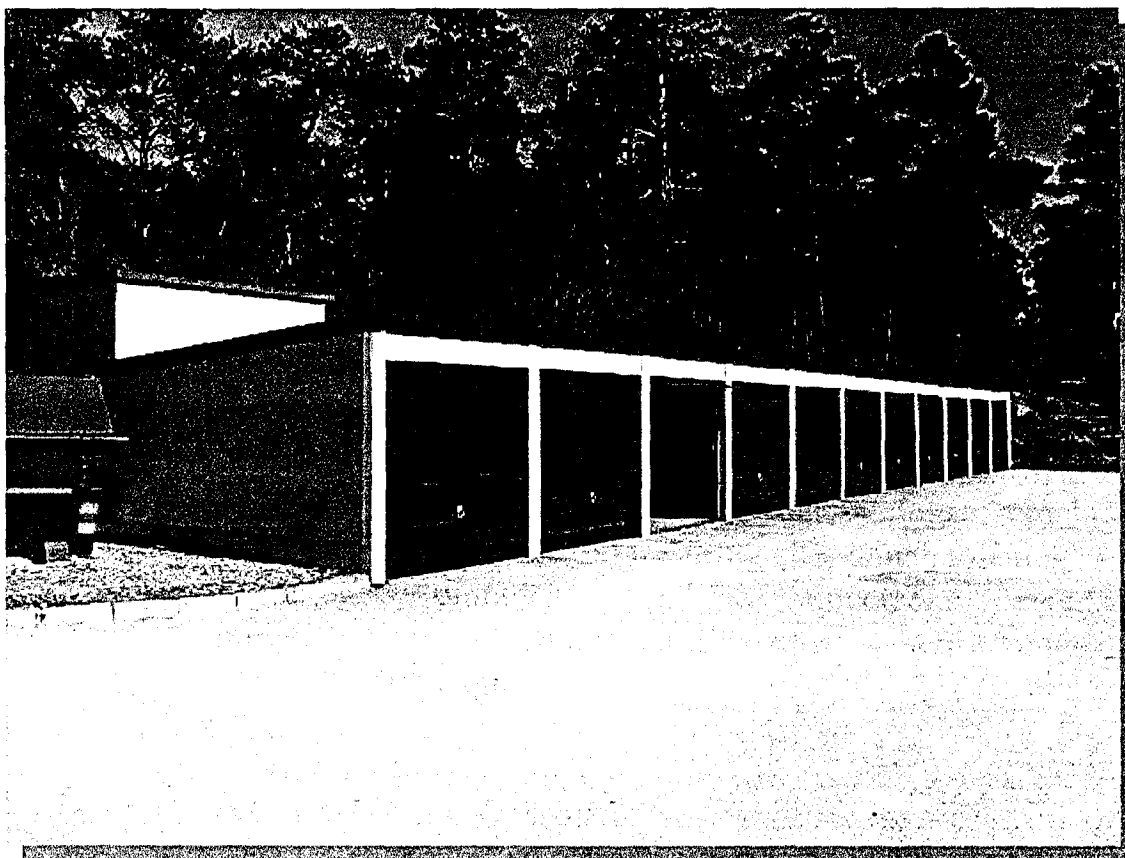


JÆGER & J:SON

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Söra GA:2, Österåkers kommun



Stockholm 2000-04-27
Erstagatan 5, 116 28 Stockholm
Tel: 08 - 644 98 15, fax 08-642 52 52

B E S I K T N I N G

OBJEKT	Fastighet	Söra GA:2, Söra Mellersta Gårdssamfällighet
	Adress	Sörahemsvägen
	Område	Åkersberga
	Kommun	Österåker
	Län	Stockholm

Uppdraget	Jaeger & J:son har fått i uppdrag att översiktligt utföra en statusbesiktning av samfällighetens garagebyggnader.	
Uppdragsgivare	Söra Mellersta Gårdssamfällighet c/o Birger Qvenild Sörahemsvägen 125 184 37 ÅKERSBERGA	
Fastighetsägare	Fastighetsägarna till Söra 1:276 - 395	
Besiktningdag	Torsdagen den 6 april 2000.	
Förutsättningar	Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga samfällighetens garagebyggnader för att notera upptäckbara fel och brister av väsentlig natur. Besiktningen omfattar <u>inte</u> elinstallationer. I besiktningen ingår <u>inte</u> heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaderna, fuktmätning eller annan mätning. Uppdraget omfattar inte att undersöka eventuella miljöbelastningar eller miljöskulder som anges i miljölagstiftningen.	
Underlag	Platsbesiktning. Översiktlig situationsplan.	
Besiktningssman	Torbjörn Fundin	
Närvarande	Birger Qvenild Hans von Matern	Samfällighetens ordförande vice ordförande

Beskrivning Samfälligheten omfattar 5 med radhus bebyggda gårdar med var sitt parkeringsområde med p-platser samt 2 garagelängor i varje grupp.
Enligt situationsplanen är garagelängorna benämnda D: G1 o G2, E: G1 o G2, F: G1 o G2, H: G1 o G2 och J: G1 o G2.

Garagelängorna är uppförda samtidigt med radhusen 1972. De är grundlagda på en tryckimpregnerad syll på marken. De södra delarna av garagelängorna på D- och E-gårdarna är grundlagda på platsgjutna betongmurar. Stommarna är utförda som en träregelstommar, med fasader klädda med stående panel och yttertaken belagda med korrugerad plåt. Samtliga garage har vipp-portar. Golven är belagda med asfalt. Garagelängorna är oisolerade. Bärande stolpar till garageportarna är utförda av stålprofiler.

NOTERINGAR

F G1 och G2:

UTVÄNDIGT

Yttertak: Klockspik till takplåt har krupit upp på ett flertal ställen. Provisoriska tätningar har utförts.

Fasader: Nedersta delen av fasadpanelen är utbytt mot sockelskivor.

Garageportar: Rostskador kan noteras mot mark på ett flertal karmstolpar till garageportarna.
Garageportarna är svåra att både öppna och stänga. Vissa portar går inte att låsa.

INVÄNDIGT:

Portarnas anslagsjärnen i mark kraftigt rostskadade.
Rötskador kan noteras på takåsar dels mot gavelväggarna dels mitt på taket samt på hammarbanden.

D G1 och G2:UTVÄNDIGT

- Stomme: Sättningar har uppstått i byggnaderna vid övergången mellan grund-/stödmur av betong och den del som är grundlagd på syll på marken.
- Yttertak: Klockspik till takplåt har krupit upp på ett flertal ställen.
- Fasader: Garagelängornas stuprör släpper regnvatten på och vid fasadpanel och syll och har orsakat kraftiga rötskador i panelen och sättningar under syllen. Fasadpanelen går ända ner i marken och är delvis rötskadad.
- Garageportar: Karmstolpar av plåt kraftigt rostskadade. En har helt rostat av och är provisoriskt lagad. Flertalet portar är svåra att stänga och öppna. Vissa var olåsta eller möjliga att öppna enbart genom att dra i porten. Portarna är kraftigt ansatta av fukt och väta. Missfärgningar och rötskador kan noteras.

INVÄNDIGT:

Portarnas anslagsjärnen i mark kraftigt rostskadade. Kraftiga rötskador kan noteras på ett flertal takåsar och hammarband. Vissa takåsar har knäckts och flyttats i sidled. Fasadpanelen uppvisar kraftiga rötskador i de nedre delarna mot marken.

E G1 och G2:UTVÄNDIGT

- Yttertak: Klockspik till takplåt har krupit upp på ett flertal ställen. Vindskiveplåtarna sitter delvis löst.
- Fasader: Rötskador i fasadpanel ovanför tomrör av plåt till kabelteve. Syllen under den södra gaveln på garagelängan G2 har inte tillfredsställande upplag på stödmuren. Garagelängornas stuprör släpper regnvatten på och vid fasadpanel och syll och har orsakat rötskador i panelen och syllen.

Garageportar: Flertalet portar är svåra att stänga och öppna. Vissa var olåsta eller möjliga att öppna enbart genom att dra i porten. Portarna är kraftigt ansatta av fukt och väta. Missfärgningar och rötskador kan noteras.

