

Utlåtande över utförd statusbesiktning av 4st garagelängor.



Vellinge Skanör 5:144 Båtsmansvägen 1, 23931 Skanör

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
3. REKOMMENDATIONER.....	8
4. ÖVRIGA KOMMENTARER/SUMERING	9
BILAGA 1: VILLKOR FÖR STATUSBESIKTNING	10
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	12
BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	13
BILAGA 4: BILDER	14

UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING

Statusbesiktning enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Vellinge Skanör 5:144
Adress:	Båtsmansvägen 1
Postnummer och Ort:	23931 Skanör
Kommun:	Vellinge
Fastighetsägare:	Ek. förening Skanörsgården

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Martin Steffensen
Uppdragsnummer:	STB10

Besiktningsman

Besiktningsman:	Peter Kiel Andersson Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp Av SBR godkänd besiktningsman
Telefon:	0702-53 70 90
E-post:	peter@bpbyggkonsult.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnad
Besiktningsdag:	2023-01-12 kl. 08:00
Närvarande:	Martin Steffensen och Mårten Pålsson

Uppdraget utförs enligt ABK09 samt "villkor för statusbesiktning enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2023-01-12. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar: ---

Information från fastighetsägare eller dess ombud:

- Taken är tvättade med JAPE:s "Grön fri".
- Nocken är kontrollerad och infäst.
- En garageport har skadats då den stod öppen vid kraftiga vindar. Då upptäcktes rötskador på karmen.
- Någon har upptäckt/misstänker mögelpåväxt på insida garageport.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaderna var belamrade vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	Cirka 4 grader och regn.
Byggnadens status:	Byggnaden var belamrad vid besiktningstillfället.
Byggnadsår:	1968
Byggnadstyp:	1-plans garagelängor x 4
Grundläggning:	Asfalt mellan grundmurar av betong.
Stomme:	Trästomme och invändiga brandceller av lättbetongblock (blåbetong).
Fasad:	Träpanel och tegel.
Yttertak:	Sadeltak av trätakstolar med tegelpannor på underlagstak av brädor med underlagspapp.
Ventilation:	Självdrag.

NOTERINGAR

GARAGELÄNGOR

UTVÄNDIGT

Yttertak

- Det förekommer spruckna skadade tegelpannor.

För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.

Det finns idag redan rötskador på bär- och ströläkt och troligtvis lokalt även på underlagspappen och brädorna.

- Det förekommer många vridna takpannor. Framför allt i nederkant. Har skett efter stormar.

Dessa bör återplaceras så det ligger tätt mot angränsande takpannor.

- Under takpannorna i de nedre raderna finns det mycket skräp såsom fågelbo, löv, pollen m.m.

Detta är inte ovanligt men måste avlägsnas då det hindrar vattenavrinningen med risk för fukt-, mögel- och rötrelaterade skador på underlagstaket.

Avvattning

- Läckage noteras på hängränorna. Innebär ökad fuktbelastning på träpanelerna och garageportarna vilket tydligt syns vid nederbörd.

Rekommenderar lagning snarast och att hängränorna rensas oftare.

Kan vara idé att ersättas skräppupsamlarna på markrören till självtömmande.

Fasad

- Mycket träpanel har kontakt med marken vilket innebär risk för förtida fuktskador.

Rekommenderar minst 15mm luftspalt mellan panel och mark. Lokalt kan det vara svårt att åstadkomma.

- Påkörningsskada noteras på ena garagets gavel.

Garageportar

- Tyvärr hade vi endast tillgång till ett begränsat antal garage och några rötskador kunde ej noteras på karmarna, däremot hänger en del portar vilket gör dem svåra att stänga/öppna.

Be samtliga som hyr garage själv kontrollera sina portar och notera om de är fuktskadade eller svårstängda/hänger eller har någon annan brist. Anlita sedan en snickare för åtgärd.

Mark

- På ena gaveln ligger det matjord upp på murverket. Innebär ökad fuktbelastning och risk för frostsprängningar i tegelstenarna.

Håll matjorden på sockelnivå, gärna 5 - 10cm under tegelstenarna.

- Lokalt lutar marken mot byggnaderna. Innebär ökad fuktbelastning på byggnaderna.

Om möjligt se till att få bra fall från byggnaderna. Kanske vid nästa om asfaltering.

Allmänt

- I takt med att allt fler skaffar el-bil/hybrid kommer det bli aktuellt att montera laddar i/på garagen. Sannolikt måste då el-nätet/matarkabeln uppgraderas.

Sitt inte och vänta! *Det är många, om inte alla, områden likt ert som kommer behöva uppgradera el-nätet vilket kommer medföra mycket hög belastning på nätägarna. Här gäller det att vara ute i god tid. Väntetiden är idag flera månader upp till ett år. Lägg därtill offerthantering och medlemsmöten som skall föregå beställningen till E-on.*

Då inte alla har tillgång till garage kan det vara lämpligt att erbjuda övriga en laddar i t.ex. carporten. El-nätets storlek/kapacitet måste grundas på att samtliga vill/ska ha laddar (framtidsplanering).

INVÄNDIGT

Allmänt

- Byggnaderna är tilltänkta som garage men de flesta verkar användas som förråd.

