

3. RISKANALYS

Takpannor och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning mot baksidan är av äldre datum har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och i värsta fall på takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador.

Äldre byggnader har ej ett fullgott skydd mot fukt från underliggande mark, detta på grund av att det förekommer finkornigt material under grundmurarna och ev. betongplattan. Det kan innebära förhöjda fuktvärden i betongplatta och grundmurar. Vid förhöjd fuktighet med träkonstruktioner i kontakt med betongplatta och grundmurar finns risk för fuktrelaterade skador.

En beklädnad av äldre standard i ett våtutrymme utgör en risk för vattenskador. Fukt kan tränga in i bakom-eller underliggande konstruktioner med mikrobiell aktivitet som följd.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Då missfärgningar i takbeklädnad i kök och vardagsrum är belägna under badrum på övre plan rekommenderas att en fördjupad undersökning genomförs av bjälklaget.

För att utreda orsak till och omfattning till den mikrobiella påväxt som finns på underlagstaket i vindsutrymmet rekommenderas att en teknisk utredning utförs.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

3. RISKANALYS

Takpannor och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning mot baksidan är av äldre datum har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och i värsta fall på takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador.

Äldre byggnader har ej ett fullgott skydd mot fukt från underliggande mark, detta på grund av att det förekommer finkornigt material under grundmurarna och ev. betongplattan. Det kan innebära förhöjda fuktvärden i betongplatta och grundmur. Vid förhöjd fuktighet med träkonstruktioner i kontakt med betongplatta och grundmurar finns risk för fuktrelaterade skador.

En beklädnad av äldre standard i ett våtutrymme utgör en risk för vattenskador. Fukt kan tränga in i bakom-eller underliggande konstruktioner med mikrobiell aktivitet som följd.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Då missfärgningar i takbeklädnad i kök och vardagsrum är belägna under badrum på övre plan rekommenderas att en fördjupad undersökning genomförs av bjälklaget.

För att utreda orsak till och omfattning till den mikrobiella påväxt som finns på underlagstaket i vindsutrymmet rekommenderas att en teknisk utredning utförs.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Fuktindikering

Fuktindikering ingår ej i överlåtelsebesiktningen utan beställs som särskilt uppdrag

Information

En fuktindikering ska inte förväxlas med fuktmätning. Fuktindikering görs utan ingrepp i byggnaden, och vanligtvis på något eller några ställen i våtrummen för att upptäcka eventuella pågående vattenskador. Eftersom indikeringen endast utförs på ytskikten, är det inte helt säkert att fuktskador i exempelvis bakomliggande byggnadskonstruktioner upptäcks. Om förhöjda indikationer vid en fuktindikering upptäcks bör orsaken till detta undersökas vidare. En fuktindikering på kakel och klinkers medför svårigheter då det inte går att avgöra på vilken sida om tätskiktet fukten finns. Indikeringen kan då, om möjligt, utföras på motsvarande väggar/bjälklag i omkringliggande utrymmen.

Enligt branschregler, utarbetade av Byggkeramik Rådet (BKR), skall samtliga golv- och väggytor i våtutrymmen ha vattentäta skikt. Under/bakom keramiska plattor på golv- och väggytor ställs också krav på tillfredsställande böjstyvhet i konstruktion. Möjlighet att kontrollera tätskikt på golv- och väggytor där keramiska plattor har applicerats är väldigt begränsad, liksom böjstyvhet i golv- och väggkonstruktioner. Enligt branschregler skall därför också kvalitetsdokument, med information om aktuellt tätskiktssystem etc. upprättas vid utförande av våtrumsarbeten.

Utförda fuktindikationer

Kök

Fuktindikering är utförd på golv- och väggbeklädnader, inga förhöjda indikationer konstaterades.

Badrum på övre plan

Fuktindikering är utförd på golv- och väggbeklädnader, inga förhöjda indikationer konstaterades.

Wc i källare

Fuktindikering är utförd på golv- och väggbeklädnader, inga förhöjda indikationer konstaterades.

Tvättstuga i källare

Fuktindikering är utförd på väggbeklädnader, inga förhöjda indikationer konstaterades.

Vindsutrymme

Fuktmätning är utförd i underlagstak, något förhöjda fuktvärden uppmättes intill murstock.

Fotografier



Nockpanna överlappar inte övre skiftet med takpannor helt.



Mikrobiell påväxt på underlagstak i vindsutrymmet.

hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla delar utsätts för slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet.

Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En krypgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Enligt vår uppfattning så är de brister och anmärkningar inom ramen för vad en köpare kan förvänta sig av en fastighet med hänsyn till byggnadens ålder och allmänna skick.

Uppmärksamma riskanalysen noggrant.

Det är jag som utfört besiktningen. Är det några funderingar ni har eller om det är något ni undrar över så är ni hjärtligt välkomna att ringa.

... hälsningar

Uppdrag:

Utredning gällande missfärgningar i takbeklädnad under badrum

Utredningsdatum:

2013-03-01

Bakgrund:

Vid överlåtelsebesiktning dat 2013-02-26 noterades missfärgningar i takbeklädnad i köksskåp och vardagsrum under badrum på övre plan.

Byggnadsbeskrivning:

Byggnadsår: 1933

1½-plans villa med källare.

Stomme av trä med fasadbeklädnad av plastpanel.

Självdraagsventilation.

Besiktning/ iakttagelser:

Kök: Missfärgningar finns i takbeklädnader i köksskåp mot innervägg. finns i bjälklaget (troligtvis efter tidigare fuktmätning)

Vardagsrum: Missfärgningar finns i takbeklädnader i mot innervägg. Skiva under takpanel är porös och skadad. Borrhål finns i bjälklaget (troligtvis efter tidigare fuktmätning)

Badrum: Äldre yt och tätskikt. Sprickor finns i kakelfogar. Silicon är lagd utmed golv/väggvinklar samt intill golvbrunn. Golvbrunn av gjutjärn. Tätskikt och ytskikt saknas under badkar. Renoveringsbehov föreligger i utrymmet.

**Fuktmätningar / Fuktindikeringar**

Kök: Stickprovsmässig fuktkvotsmätning är utförd i takbjälklag vid missfärgningar.
Fuktkvoten uppmättes till 9-12%

Vardagsrum: Stickprovsmässig fuktkvotsmätning är utförd i takbjälklag vid missfärgningar.
Fuktkvoten uppmättes till 9-12%

Badrum: Fuktindikering är utförd på golv samt i underkant på väggar, inga förhöjda indikationer konstaterades.

Risk för tillväxt av mögelsvampar föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%

Analys:

Vid utredningstillfället uppmättes inga förhöjda fuktvärden i bjälklaget. De missfärgningar som upptäckts i takbeklådnaden och den porösa och skadade skivan under panelen i vardagsrummet tyder på att en fuktskada har inträffat i ett tidigare skede. Siliconet som är applicerat i golv/väggvinklar samt intill golvbrunne badrummet kan vara en åtgärd som utfördes efter den fuktskada som uppstod.

Åtgärdsförslag:

- Renovera badrummet efter gällande branschregler
- Öppna upp bjälklaget i samband med renoveringen och byt fuktskadat material.