INVÄNDIGT: Kraftiga rötskador kan noteras på ett flertal takåsar och hammarband. Fasadpanelen uppvisar kraftiga rötskador i de nedre delarna mot marken. Anslagsjärnen i mark är mycket kraftigt rostskadade och vassa.

H G1 och G2:

UTVÄNDIGT

Yttertak: Klockspik till takplåt har krupit upp på ett flertal ställen. Vindskiveplåtarna sitter delvis löst.

Fasader: Nedre delen av fasadpanelen har bytts ut mot en sockelskiva.

Garageportar: Rostskador kan noteras på karmstolparnas nedre delar.

INVÄNDIGT: Rötskador kan noteras på vissa takåsar och hammarband. Fasadpanelen uppvisar rötskador i de nedre delarna mot marken. Anslagsjärnen i mark är mycket kraftigt rostskadade och vassa.

J G1 och G2:

UTVÄNDIGT

Yttertak: Klockspik till takplåt har krupit upp på vissa ställen. Vindskiveplåtarna sitter delvis löst.

Fasader: Nedre delen av fasadpanelen har bytts ut mot en sockelskiva. Buskar olämpligt planterade mot G2-längans södra gavel. Rötskador i panel och syll.

Garageportar: Rostskador kan noteras på karmstolparnas nedre delar. Vissa portar är svåra att stänga och öppna. Märken efter skor kunde noteras på vissa portar vilket indikerar att innehavarna måste trycka till med foten för att porten skall gå igen. Vissa var olåsta eller möjliga att öppna enbart genom att dra i porten.

INVÄNDIGT: Rötskador kan noteras på vissa takåsar och hammarband. På långtidsparkerad Cadillac kan märken efter droppar från kondensfukt noteras på huv och tak. Portarnas anslagsjärnen i mark kraftigt rostskadade.

SAMMANFATTNING

Det har kunnat konstateras att garagebyggnaderna genomgående har allvarliga fukt-/röt- och funktionsproblem. Främst bör påtalas att:

- Takplåtarnas klockspikar har släppt från underlaget och orsakar inläckage.
- Läckage och kondens förekommer från plåttaken. Detta medför kraftiga rötskador i framförallt takåsarna och hammarbanden. Det bör påtalas att kondensfukt från takplåtarna kan skada de parkerade bilarnas lack.
- Vindskiveplåtarna är på många ställen helt lösa.
- Fasadpanelen i stor omfattning är rötskadad mot mark
- Stuprören släpper ner regnvatten utefter och vid fasaden och orsakar röt- och sättningsskador både i fasadpanelen och i syllen.
- Fasadpanelen går på vissa längor rakt ner i marken och är därav kraftigt rötskadad.
- Garageportarnas karmstolpar av plåt är genomgående rostskadade och i vissa fall så illa skadade att de rostat av.
- Garageportarna är svåra att både öppna och stänga samtidigt som ett flertal portar inte kan låsas.
- Garageportarna har i stor omfattning ett eftersatt målningsunderhåll.

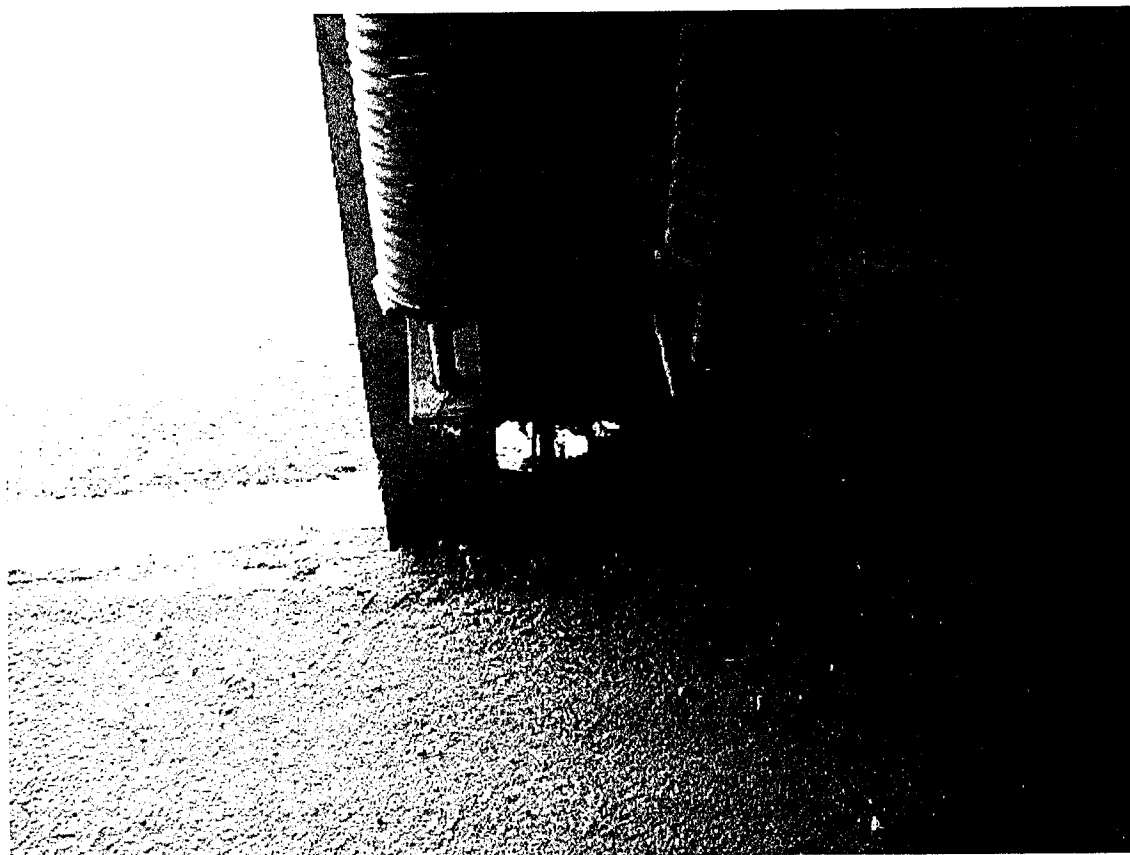
-
- Garageportarna är av en äldre olämplig modell som innebär risk för personskador.
 - Garageportarnas anslagsjärn i mark är kraftigt rostskadade och vassa och medför risk för skador både på bilarnas däck och personer.
 - Sättningskador har uppkommit i anslutning till grundmurar av betong.
 - Upplagen för syllarna på betongmurarna är på ett par ställen mycket bristfälliga.

Stockholm dag som ovan för
JAEGER & J:SON AB



Torbjörn Fundin
Byggingenjör SBR
Certifierad av SITAC

VISA F=ÖSTERÅKER SÖRA GA:2 S=1-
1 GODKÄND FR 1992-01-24
3 FÖRS ÖSTERÅKER-ÖSTRA RYD
SOCKEN: ÖSTERÅKER
4 TIDIGARE BETECKNING DATUM AKTBETECKNING
A-ÖSTERÅKER SÖRA GA:2 1981-04-01 01-VAL-1665
VAXHOLM SÖRA GA:2 1983-01-10 0117-83/1
9 KARTA 6089864,6089844
13 ÄNDAMÅL LEDNINGAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP, INTERNA VÄGAR MED BELYSNING, GARAGE
OCH PARKERINGSPLATSER, CENTRALANLÄGGNING FÖR RADIO OCH TV, GÅRDSOMRÅDE
MED LEKPLATSER
14 DELÄG ÖSTERÅKER SÖRA 1:276-395
FÖRVALTNING SÖRA MELLERSTA GÅRDSAMFÄLLIGHET
15 ÅTGÄRD FASTIGHETS RÄTTSLIGA DATUM AKTBETECKNING
LGA-FÖRRÄTTNING 1974-12-05 01-ÖST-3694
17 RÄTTIGHETER SE ÄVEN RÄTTIGHETSREDOVISNINGSSYSTEMET
TILLK GM OFFICIELL ÅTG RÄTTIGHET
SERV FÖRMÅN UTRYMME I ÖSTERÅKER SÖRA 1:182 01-ÖST-3694.1
*****UTSKRIFT 2000-04-03 SLUT



