

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Planritningar.

Enklare konstruktionsritningar.

Protokoll från radonmätning daterat 2017.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2009.

Byggnadslov saknas för byte av fönster mot altandörr, utfört för mer än 10 år sedan.

Det finns en spricka i fasaden vid altandörren, orsak okänd. Inga förändringar av sprickan har märkts sedan förvärvet.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt t.ex. mögellukt, avloppslukt etc. i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har inte förekommit takläckage.

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

Stopp för ca 5 år sedan i avloppet i duschen, vatten rann ut i angränsande hall, endast skador på golvsöcklar.

Det förekommer vissa problem med vattenavrinningen mot golvbrunn i duschen. Bristfälligt fall i duschen.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Radonmätning utförd år 2017.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunskande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material.

Värt att veta

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta inte har utförts.

Iakttagelser

Det är olämpligt med fukthållande rabatter och växtlighet intill husgrunden.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta. Uppreglade och isolerade golv enligt ritning. I rum med klinker, golv direkt på avjämnad betongplatta.

Uterummet: Betongplatta med underliggande värmeisolering, okänd tjocklek.

Värt att veta

Betongplatta med invändigt isolerade och uppreglade golv innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fuktinnehåll.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade spikreglar etc. med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

En betongplatta som gjutits ovan en underliggande värmeisolering om 100 mm eller mer, ger i normalfallet en torr betongplatta med begränsad risk för fuktrelaterade skador i ovanliggande konstruktioner.

Iakttagelser

Lutningar förekommer i golven, framför allt i köket. Orsak okänd, ingen förändring sedan förvärvet enligt nuvarande ägare.

Putssläpp noterades utvändigt under bakdörren.

Risakanalys

Uppreglade golv ovan betongplatta är en konstruktion som innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande på dränering.

Alder: Från byggåret.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Teknisk livslängd på dräneringsledningar bedöms i normalfallet till ca 25 år.

För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på nära förestående behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Dagvatten

Utförande

Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

Värt att veta

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att stuprörsvattnet avleds bort från husgrunden.

Iakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

Risikanalys

När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen på byggnaden vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av koppar.

Alder: Från byggåret.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av koppar brukar uppskattas till 50 år. Löpande underhåll i form av rensning och översyn/tätning av skarvar erfordras.

Iakttagelser

Hängrännor och stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Rörfals har öppnats, troligen pga. stopp och frysning. Kalkylera med byte vid kommande takomläggning.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Äldre träregelstomme.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har i normalfallet sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med en modern stomme. I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Normalt förekommer viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar till följd av rörelser, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Fasader

Utförande

Tegel och träfasad.

Alder: Från byggåret.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en tegelfasad beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma en tegelfasads tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år om arbetet utförts korrekt, men stora avvikelser förekommer beroende på hur utsatt fasaden är.

Tegel är ett starkt och tåligt fasadmateriell som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilka sällan innebär risk för vatteninträngning i fasad varför de endast har kosmetisk betydelse.

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till 30-50 år.

Iakttagelser

Träpanelen överlappar ej sockeln.

Träpanelen ansluter mot plåtbeslag (överbleck på fd garageport och sopskåp), lokala rötskador noterades.

Sprickor förekommer i tegelfasaden. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande stomme.

Större sprickor förekommer invid/ovan altandörren, kontakta fackman för åtgärder.

Dränerings-/ventilationshål (öppna stötfogar) saknas i tegelfasaden vilket minskar möjligheten för eventuellt inträngande regnvatten att dräneras/ventileras ut. Ventilationshål skall i normalfallet finnas i det nedre tegelskiftet.

Riskanalys

Träpanelen överlappar inte sockeln/ansluter direkt mot plåtbleck vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Avsaknad av dränerings-/ventilationshål kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster. **Ålder:** Från byggåret.

Fönster med isolerglaskassetter. **Ålder:** Varierande.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer.

Teknisk livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm. Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år.

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Iakttagelser

Fönster är i behov av renovering (skrapa, kitta, måla etc.).

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med ångbroms av papp och isolering av träspån samt tilläggsisolering av mineralull. Utförande enligt underteknads bedömning baserad på stickprovskontroll.

Åtkomlighet: Via invändig resp. utvändig lucka.

Värt att veta

Vinden bör kontrolleras regelbundet (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka eventuella skador.

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering.

Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm.

En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet.

Iakttagelser

Vinden mot gatan (nås via lucka på gavelspetsen) var belamrad vid besiktningstillfället, begränsad åtkomlighet.

Mögelpåväxter noterades på yttertakets insida, detta tyder på kondens.

Fuktgenomslag förekommer på insida yttertak, i nederkant mot baksidan. Fläckarna nås inte för kontroll pga. avsaknad av golv.

Bristfälligt isolerad ventilationskanal noterades på vind.

