

**Jannebergs Gård
Karlshamn Kommun**

Statusbesiktning huvudbyggnad

**Upprättad: 2019-11-09
Reviderad: 2019-11-12**

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 2 (10)						
	Projektnamn Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson						
		Förvaltningsobjekt-Byggnad						
		Datum 2019-11-09						
Status Protokoll	Rev.datum 2019-11-12							
Kod		Rev						
1	<p>Uppdrag</p> <p>Projektbyggaren Teknik Syd AB har fått i uppdrag att utföra en teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition och dess installationer.</p>							
2	<p>Uppdragsgivare</p> <p>Uppdragsgivare är: Karlshamns kommun</p> <p>Ombud: Lars Persson</p>							
3	<p>Statusbesiktningen/bedömningen</p> <p>Den besiktning som är gjord är baserad på okulärt platsbesök, granskning av befintliga ritningar avseende åtgärder genom åren samt förslag på åtgärder som ej blivit utförda.</p> <p>Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med den tidigare ägaren.</p> <p>Besiktningen avser att övergripligt beskriva byggnads- och installationsdelar.</p> <p>I utlåtande så redovisas ej alla delar i detalj utan endast de delar som anses viktiga.</p> <p>Några mätningar med instrument, provningar, förstörande undersökningar eller miljöinventering är ej utförd(a).</p> <p>Besiktningarna:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dan Magnusson</td> <td style="width: 50%;">Bygg</td> </tr> <tr> <td>Patrik Mårtensson</td> <td>Ventilation och VS</td> </tr> <tr> <td>Jörgen Pettersson</td> <td>El och Tele</td> </tr> </table>	Dan Magnusson	Bygg	Patrik Mårtensson	Ventilation och VS	Jörgen Pettersson	El och Tele	
Dan Magnusson	Bygg							
Patrik Mårtensson	Ventilation och VS							
Jörgen Pettersson	El och Tele							

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 3 (10)
	Projekt Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson
Status Protokoll		Förvaltningsobjekt-Byggnad
		Datum 2019-11-09
		Rev.datum 2019-11-12

Kod		Rev
4	Objekt	
	Fastighetsbeteckning: Karlshamn 3:3	
	Adress: Jannebergsvägen 5	
	Kommun: Karlshamns Kommun	
	Fastighetsägare: Karlshamns Kommun	
	Byggnadsår: 1818, tillbyggnad (med bl.a. de två tornen) ca 1918.	
	Byggnader: Huvudbyggnaden består av en huskropp som genom åren utökats, byggts om och till. Byggnaden är i dag obebodd och ouppvärmad.	
	Areor (bedömda uppgifter):	
	Byggnad	
	Markplan	ca 300 m ²
	Plan 1	ca 300 m ²
	Plan 2	ca 200 m ²
	Totalt	ca 800 m ²

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun		Sidnr 4 (10)
	Projektname Statusbesiktning av huvudbyggnad		Handläggare L Persson
			Förvaltningsobjekt-Byggnad
Status Protokoll			Datum 2019-11-09
			Rev.datum 2019-11-12
Kod	Konstruktion:	<p>Konstruktionsritningar/sektionsritningar fanns ej tillhanda vid besiktningstillfället. Bedömningar nedan grundar sig på utseendet vid besiktningen samt genomgången med den tidigare ägaren.</p> <p>Med tanke på byggnadsår och utseende så är det troligt att grunden är av typen ”mullbänk”, d.v.s. murning av sten under fasad samt bärande delar och innanför detta golvbjälkar i trä med mellanliggande fyllning av jord.</p> <p>Byggnaden bedöms vara utförd med stomme av murad sten och har en fasad av puts. Bjälklag bedöms vara av trä och har varierande ytskikt. Takkonstruktionen är av trä och från insidan syns att yttertaket ursprungligen varit försett med ”spåntak”. Yttertaket är idag försett med plåt, dels profilerad (likn. takpannor) och dels falsad plåt.</p>	Rev
	Verksamhet:	Byggnaden har tidigare använts som bostadshus men står i dagsläget tom.	

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 5 (10)
	Projektamn Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson
		Förvaltningsobjekt-Byggnad
		Datum 2019-11-09
Status Protokoll		Rev.datum 2019-11-12
Kod	Rev	
5	Utlåtande	
<p>Nedan utlåtande är baserat på platsbesök, ritningsunderlag samt samtal med tidigare fastighetsägare ang. utförda och planerade åtgärder m.m.</p> <p>Underhåll/ändringsarbeten finns ej dokumenterat, förutom några ritningar avseende tillbyggnaden ca år 1918.</p>		