Rostskador i karmstolpar till portarna

JÆGER & J:SON

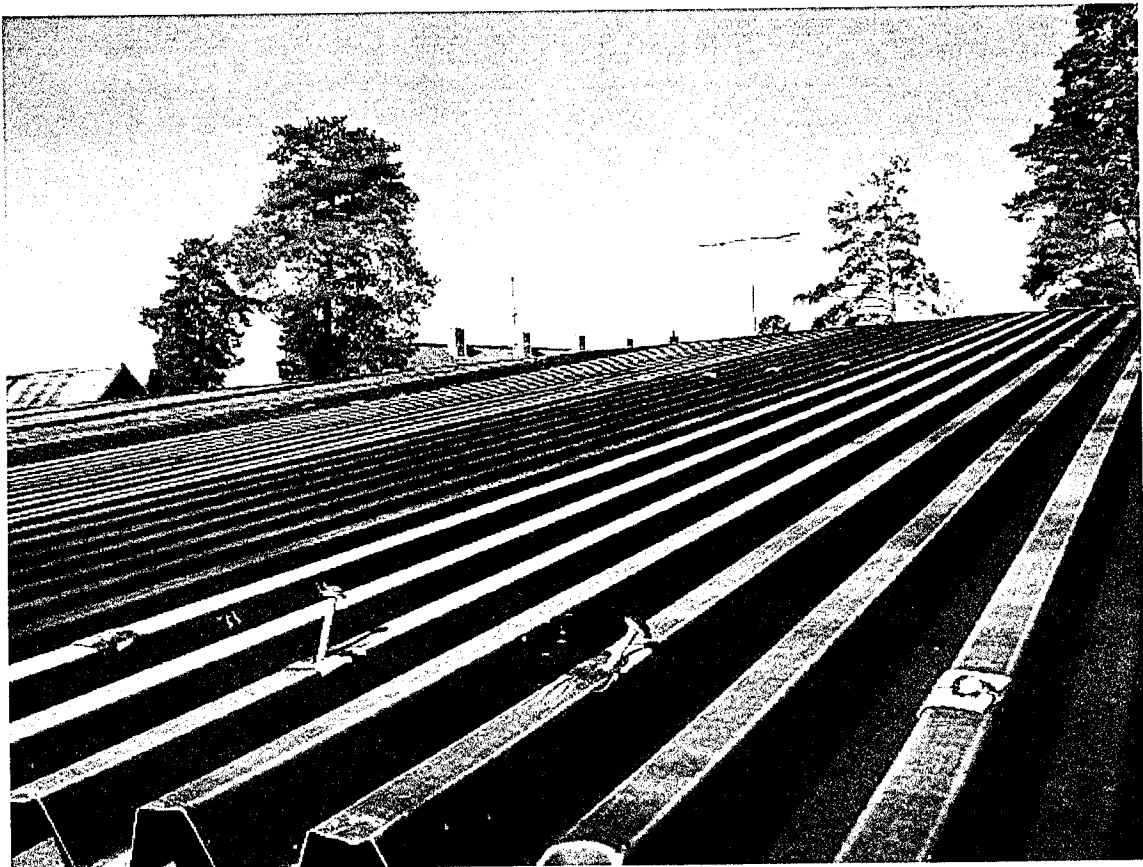
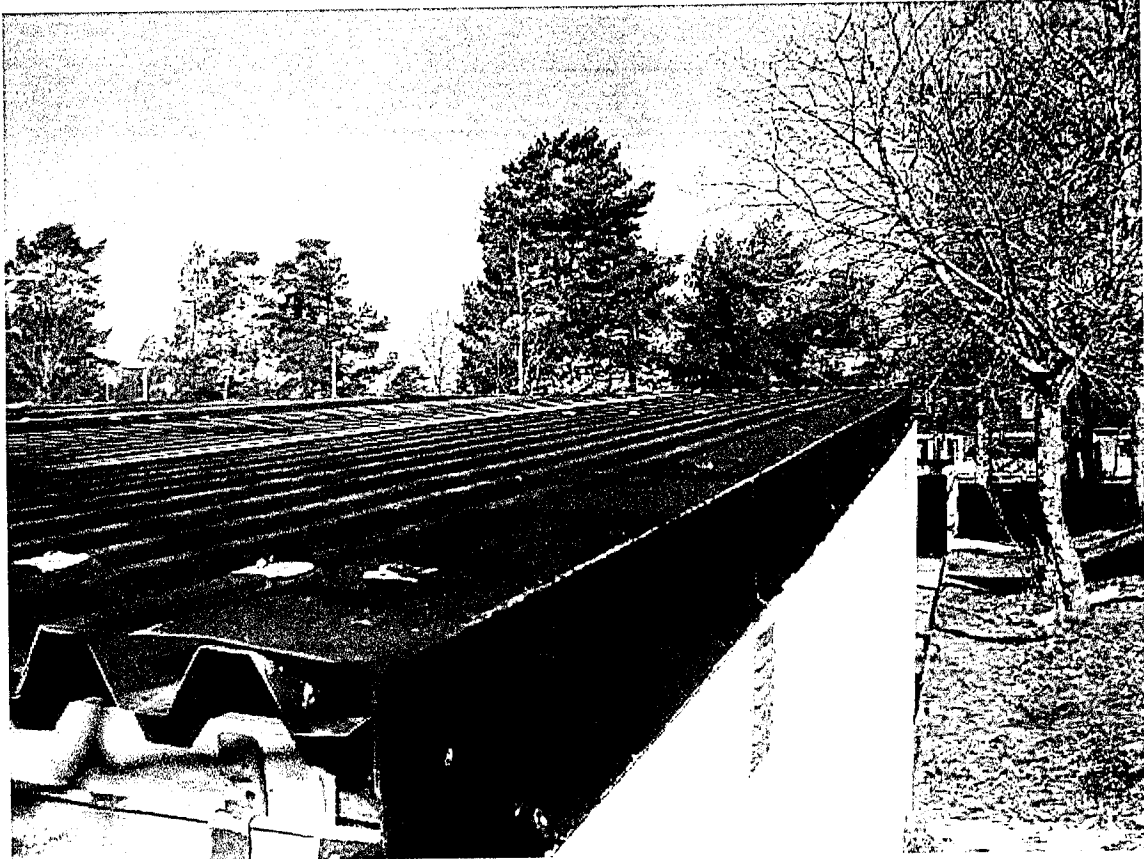