Kontrollera med stadgarna och en brandingenjör vad som gäller för förvaring i garagen.

3. REKOMMENDATIONER

- Är infälld under varje notering för enklare läsning/hänvisning

4. ÖVRIGA KOMMENTARER/SUMMERING

Rekommenderar att taken och hänggrännorna lagas där det behövs och att ni fortsätter tvätta taken vid behov samt rengör hänggrännorna oftare. Lagningarna är akuta för att undvika följdskador och hålla kostnaderna nere.

Träpanelerna och garageportarna behöver målas om några år, varför inte i samband med montage av laddare. Rekommenderar då en täcklasyr typ Nordsjö "one".

Garageportarna är i bättre skick än den informationen jag tillhandahölls. I alla fall de jag hade möjlighet att kontrollera. Men, rekommenderar att den enskilde hyrestagaren själv kontrollerar sin port enligt några enkla steg och att en snickare anlitas för åtgärd.

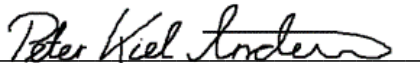
Vad beträffar brandrisken och vad som gäller för garagen enligt stadgarna åligger detta styrelsen att följa upp. Felaktigt brukande av garagen kan medföra föreläggande från myndigheterna.

Planera för laddstationer!

Slutsats: Byggnaderna är över 50 år men i gott skick. Genomför renoveringarna och beställ en ny kontroll om c:a 10år.

Löddeköpinge 2023-01-18

B&P Byggkonsult AB



Peter Kiel Andersson

Av SBR godkänd besiktningsman



BILAGA 1: VILLKOR FÖR STATUSBESIKTNING

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses den eller de personer som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra statusbesiktningen.

Med byggnaden avses det objekt som omfattas av statusbesiktningen.

Ändamål

Ändamålet med statusbesiktningen är att samla och redovisa information om byggnadens fysiska skick samt, där så är möjligt, ange så kallade livslängdsuppgifter för byggmaterial och konstruktioner. Insamling av information sker genom en undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett underlag för att bedöma byggnadens skick och vilka åtgärder som behöver vidtas med hänsyn till livslängdsuppgifter avseende byggmaterial och konstruktioner.

Statusbesiktningen utgör inte en överlåtelsebesiktning. Statusbesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som avses i jordabalken.

GENOMFÖRANDE

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagande av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår statusbesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan statusbesiktningen påbörjas.

Statusbesiktningens huvudsakliga innehåll

Statusbesiktningen består av följande fyra delar;

1. Tillhandahållna handlingar samt information från ägaren till byggnaden.
2. Okulär besiktning.
3. Rekommendationer.
4. Övriga kommentarer.

Resultatet av statusbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1. Handlingar och upplysningar

Inför statusbesiktningen, eller i samband med dess påbörjande, tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för statusbesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2. Besiktning

Statusbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av byggnaden, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Som utgångspunkt sker statusbesiktningen alltså utan hjälpmedel.

Statusbesiktningen avser förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionssluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar statusbesiktningen en teknisk, okulär besiktning av byggnaden. Statusbesiktningen omfattar inte hela den fastighet på vilken byggnaden är belägen.

Om parterna kommer överens om att statusbesiktningen ska ha annan omfattning än vad som nu sagts ska detta framgå av uppdragsbekaftelsen.

Undantag

Statusbesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinellutrustning, rökgångar eller eldstäder. Statusbesiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Statusbesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska framgå av uppdragsbekaftelsen.

Om besiktningsmannen inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av statusbesiktningen ska detta antecknas i besiktningsutlåtandet och anledningen härtill.

3. Rekommendationer

Besiktningsmannen kan upprätta en lista med rekommendationer och anger ett planeringsförslag gällande när de borde utföras, t.ex. om 0–1 år, 1–3 år, 3–5 år 5-10 år osv som redovisar vilket underhållsbehov som föreligger.

Till grund för åtgärdsförslag lägger besiktningsmannen bland annat byggnadens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

4. Övriga kommentarer

Besiktningsmannen kan redovisa även generella punkter som är i behov av underhåll eller kan vara bra att vara medveten om.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningens utlåtande

Besiktningens man ska upprätta ett besiktningens utlåtande över statusbesiktningen. I besiktningens utlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningens utlåtandets innehåll är en följd av att statusbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till byggnadens skick, den Legala besiktningsmannens hos jämförbara byggnader och omständigheterna vid statusbesiktningen. Vid statusbesiktningen har därför bl.a. byggnadens ålder och konstruktion betydelse.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningens man träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av byggnadens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i statusbesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid statusbesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av statusbesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till statusbesiktningen, eller i en separat uppdragsbekaftelse. Resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till statusbesiktningen gäller villkoren för statusbesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningens mans ansvar

Besiktningens man är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivaren har därför inte rätt till skadestånd från besiktningens man.

Besiktningens man är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om byggnaden som han mottar i samband med statusbesiktningen.