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 6 (10)
	Projektnamn Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson
		Förvaltningsobjekt-Byggnad
		Datum 2019-11-09
Status Protokoll	Rev.datum 2019-11-12	
Kod		Rev
5.1	<p>Bygg Då dokumentation/ritningar för de åtgärder och tillbyggnader som gjorts genom åren är knapphändiga så är nedan punkter sammanfattade efter de som i klarhet har kunnat konstaterats.</p> <p><u>Grund/stomme</u> Grunden är troligen av typen mullbänk som angivits ovan. Mindre skador syns i fasadputsens, ev. sättningsskador. Bjälklag i markplan upplevs som förhållandevis stumt/fast. Puts- och tapetsläpp på innerväggar kan tyda på att markfukt vandrar upp i konstruktionen.</p> <p>Stomme bedöms till största del vara av putsad, murad sten och med bjälklag av trä. Puts- och tapetsläpp på förekommer, vilket kan tyda på att fuktproblem förekommer. Bjälklag som hänger ned mellan upplagen förekommer.</p> <p><u>Fasader/Ytterväggar</u> Mindre skador syns i fasadputsens, ev. sättningsskador.</p> <p>Med avseende på energi så bedöms ytterväggarnas konstruktion som undermålig. Väggar på bottenplan är väldigt tjocka men isolerskikt tros saknas. Väggar på ovanliggande plan är förhållandevis tjocka men isolerskikt tros saknas.</p> <p><u>Yttertak</u> Yttertak har ej beträffats vid besiktningen utan bedöms utifrån vad som var synligt från mark.</p> <p>Yttertak som är av <u>ej</u> profilerad plåt har färgsläpp och rostangrepp. Dessa bedöms som uttjänta. Detta gäller även plåtdetaljer vid putsfasader.</p> <p>Yttertak som är av profilerad plåt verkar vara i okej skick. Dessa är gissningsvis från 1980-1990-tal då de verkar vara infästa i högpunkterna med typ ”klockspik”.</p> <p>Synliga trädetaljer vid takkonstruktionen bedöms vara i dåligt skick på flertalet ställen.</p> <p>Yttertakets utformning/konstruktion kan ej konstateras i detalj då dessa är kompletterade genom åren. Bedömningen är dock att takets utförande är undermåligt med avseende på energi.</p>	

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 7 (10)
	Projektnamn Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson
		Förvaltningsobjekt-Byggnad
Status Protokoll		Datum 2019-11-09
		Rev.datum 2019-11-12
Kod		Rev
<p style="text-align: center;"><u>Ytterdörrar/fönsterdörrar.</u></p> <p>I stort så är samtliga ytterdörrar av äldre modell och vid någon dörr noterades genomgående springor vilket gör att energivärdet på dessa generellt bedöms som undermåligt.</p> <p style="text-align: center;"><u>Fönster</u></p> <p>De fönster som finns är av äldre modell, typ 1+1-glas, samt i vissa fall till och med endast enkelglas. Fönster är i behov av renovering och vissa rötskador finns. Ur energisynpunkt är fönsterna undermåliga och bör bytas.</p> <p style="text-align: center;"><u>Innerväggskonstruktioner.</u></p> <p>Innerväggar bedöms till största del vara av putsad, murad sten. Puts- och tapetsläpp på förekommer, vilket kan tyda på att fuktproblem förekommer.</p> <p style="text-align: center;"><u>Innerdörrar</u></p> <p>Innerdörrar är av äldre modell.</p> <p style="text-align: center;"><u>Under/Innertak</u></p> <p>Innertak är av äldre modell och flertalet skador/sprickor/ojämnheter förekommer.</p> <p style="text-align: center;"><u>Ytskikt.</u></p> <p>Golvbeläggningar varierar i byggnaden. Ytskikten är överlag gamla, slitna samt ojämna och flertalet har skador. Så även vid golv med golvbrunn.</p> <p style="text-align: center;"><u>Sammanfattning Bygg</u></p> <p>Byggnaden som den ser ut idag har ett omfattande renoveringsbehov. Bedömningen är att så gott som samtliga byggnadsdelar behöver åtgärdas och att det skulle vara komplext och mycket kostsamt att åtgärda. Med tanke på den bedömda, undermåliga, energihushållningen så bör en djupare utredning utföras, för att bedöma om det är möjligt att bevara byggnadens utseende, före en ev. renovering/ombyggnad.</p>		