Helt avrostat karmstolpe

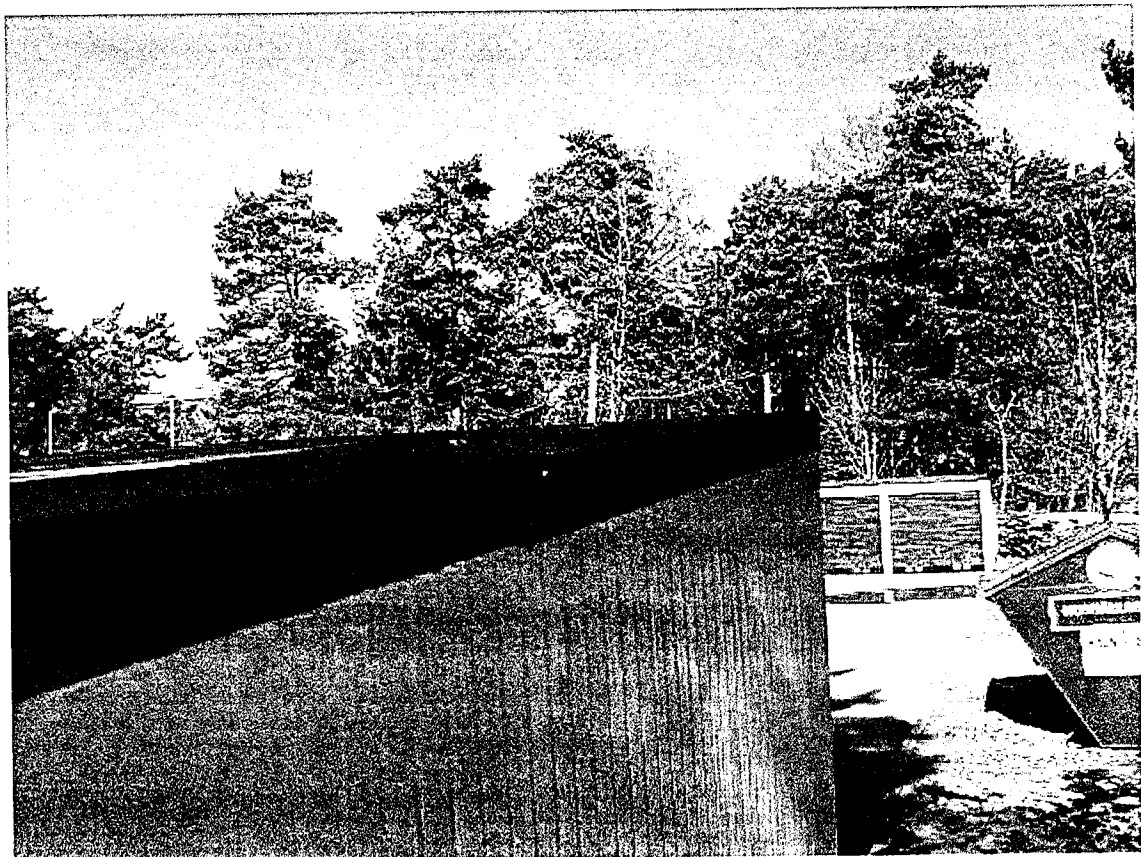
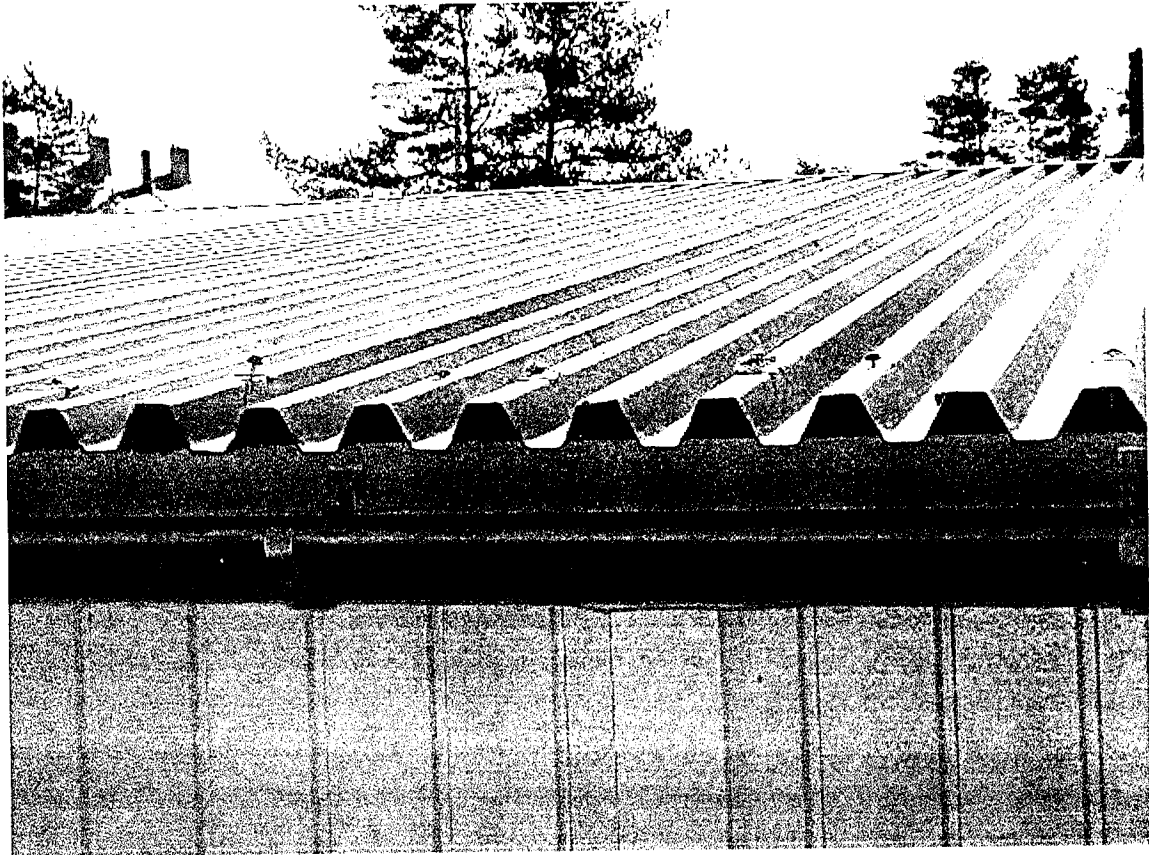


