

# Dränering, markombyggnation och gårdsbjälklagsrenovering



En av de stora anledningarna till fuktskador i källare och markplan är inträngande fukt utifrån. Anledningarna till detta kan vara flera men med en regelbunden genomgång av fastigheten kan skador förebyggas. När en skada börjar uppträda gäller det dock att handla fort då skadeläget ofta snabbt kan förvärras och få förödande konsekvenser.

## Dränering

En dränering har en uppskattad livslängd om 30 år men ibland kan det finnas omständigheter som gör att den kan förlora sin funktion tidigare. Fuktmätningar och markprover kan ge svar på dräneringens beskaffenhet. Med tiden kan t.ex. jord och annat material följa med vattnet nedåt och täppa till dräneringsslangar. Rötter från omgivande växtlighet kan också ställa till bekymmer och täppa till. Speciellt utsatta lägen är husväggar och grunder placerade i sluttningar där avrinningen från omgivningen är mot huskroppen.

Äldre hus har ofta en bristfällig dränering då dåtidens material inte håller lika länge som de som föreskrivs i dagens byggnorm. Vid omdränering behöver väggytor under mark blottläggas och en ny dräneringsslang och dränerande lager intill husväggen anläggas. Vid omdränering är det vanligt att även tilläggsisolera husgrunden. När dräneringen åtgärdas är det viktigt att samtliga exponerade ytor under jord åtgärdas för att förhindra alternativa fuktvandringar i den omgivande marken. Arbetet kan oftast utföras året runt.

## Markombyggnad

Med tiden kan man behöva adressera behovet av att ändra marken på sin fastighet. Det kan t.ex. röra sig om att man vill nå en ändrad användning, anlägga parkeringar, gångvägar, trappor, planteringar eller lekplatser. Det kan också handla om att man

behöver åtgärda marken då det kan börja uppträda sättningar i underlaget som i sin tur kan medföra att avrinningen vad gäller nederbörd inte fungerar tillfredsställande. Vid större markombyggnationer kan man som byggherre behöva ansöka om marklov alternativt bygglov.

## Gårdsbjälklagsrenovering

Många flerbostadshus har bebyggt sin innersida och använt ytan till en anläggning t.ex. ett parkeringshus. Vid skador på denna gårdsbyggnad handlar det ofta om att det underliggande tätskiktet släppt igenom fukt som i sin tur påverkat underliggande konstruktion. Ibland kan dagvattenbrunnar om sådana finns börja läcka.

Gårdsbjälklagsrenovering är en omfattande renovering och innebär att man frilägger all yta ner till tätskiktet och byter detta då det förmodligen upphört att fungera. Ofta är det även aktuellt att reparera bjälklaget som kan ha fått fuktelaterade skador, ibland så pass illa att även bärförmågan påverkats. Betongkonstruktioner kan testas för att utröna om det föreligger risk för långt gången korrosion och att armeringen därmed förlorat vidhäftning till intilliggande betong.

## SBC är med er

SBC projektledning ser till att rätt utförande och korrekta moment är en del av föreningens upphandlade entreprenad oavsett om det handlar om dränering, markombyggnationer, gårdsbjälklagsrenoveringar eller andra typer av arbeten. Genom att sammanställa ramhandlingar som beskriver arbetet, formulera administrativa föreskrifter och lotsa föreningen genom hela upphandlingsprocessen ser vi till att ni får bästa tänkbara totalentreprenadkontrakt. Vi är med er hela vägen till slutbesiktning.

## Vi hittar en lösning som passar er

Ta hjälp av en kunnig projektledare från oss på SBC när ni i styrelsen planerar stora och komplexa projekt. På [www.sbc.se/tjanster/projektledning/](http://www.sbc.se/tjanster/projektledning/) kan du begära en offert eller kontakta oss.



Vi är SBC, specialister på att förvalta, utveckla och ta hand om fastigheter och vi erbjuder alla typer av tjänster som en bostadsrättsförening kan behöva. Runt om i landet har vi duktiga medarbetare som är experter inom fastighetsekonomi, teknik, daglig drift, energi, projektledning och juridik. Hållbart och med siktet inställt på långsiktighet gör vi det lätt för dig och styrelsen att sköta ert arbete. Vi frigör helt enkelt värdefull tid för er i styrelsen och ser till att fastigheterna, ekonomin och ni mår bra, och det har vi nu gjort i över 100 år.