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 8 (10)
	Projekt Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson
		Förvaltningsobjekt-Byggnad
		Datum 2019-11-09
Status Protokoll		Rev.datum 2019-11-12
Kod		Rev
5.2	<p>VVS</p> <p><u>Allmänt</u> Inventering av VVS-installationer har gjorts för att göra en statusbedömning av dessa. Inventeringen gjordes okulärt i samtliga utrymmen. Inga funktionsprov har utförts.</p> <p><u>Värme</u> Oljepanna står för uppvärmningen och huset värms med radiatorer. Värmesystemet har varit ett själv-cirkulationssystem vilket säger att systemet är byggt innan 1950-talet. Tekniska livslängden är 50 år. Tidigare ägaren säger att värmesystemet tappar vatten men de vet inte var det läcker</p> <p><u>Tappvatten</u> Blandare och porslinet är bytta på några ställen men de mesta är av äldre modell. Ventiler är ärjade. Rören av galvaniserat stål. Tekniska livslängden är 50 år. Kallvattenledningarna brukar dock ta mer stryk. Rören korroderar och sätts igen med beläggningar som bromsar flödet. Varmvattenrören klarar sig oftast bättre men även dess ser ut att ha gjort sitt.</p> <p><u>Avlopp</u> Tekniska livslängden är 50 år. Dessa ledningar har tydliga rostangrepp på utsidan vilket tyder på att de inte håller tätt längre. Tekniska livslängden är 50 år. Avloppsledningar är av gjutjärn och när dessa korroderar i vatten kommer järnfasen att rosta. Har avloppet inte använts på ett tag brukar flagor från insidan av avloppet lossna med stopp i rören som följd.</p> <p><u>Ventilation</u> Saknas. Hittar endast en kolfilterfläkt i köket och något uteluftsgaller.</p> <p><u>Sammanfattning VVS</u> Värmesystemet, tappvatten och avlopp går inte att använda. Att använda något av dessa system skulle innebära en mycket stor riska för vattenskador. Inget värde i VVS-installationerna finns. Ventilationen är obefintlig.</p>	

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 9 (10)
	Projektnamn Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson
		Förvaltningsobjekt-Byggnad
Status Protokoll		Datum 2019-11-09
		Rev.datum 2019-11-12
Kod		Rev
5.3	<p>El/Tele <i>Allmänt</i></p> <p>Inventering av de el-tekniska installationer har gjorts för att göra en statusbedömning av dessa. Under åren har vissa om/tillbyggnadsåtgärder/ändringsarbeten utförts i omgångar, med tillhörande el-installationer. Senaste elinstallationen gjordes i samband med installation av ackumulatortanken för värmesystemet. Någon gång på 2000-talet.</p> <p>Inventeringen gjordes okulärt i samtliga utrymmen. Inga funktionsprov har utförts.</p> <p>Inbrottslarm installationer/system som automatik/apparatskåp och köksmaskiner ingår ej i inventeringen.</p> <p><i>Elkraft</i></p> <p>Befintlig el-servis/huvudcentral är i fullgott skick. Gruppcentraler i övrigt är av gängsäkringstyp diazed, och matas med 4-ledarsystem. I byggnaden består värmesystemet av vattenburen värme, där uppvärmningen består av oljeeldning och el-patroner, samt någon enstaka elradiator.</p> <p><i>Belysning</i></p> <p>Belysningsinstallationerna har varierande skick i de olika kompletterande installationerna genom åren. Delar av kraft-och belysningsinstallationerna är uttjänad. Med detta innebär förhöjd brandrisk och bör omgående kopplas ur från matande gruppcentral.</p> <p><i>Sammanfattning EL/Tele</i></p> <p>Centraler med kablage, huvudledningar /Gruppledningar är undermålig, och kabelsystem uppfyller ej dagens krav på EMC, elektromagnetisk kompatibilitet och standard. Jordfelskydd saknas på allmänuttag 230V-uttag. Ej enligt dagens standard. Belysning. Ej enligt dagens standard. El-patroner som uppvärmningssystem är ej energieffektivt och uppfyller ej dagens energikrav på ny/ombyggnationer. Generellt finns det stora brister när det gäller elsäkerheten i byggnaden.</p>	

PROJEKT BYGGAREN	Dokumentnamn/Kapitelrubrik Jannebergs Gård, Karlshamn Kommun	Sidnr 10 (10)
	Projektamn Statusbesiktning av huvudbyggnad	Handläggare L Persson
		Förvaltningsobjekt-Byggnad
		Datum 2019-11-09
Status Protokoll		Rev.datum 2019-11-12
Kod		Rev
6	<p>Slutlig kommentar</p> <p>Byggnadens utformning och installationer har genom åren byggts ut, om och till i olika omfattningar. Största delen av installationerna är utförda troligtvis 40-50-talet och vissa delar från den tiden då man började dra in el i bostäderna. Troligtvis här på 20-talet.</p> <p>Detta gör att totala bedömningen vid statusbesiktning är att installationerna inte är i fullgott brukbart skick.</p> <p>Jannebergs gård är idag av stort renoveringsbehov både byggnadstekniskt och installationsmässigt.</p> <p>Även omfattningen av en renovering kan medföra att energikrav, tillgänglighet mm efter dagens normer kommer att krävas.</p> <p>Enligt statusbedömningen finns ingen del av installationerna som är av värde att behålla.</p> <p>Projektbyggaren Teknik Syd AB Dan Magnusson Patrik Mårtensson Jörgen Pettersson</p>	