Provisorisk lagning av stolpen

JÆGER & J:SON



Spik i takplåt loss, provisoriskt lagat



Brister i takplåtens infästningar



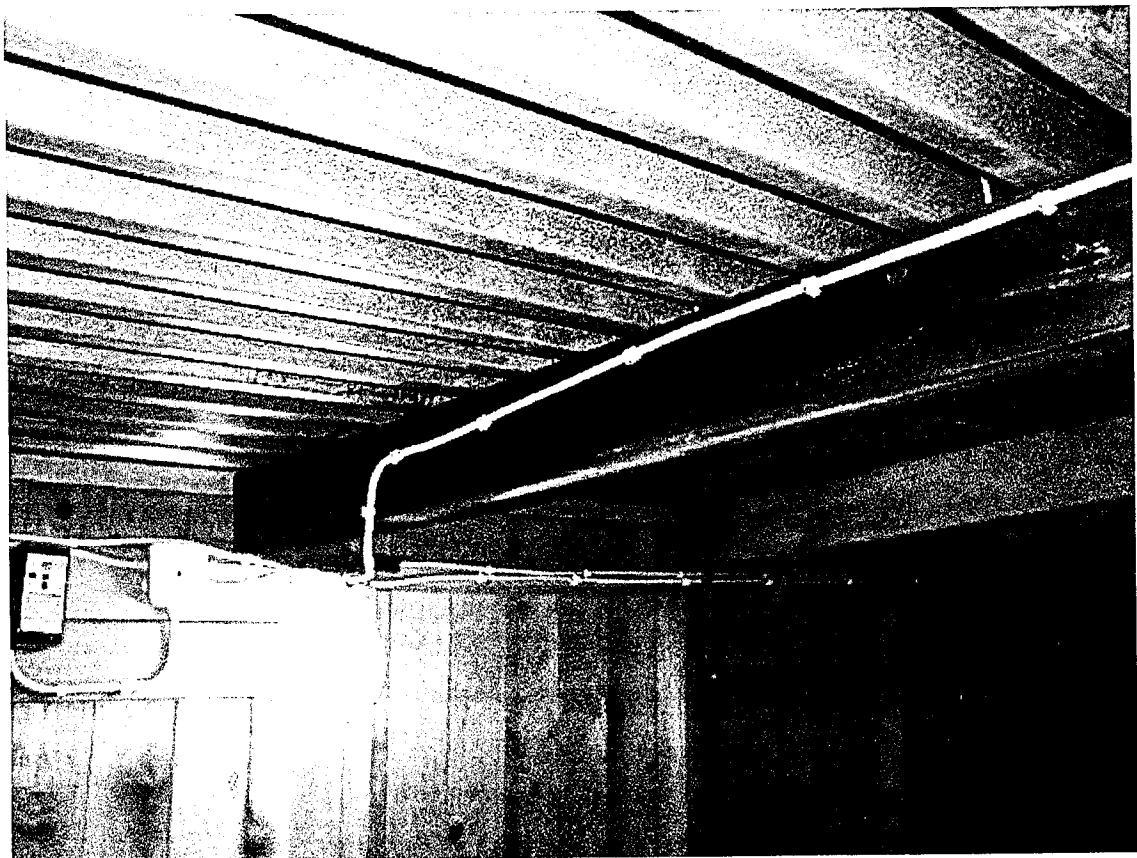
Lös kantplåt



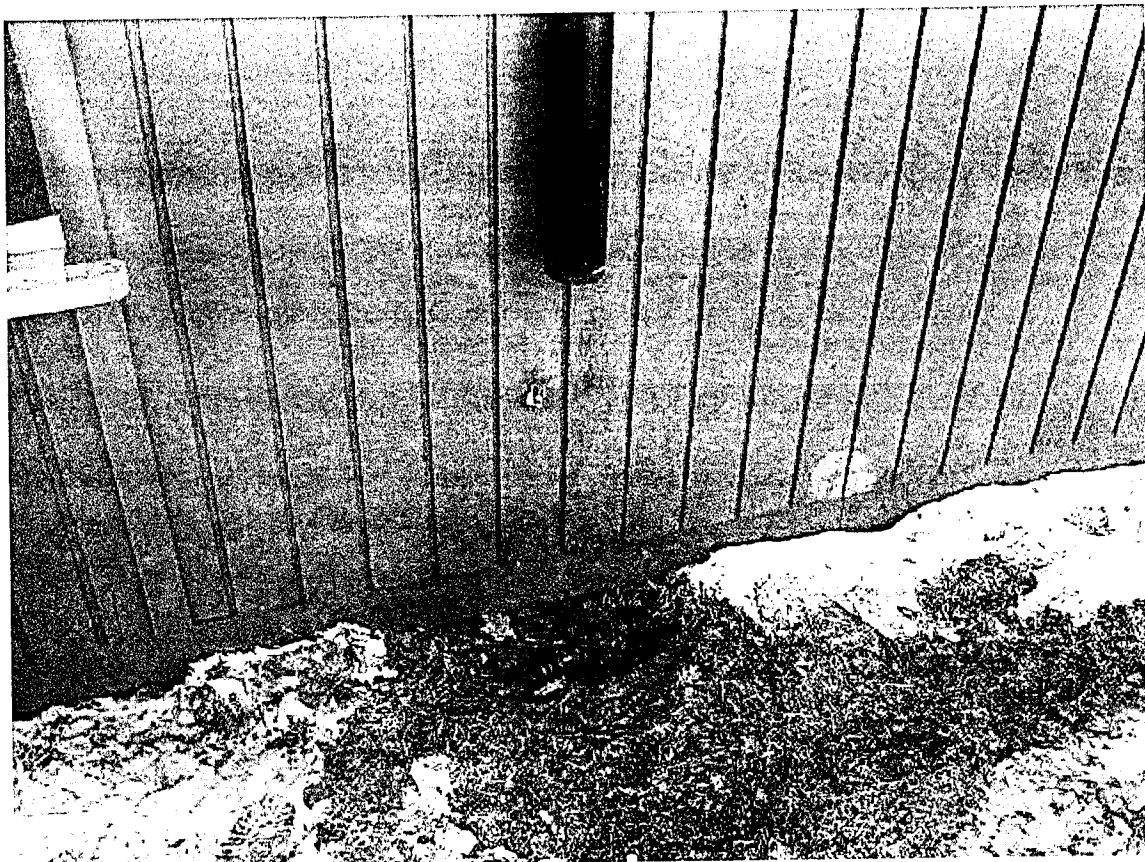
Rötskadad takås



Rötskador i takåsar



Mer rötskador i takåsar



Olämpligt utsläpp från stuprören



Sättningar i vägg invid betongsockel samt mögelbildning på fasadpanelen

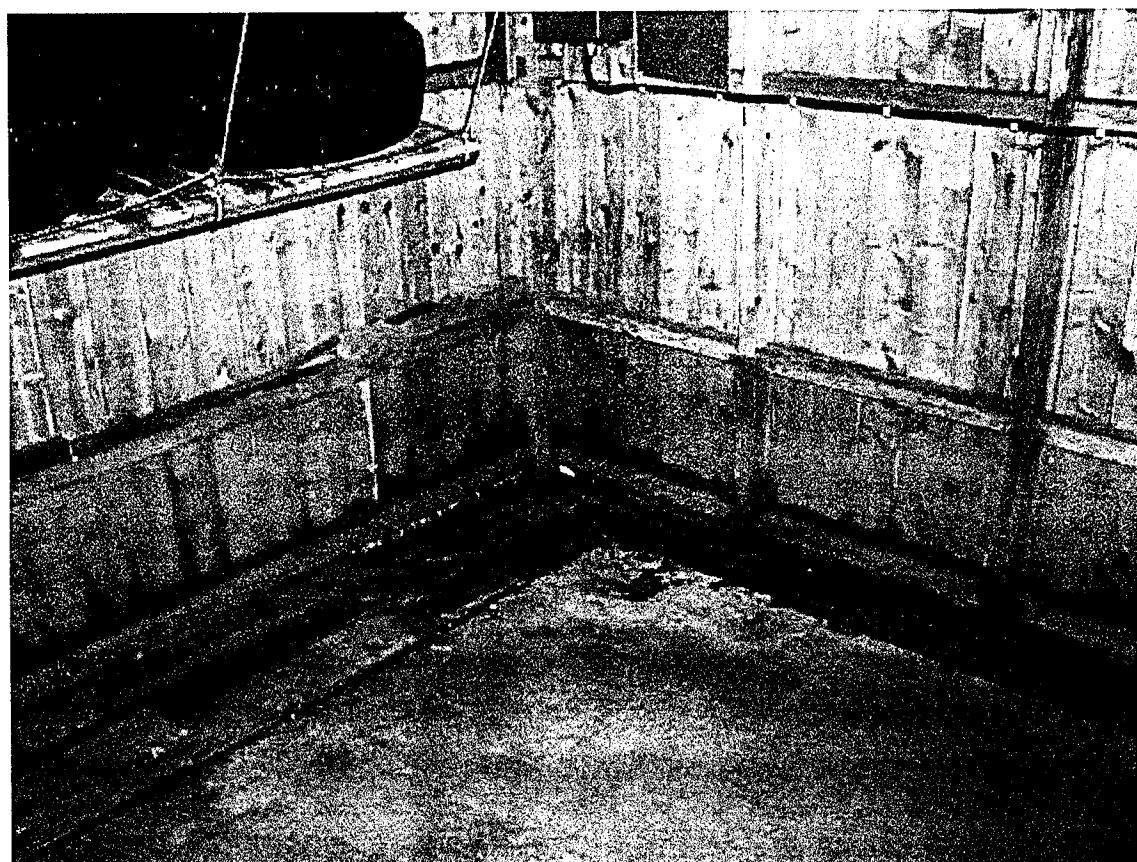


Rötskador i syllar, stolpar och panel

JÆGER & J:SON



Mer rötskador



Ännu mer rötskador

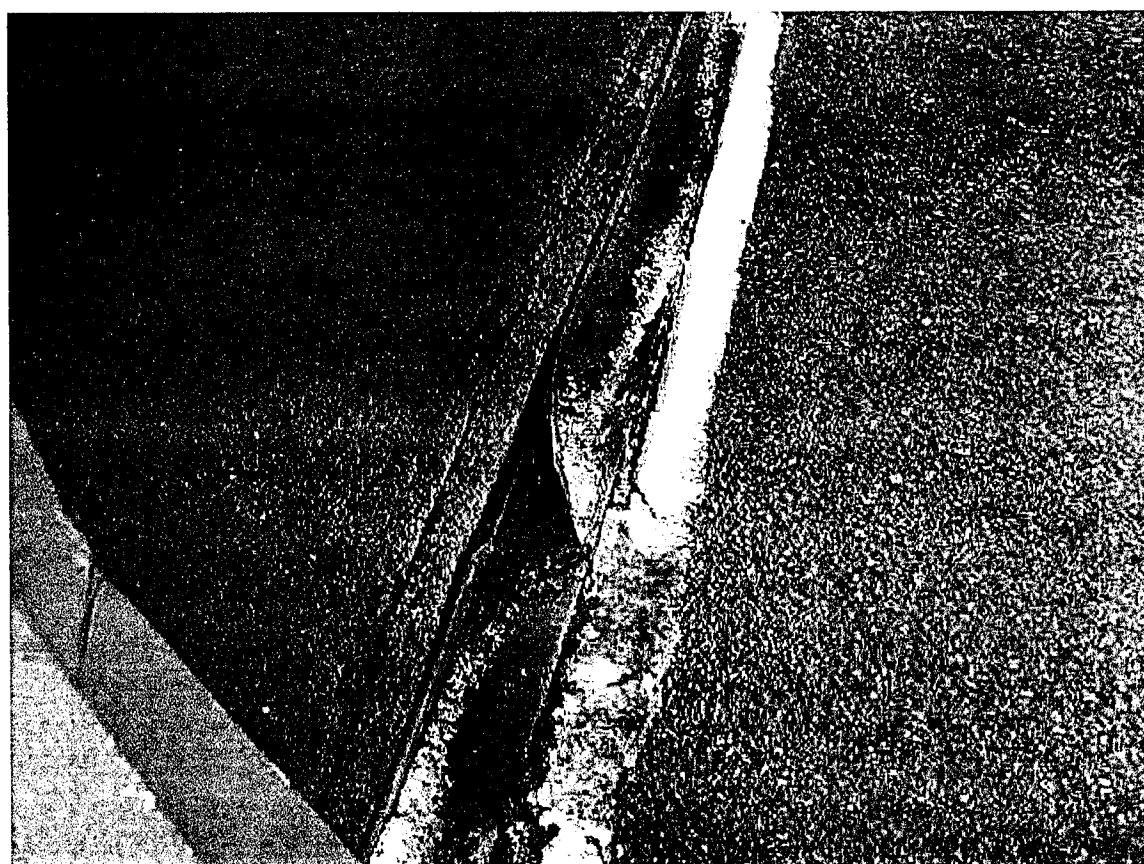
JÆGER & J:SON