Besiktningens man är skyldig att ersätta den skada som besiktningens man orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av statusbesiktningen. Besiktningens mans ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

- Besiktningens mans skadeståndsskyldighet överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om statusbesiktning träffades.
- Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningens man inte skyldig att ersätta.
- Om besiktningens man utför tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen ska begränsningen i besiktningens mans skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
- Skada som beror på att det i besiktningens utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningens man lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningens utlåtandet begär komplettering av besiktningens utlåtandet.

Besiktningens man är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om besiktning.

Besiktningens man ska arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts. Uppdraget är slutfört när besiktningens utlåtandet har skickats till uppdragsgivaren.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningens mans uppdrag eller krav på grund av sådant fel ska reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts, respektive från det att skada upptäckts. Besiktningens man ansvarar dock inte i något fall för fel/skada och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två (2) år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningens man översänt besiktningens utlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att byggnaden är besiktningens bar, enligt vad som ovan sagts, för att statusbesiktningen ska bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningens man ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om byggnaden som behövs för statusbesiktningen finns tillgängliga för besiktningens man vid statusbesiktningens påbörjande.

Besiktningens man ansvarar inte för att byggnadens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt ska ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Vid behov ska godkänd steg finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningens man om besiktningens utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

Besiktningens man är inte skyldig att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att besiktningens man utsätter sig för fara. Besiktningens man avgör i varje enskilt fall vad som är en fara vid utförande av uppdraget.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

Besiktningens utlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för statusbesiktningen.

Äganderätt eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet

Besiktningens man har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren har inte rätt att överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens mans uttryckliga medgivande

Om överlåtelse av utlåtandet ska ske har besiktningens man rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens man kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens man. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvaren av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

En fastighet kräver underhåll och renoveringar som bör ske med olika tidsintervaller. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Våtutrymmen	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	40 år	* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år		
Plåt	35 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Avloppsledningar	50 år
Fasader		Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Träpanel (byte)	40 år	Avloppstank	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Tegel	Ej byte	Badkar	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Värmeväxlare	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
Fönster/dörrar		Elinstallationer	
Isoleringsfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Byte fönster	40 år	Vitvaror	
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Målning fönster/dörrar	10 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd		Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
Invändigt		Ventilation	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Byte av fläktmotor	15 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Laminatgolv	20 år		
Klinkergolv	Ej byte		
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år		
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år		
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år		

BILAGA 4: BILDER



Bild 1: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 2: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 3: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 4: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 5: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 6: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 7: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 8: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 9: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 10: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 11: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer spruckna skadade tegelpannor. För att minska risken för fuktrelaterade skador på underlagstaket måste dessa ersättas.



Bild 12: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer många vridna takpannor. Framför allt i nederkant. Har skett efter stormar. Dessa bör återplaceras så det ligger tätt mot ...



Bild 13: Utvändigt, Yttertak, - Det förekommer många vridna takpannor. Framför allt i nederkant. Har skett efter stormar. Dessa bör återplaceras så det ligger tätt mot...



Bild 14: Utvändigt, Avvattning, - Läckage noteras på hängrännorna. Innebär ökad fuktbelastning på träpanelerna och garageportarna vilket tydligt syns vid nederbörd.



Bild 15: Utvändigt, Avvattning, - Läckage noteras på hängrännorna. Innebär ökad fuktbelastning på träpanelerna och garageportarna vilket tydligt syns vid nederbörd.



Bild 16: Utvändigt, Avvattning, - Läckage noteras på hängrännorna. Innebär ökad fuktbelastning på träpanelerna och garageportarna vilket tydligt syns vid nederbörd.



Bild 17: Utvändigt, Avvattning, - Läckage noteras på hängrännorna. Innebär ökad fuktbelastning på träpanelerna och garageportarna vilket tydligt syns vid nederbörd.



Bild 18: Utvändigt, Avvattning, - Läckage noteras på hängrännorna. Innebär ökad fuktbelastning på träpanelerna och garageportarna vilket tydligt syns vid nederbörd.



Bild 19: Utvändigt, Fasad, - Mycket träpanel har kontakt med marken vilket innebär risk för förtida fuktskador. Rekommenderar minst 15mm luftspalt mellan panel och...



Bild 20: Utvändigt, Fasad, - Mycket träpanel har kontakt med marken vilket innebär risk för förtida fuktskador. Rekommenderar minst 15mm luftspalt mellan panel och...



Bild 21: Utvändigt, Fasad, - Mycket träpanel har kontakt med marken vilket innebär risk för förtida fuktskador. Rekommenderar minst 15mm luftspalt mellan panel och...



Bild 22: Utvändigt, Fasad, - Mycket träpanel har kontakt med marken vilket innebär risk för förtida fuktskador. Rekommenderar minst 15mm luftspalt mellan panel och...



Bild 23: Utvändigt, Fasad, - Mycket träpanel har kontakt med marken vilket innebär risk för förtida fuktskador. Rekommenderar minst 15mm luftspalt mellan panel och...



Bild 24: Utvändigt, Fasad, - Påkörningskada noteras på ena garagets gavel.



Bild 25: Utvändigt, Fasad, - På ena gaveln ligger det matjord upp på murverket. Innebär ökad fuktbelastning och risk för frostsprängningar i tegelstenarna.