Den invändiga inspektionsluckan till vinden är bristfälligt isolerad vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

Åtgärdas av säljaren
med hjälp av fackman.

Risikanalys

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare, vilket med anledning av att en ångbroms av papp inte är helt diffusionstät, innebär att det kan ske ett ökat tillskott av varm fuktig inomhusluft genom vindsbjälklaget upp till vind. Detta kan medföra ökad risk för kondensutfällning och risk för fuktskador i vind-/takkonstruktioner.

Bristfällig isolering av ventilationskanal på kallvind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Fortsatt teknisk utredning

Mögelpåväxter på yttertakets insida tyder på kondens. Rekommenderar att man undersöker orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade mögelpåväxter i vind- och takkonstruktioner. Rekommenderar även kontroll av orsak till noterad fuktgenomträngning.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med första generationens betongtakpannor ovan läkt, underlagspapp samt råspont/träpanel. **Ålder:** Från år 1962 enligt undertecknads bedömning. Underlagspapp, läkt och mindre del takpannor från 1997 enligt uppgift i äldre handlingar.

Uterummet: Taktäckning utförd med typen Onduline. **Ålder:** Från år 2007 enligt datering i handlingar.

Värt att veta

Första generationens betongtakpannor, tunnare pannor med sämre betongkvalitet, var vanliga från 1960-talet till mitten på 1970-talet och dess tekniska livslängd bedöms till 30-40 år. Dessa takpannor släpper igenom en hel del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

För att underhålla taket, och för att förlänga takets livslängd, bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och takgenomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor.

Onduline är en korrugerad asfaltsbehandlad papp: Detta är en typ av takbeläggning av som normalt använts på enklare fritidshus, bodar etc. Normal livslängd på denna typ av tak uppskattas till 15 -20 år.

Iakttagelser

Taket är pga. att takbeläggningen riskerar att gå sönder vid gångbelastning endast kontrollerat från mark och taksteg.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder.

Nedböjning/svacka noterades i taket över sovrum/förråd mot baksidan, orsak ej fastställd. Bör hållas under uppsikt för ev. förändring över tid.

Se rubrik Vind angående noterat fuktgenomslag.

Rötskador förekommer i vattbrädor (under vindskivornas vattplåtar).

Risikanalys

Eftersom yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

Regelverk och försäkringsvillkor innehåller bl.a. krav på skadeförebyggande åtgärder i köksmiljön.

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt.

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Iakttagelser

Rekommenderar att droppskyddet i diskbänkskåpet tätas vid rör genomföringar.

Toalett, 2 st

Utförande

Modern standard. Utfört år: Okänt.

Värt att veta

Toaletter utförda mellan 1995-10-01 och 2007-06-30 ska enligt branschregler utföras med vattenavvisande skikt på golv. Detta gäller både nyproduktion och renovering.

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket skall dras upp minst 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Våtrum, dusch & bad

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. Utfört år: 2002, enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Bristfälligt golvfall noterades vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Risikanalyt

Bristfälligt golvfall kan innebära risk för att undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fukt känsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv. Utfört år: 2007.

Värt att veta

Se Våtrum.

Iakttagelser

Bristfälligt fall, se Våtrum.

Förhöjningsringen är inte helt nedtryckt till rätt läge i golvbrunnen.

Installationsutrymme för rörkopplingar i väggen saknar tät botten och dränageöppning.

Risikanalyt

Bristfälligt fall, se Våtrum.

Förhöjningsringen är inte helt nedtryckt till rätt läge i golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador pga. bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunn.

Avsaknad av tät botten och dränageöppning i botten av installationsutrymme för rörkopplingar innebär risk för fuktskador vid ev. läckage.

Pannrum

Utförande

Klinkergolv. Utfört år: Troligen från byggåret.

Värt att veta

Se Våtrum.

Iakttagelser

Utrymmet var belamrat med kartonger vid besiktningstillfället, ej möjligt att besiktiga.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

En fukt- och klimatmässigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

lakttagelser

På grund av de mögelpåväxter, troligen orsakade av kondensbildning, som noterades på vinden finns anledning att misstänka att inomhusventilationen inte är fullgod och att förbättringsåtgärder erfordras. Rekommenderar kontakt med fackman för kontroll och åtgärdsförslag.

Vatten och avlopp

Utförande

Kontroll av VA-installationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Elinstallationer

Utförande

Kontroll av elinstallationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Uppvärmning

Utförande

Kontroll av uppvärmningssystemet ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Eldstad, skorsten och rökkanal

Utförande

Kontroll av rökkanaler och anslut ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

Övriga byggnader

Kontroll utförd som tilläggstjänst och redovisas nedan under annan rubrik.

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

Årsmedelvärdet 160 Bq/m³ uppmättes vid mätning av radon i bostaden 2017.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

Kontroll ingår inte i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

Byggnaden är uppförd under en period när asbest kan förekomma. Ingen precisering om förekomst görs i utlåtandet.