Svårstängd port



Stängs med hjälp av fötterna



Sönderrostade anslagsjärn i mark

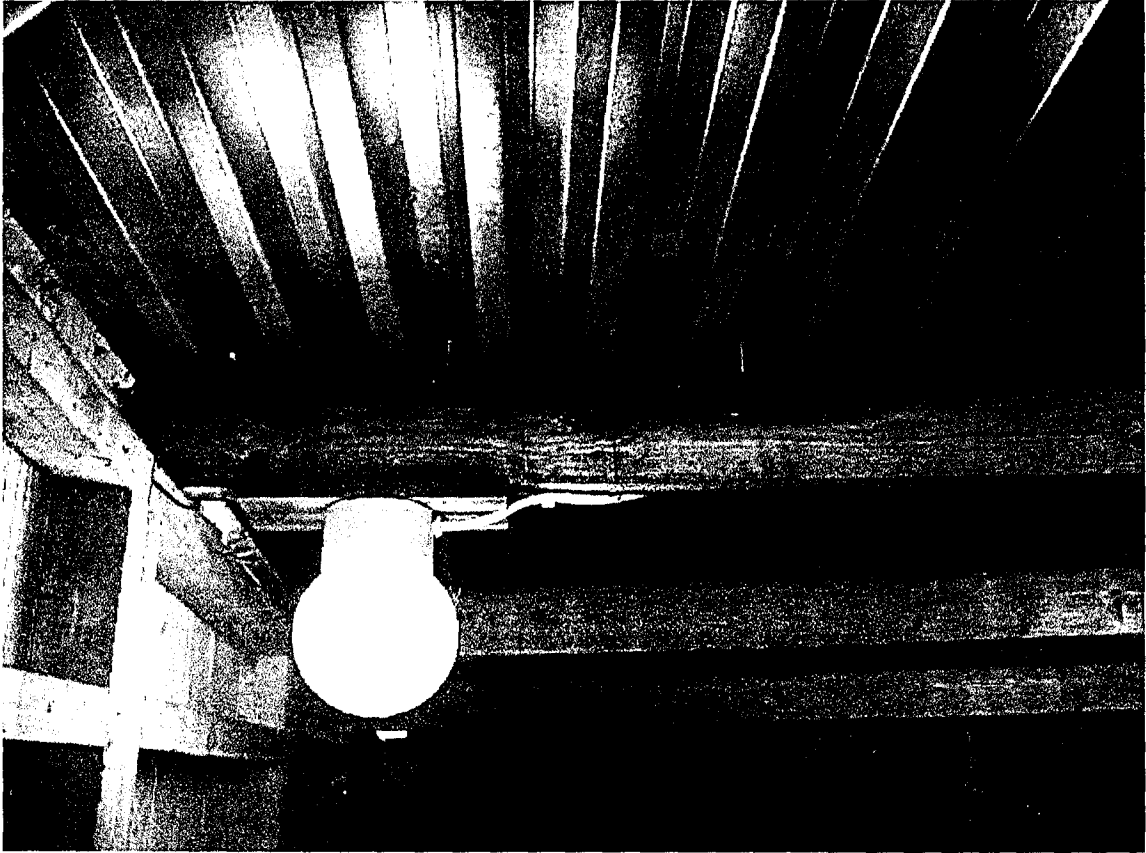


Syllen ligger inte på stödmuren

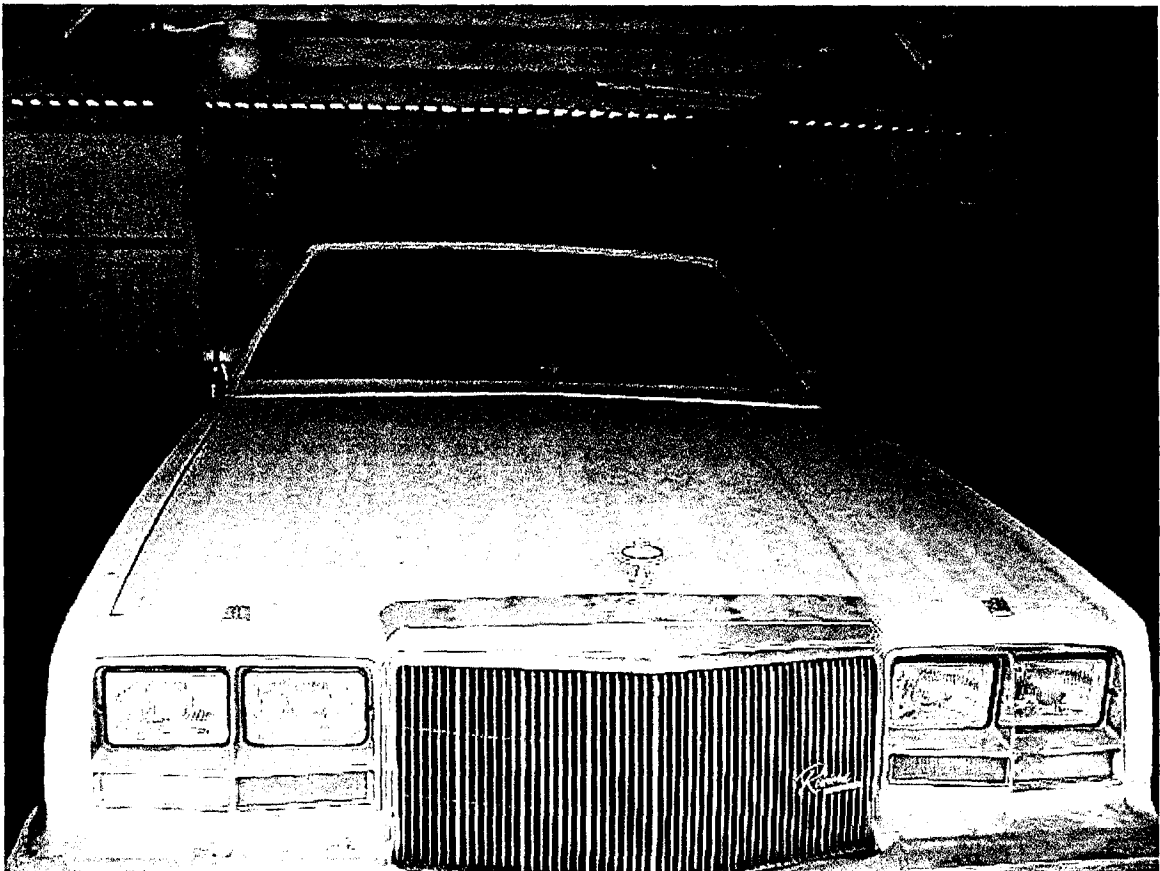


Rötskador i panel pg av stuprör och tomrör till tevekabel

JÆGER & J:SON



Hål i takplåt samt rötskadad takås

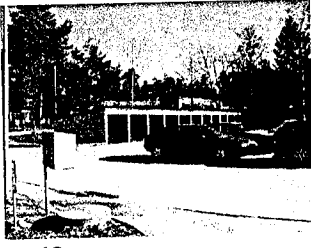


Tydliga tecken av kondensfukt på parkerad Cadillac

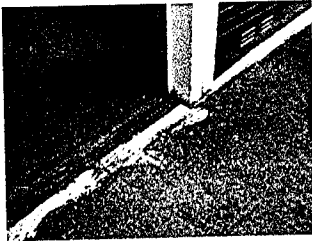
JÆGER & J:SON



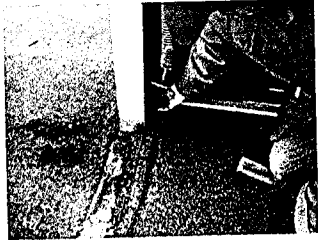
67



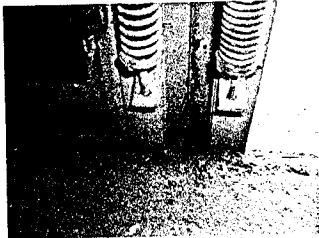
68



69



71



72 - 75



76-79



