsen dränerades östsidan om 2007.

Utanför entrén är en vacker stenläggning. I övrigt mindre planteringar, ramp och stentrappa.

Gemensammautrymmen

Föreningen har ett aktivt skyddsrum i nedre källare med plats för 150 personer.

I övre källaren finns cykelrum, soprum, el-rum, undercentral, torkrum, förråd och garage. Torkrum med torktumlare, torkskåp och mangel.

Garaget inrymmer 13 parkeringsplatser med åtta laddplatser. Ytterligare laddplatser kan lätt installeras. Motordriven port som installerades 2009.

Entréer, trapphus och hiss

Huset har en stor entré med sluss och stora fönster, golv och väggar i vacker marmor 25 millimeter tjock. Entréparti i kopparplåt i bra skick. Det känns att huset är präglat av exklusiva materialval. Även trapphuset och vilplan har marmor på golven. Slipning av golvytorna utfördes 2018.

Stor hiss gör att väggar i trapphuset är välbevarade då det är väldigt sparsamt med flyttskador.

Föreningen har en stor linhiss som har åtkomst till samtliga våningsplan.

Yttre/gemensamt låssystem är bytt till Iloq som inte kräver någon

uppkoppling eller batteri. Enstaka medlemmar har installerat Iloq i sina lägenheter.

Fasader fönster och balkonger

Husets fasad är ½ stens gult fasadtegel med bakomliggande luftspalt på 60 mm, sedan frigolit och innerst 150 mm betong. Teglet är kramlat med fyra rostfria kramlor per kvadratmeter. 2014-2015 omfogades alla fasader utom den västliga och en stor andel tegelstenar byttes ut. Omfogningen beräknas hålla i 40 år.

Merparten av fönstren byttes 2008 till H-fönster med aluminium utsida. Lokalen har träfönster från byggåret i gott skick, med ytterram av teak. Fönsterpartierna inklusive balkongdörrar mot söder är original i teak inklusive bröstningen. Partierna ger huset en tidsenlig karaktär. Föreningen har 14 stora balkonger mot söder på tio kvadratmeter styck. Balkongfronterna är i kopparplåt och sätter verkligen sin prägel på huset.

Tak, takdetaljer

Taket var från början bestående av takstolar i trä, råspont och kopparplåt med invändig takavvattning. 2015 lades taket om på högdelen och är idag av rostfri plåt i bandtäckning. Lågdelen tak kläddes om 2019 med PVC-duk.

Värmeanläggning

Uppvärmning är vattendistribuerad fjärrvärme. I undercentral ägs sekundärsida av föreningen, innefattande pumpar, tryckkärl och ventiler. Fram till och med värmeväxlare är primärsida ägd av värmeleverantören Göteborgs Energi. Växlare, DUC och ställdon underhålls leverantör.

Vatten/avloppssystem

Föreningens vatteninstallationer är i huvudsak från byggnadsåret. Under våren 2024 kommer samtliga trycksatta vattenstammar att ersättas. Relining av avlopp och dagvattenrör planeras till hösten 2024 eller våren 2025.

Ventilation

Mekanisk frånluft med aggregat på vind och tilluft via uteluftsventil i klädkammare och vädringsluckor i fönstren. Evakuering sker via kök, badrum, toalett samt öppna spisar. Fläkten körs med kontinuerlig drift. Garaget ventileras med tilluftsaggregat och frånluftsfläkt.