

# UTLÅTANDE GARANTIBESIKTNING (2-ÅRSBESIKTNING)

## GARANTIBESIKTNING

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Kobbergården 1:180
Adress:	Hållstamsvägen 37 A-D
Postnummer och Ort:	436 39 Askim
Kommun:	Göteborg
Fastighetsägare:	BRF Askimshöjden, Kaj Plonaitis
Byggherren:	Älvsbyhus AB, Din Husmontör AB
Slutbesiktning utförd:	2017-01-31, 2017-02-20 Byggnad exkl. insida övervåning i 4 parhus. 2017-03-27 Inredd övervåning i 4 parhus.
Bilagor:	-

### OBJEKT

Beställare	BRF Askimshöjden
Beställningsnummer:	2019-01-22-01
Besiktningsman:	Patrik Lindqvist (BM)
Telefon:	0733-450 435
Epost:	patrik@lindqvist.to
Besiktningens dag:	2019-01-21
Närvarande:	Kaj Plonaitis (BRF REP.) (B), Joakim Gustfasson (Älvsbyhus) (E) Din Husmontör AB var kallad till mötet men inget svar erhöles.
Besiktningens genomförande och omfattning:	Okulär garantibesiktning efter 2 år sedan slutbesiktning enligt ABK09.

## **P. Lindqvist fastighet AB**

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

### P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattedel

## KONTROLLEN

---

Om:	Besiktningssmannen kallade till besiktningen genom e-post och trots den korta framförhållningen kunde fastighetsägaren samt 1 byggtreprenör närvara genom ombud. Ansvarig entreprenör för inredning av övervåning närvarade ej.  Besiktningen utförs med slutbesiktningssprotokollet som grund enligt ABK09.
<b>Hållstamsvägen 37 A</b>	
<b>Entréplan</b>	
Entré:	----
WC/Dusch:	----
Grovkök:	----
Vardagsrum:	----
Kök:	----
Trappa till övervåning:	----
<b>Plan 1</b>	
Allrum:	----
Rum 1:	----
Rum 2:	----
Rum 3:	----
Dusch/WC:	----
Vindar:	- Toppvind är ej kontrollerad då åtkomst sker via utvändigt taklucka och det var snö och is på taket vid besiktningstillfället.

### **P. Lindqvist fastighet AB**

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

#### P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattedel

Mark:	----
Grund:	----
Fasad:	----
Fönster:	----
Tak:	- Taket var vid besiktningstillfället is och snöbelagt vilket begränsar kontrollen av taket från vad som syns från marken.
<b>Hållstamsvägen 37 B</b>	
<b>Entréplan</b>	
Entré:	----
WC/Dusch:	----
Grovkök:	----
Vardagsrum:	- Äldre ej återställd fuktskada på vägg och tak. E
Kök:	- Fuktfläck på golv och vägg vid kylskåp. B
Trappa till övervåning:	----
<b>Plan 1</b>	
Allrum:	----
Rum 1:	- Fönster behöver justeras då det kärvar. E
Rum 2:	- Fönster behöver justeras då det kärvar. E
Dusch/WC:	----
Vindar:	- Toppvind är ej kontrollerad då åtkomst sker via utvändigt taklucka och det var snö och is på taket vid besiktningstillfället.
Mark:	----

## **P. Lindqvist fastighet AB**

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattedel

Grund:	----
Fasad:	- Påskjutningsrör och lövsil saknas på stuprör till höger om entrén.
Fönster:	----
Tak:	- Taket var vid besiktningstillfället is och snöbelagt vilket begränsar kontrollen av taket från vad som syns från marken.
Vidbyggt kallförråd:	----

### Hållstamsvägen 37 C

<b>Entréplan</b>	
Entré:	----
WC/Dusch:	----
Grovkök:	----
Vardagsrum:	----
Kök:	----
Trappa till övervåning:	----
<b>Plan 1</b>	
Allrum:	----
Rum 1:	- Fönster behöver justeras då det kärvar. E
Rum 2:	----
Dusch/WC:	----
Vindar:	- Toppvind är ej kontrollerad då åtkomst sker via utvändigt taklucka och det var snö och is på taket vid besiktningstillfället.

## **P. Lindqvist fastighet AB**

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattedel

Mark:	----
Grund:	----
Fasad:	- Påskjutningsrör och lövsil saknas på stuprör till höger om entrén. E
Fönster:	----
Tak:	- Taket var vid besiktningstillfället is och snöbelagt vilket begränsar kontrollen av taket från vad som syns från marken.
Vidbyggt kallförråd:	----

### Hållstamsvägen 37 D

#### Entréplan

Entré:	- Ytterdörr behöver justeras då det kärvar. E
WC/Dusch:	----
Grovkök:	- Ytterdörr behöver justeras då det kärvar. E
Vardagsrum:	----
Kök:	- Vattenrör sitter ej klammade mot bakvägg. E
Trappa till övervåning:	----

#### Plan 1

Allrum:	----
Rum 1:	----
Rum 2:	----
Dusch/WC:	----
Vindar:	- Toppvind är ej kontrollerad då åtkomst sker via utvändigt taklucka och det var snö och is på taket vid besiktningstillfället.

### **P. Lindqvist fastighet AB**

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattesedel

Mark:	----
Grund:	- Grunden har satt sig 1-2 cm vilket kan ses genom glipa mellan balkar på gavel samt spricka balk mellan huskroppar. E
Fasad:	----
Fönster:	----
Tak:	- Taket var vid besiktningsstillfället is och snöbelagt vilket begränsar kontrollen av taket från vad som syns från marken.
Vidbyggt kallförråd:	----

Göteborg 2019-01-22  
P. Lindqvist fastighet AB

Patrik Lindqvist, SBR Byggingenjör

**P. Lindqvist fastighet AB**

Specialist på lukt, fukt och emissionsskador

P. Lindqvist fastighet AB

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda

Tel: 0733-450 435

Organisationsnummer: 559038-5489

Godkänd för F-skattsedel

# 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 yttertaket 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**

Dropplåt 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.

# TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

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

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

## Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

## Fönster/dörrar

Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

## Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

## Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 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

## Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

## Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

## Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

## Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

## Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

## Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

## Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år