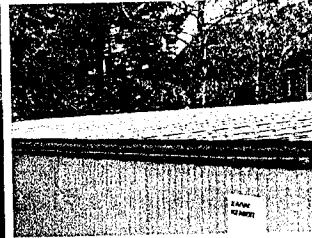
80-83



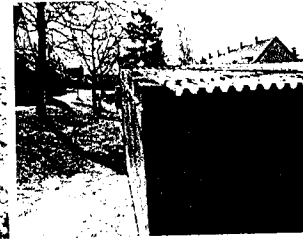
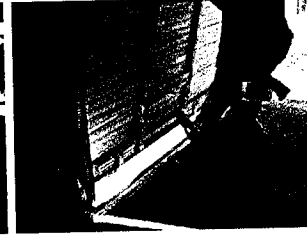
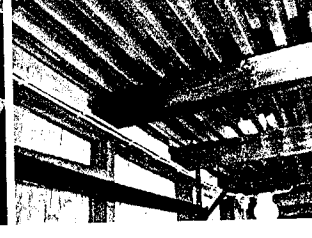
84-87



88-91

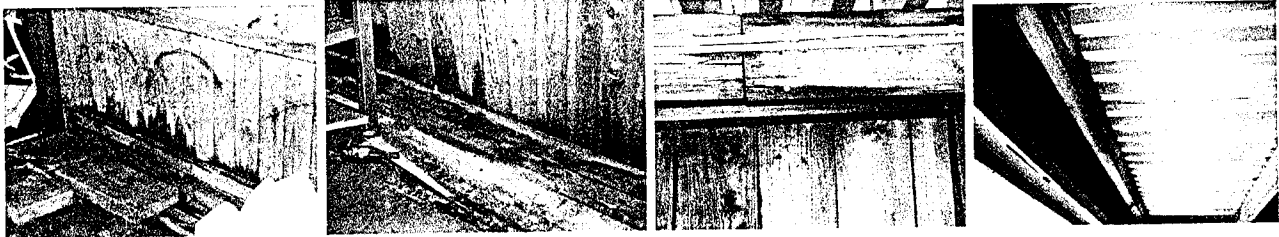


92-95

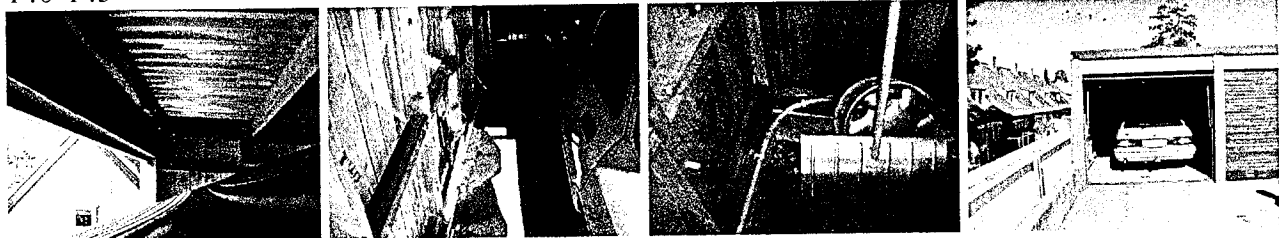


108-111

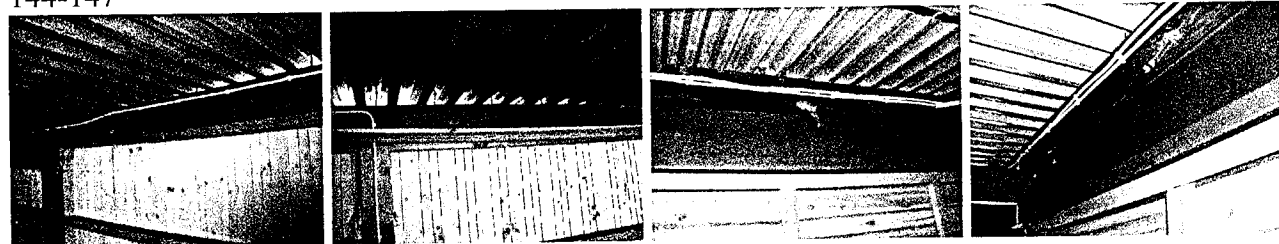
JÆGER & J:SON



140-143



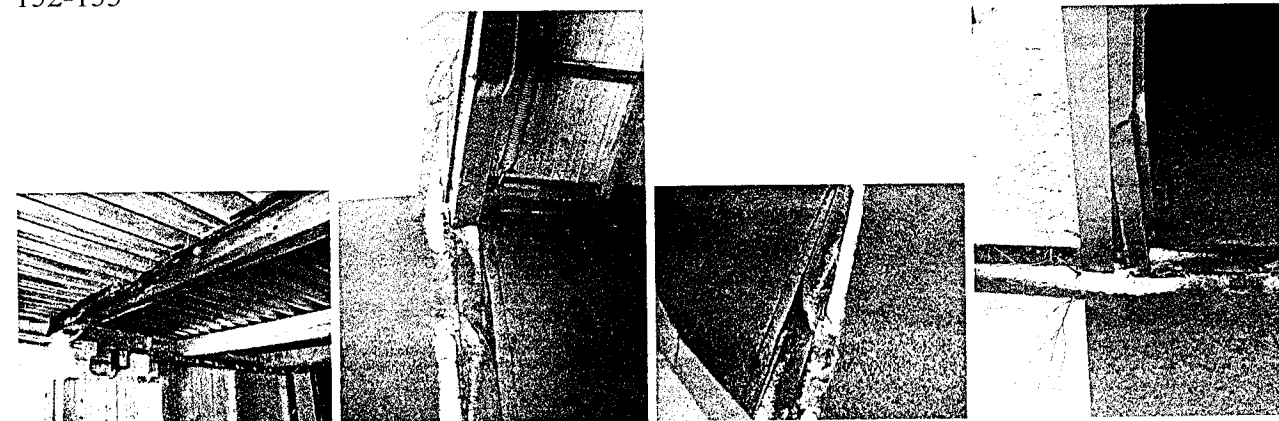
144-147



148-151



152-155

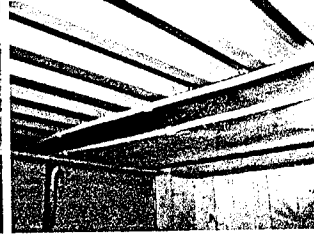
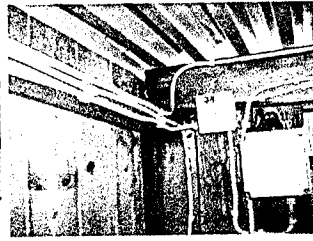
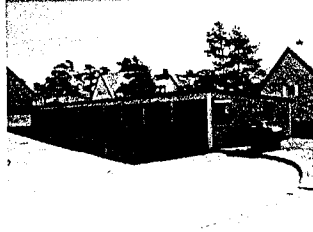
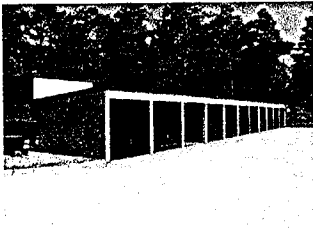


156-159

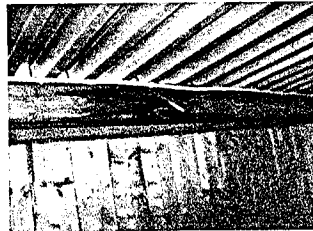
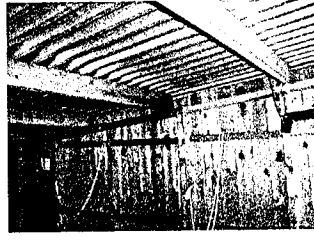
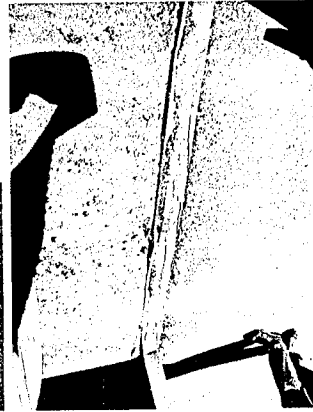


160-163

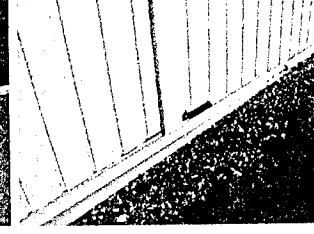
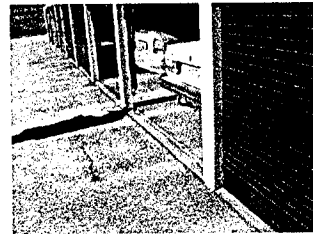
JÆGER & J-SON



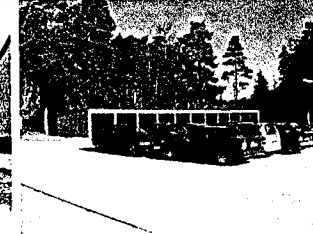
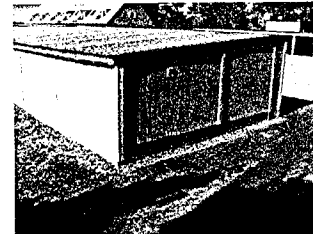
164-167



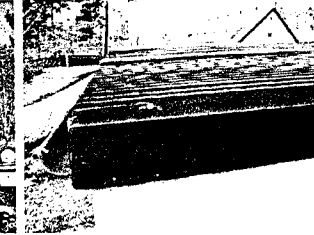
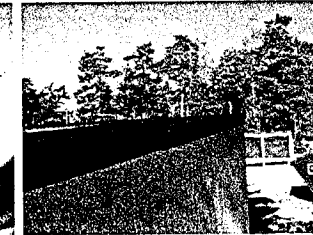
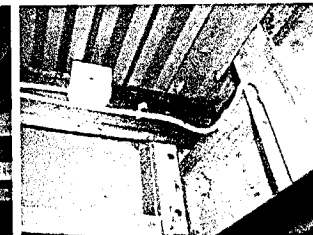
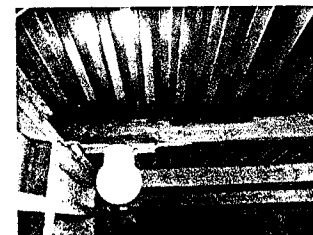
168-171



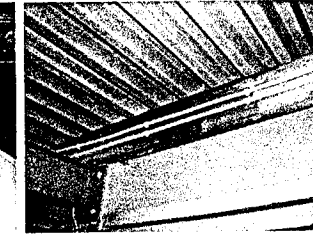
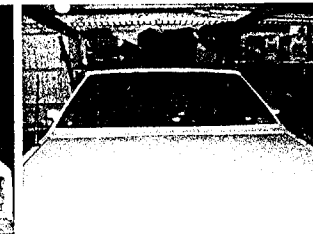
172-175



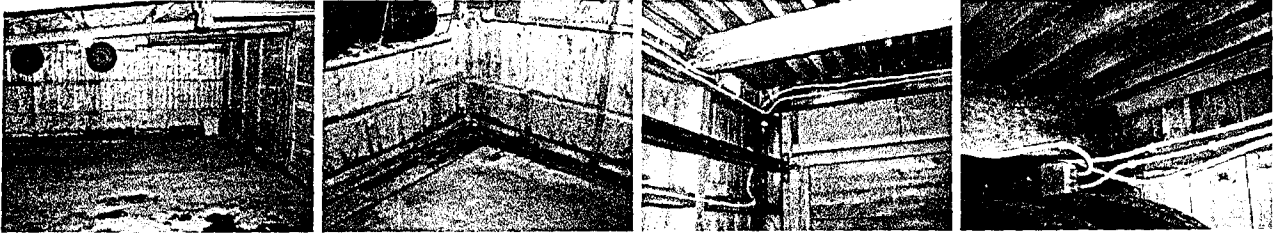
176-179



180-183



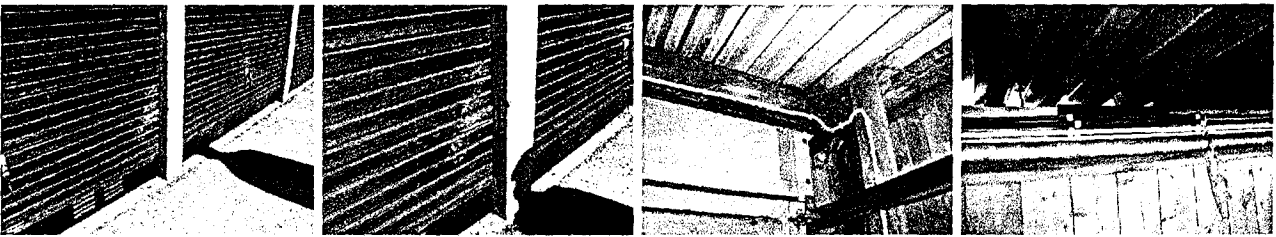
184-187



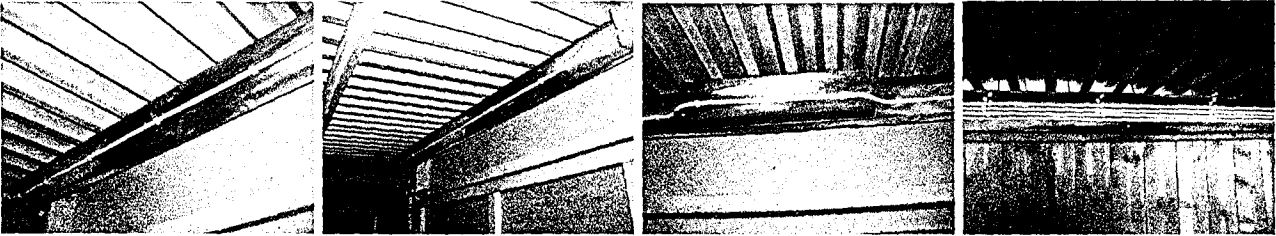
188-191



192-195



196-199



200-203



204-206