Besiktningsobjekt: Bostadshus vid Karrbölevägen 151.

Besiktningsdatum: 2021-03-22
Närvarande: Besiktare Jan Wahlsten och ägare.

Vid fuktmätning används Trotec T2000-givare. Fuktindikator TS 300 SDI relativ fuktmätare art 5131kalibrebring sker med jämna mellanrum. Fuktbesiktningen utfördes okulärt eller med ytterst små ingrepp i konstruktionen då följande kunde konstateras. Walles bygg har 25 år inom byggnadsbranschen samt har behörighet för våtrum och gått Svenska Byggingenjörers kurs i fukt, riskkonstruktioner och fuktmätning med godkänt prov den 4 maj 2011, även utbildad av företaget corroventa i fukt och torkteknik.

BESIKTNINGSRAPPORT

Väder vid besiktning: Vackert vårväder och cirka 6°.

Hall:

- ✓ Fattas lister mm och verkar vara en påbörjad renovering.
- ✓ För övrigt normalt ålderslitage.

Kök:

- ✓ Mjukfogen vid diskbänken är missfärgad.
- ✓ Otät botten i underskåp under diskbänken, bör med fördel vara tät så att man snabbare kan upptäcka ett eventuellt läckage.
- ✓ Saknas underlägg vid kyl och frys samt diskmaskinen, bör finnas så att man snabbare kan upptäcka ett eventuellt läckage.
- ✓ För övrigt normalt ålderslitage.

Vardagsrum:

- ✓ Fuktskada i taket och på väggen, enligt ägaren läckage från yttertak som är gammal (se mera yttertak). Torrt då besiktningen utfördes.
- ✓ För övrigt normalt ålderslitage.

Sovrum sydväst:

- ✓ Värmeelementen i huset är gamla samt rör och termostater, enligt ägaren fungerar inte termostaterna mera, utan värmen regleras från pannrum, dessa termostater är så gamla så risk finns för läckage och en renovering bör göras, detta gäller alla utrymmen i huset med värmeelement.
- ✓ För övrigt normalt ålderslitage.

Sovrum öster:

- ✓ Sättningssprickor i skivor emot öster.
- ✓ För övrigt normalt ålderslitage.

Toalett:

- ✓ Äldre standard som saknar golvbrunn och ett fungerande tätskikt på golvet, vid läckage har vattnet ingenstans att ta vägen utan kan orsaka en omfattande vattenskada i resterande delar av huset.
- ✓ Kranen avstängd då besiktningen utfördes på grund av att den droppar, inte tät.

Vinden:

- ✓ Besiktades från luckan då det saknas landgång.
- ✓ Finns ventilationsrör som är oisolerade, dessa skall vara isolerade för att undvika att det bildas kondens som kan orsaka fuktskador.
- ✓ Finns fuktfläckar på takläkten på flertal ställen runt om och även mindre missfärgningar. Finns rötskada på sidan av skorstenen på takläkten.
- ✓ Saknas helt luftspalter mellan takstolar ner emot takfoten och finns ingen synlig ventilation överhuvudtaget på vinden vilket också utgör en risk för kondens.
- ✓ Isoleringen man sprutat upp ligger direkt emot läkten vilket gör en risk för kondens och missfärgningar mm.

Källare

Rum vid trappan:

- ✓ Fullt med saker i rummet så svårt att besikta.
- ✓ Mitt i golvet kommer ett rör som jag inte kan säga vart går (se mera om pannrummet).
- ✓ Mätte med fuktindikatorn emot det gjutna golvet visade som högst 129,5 enheter. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter för att anses som torra värden. Så visar på förhöjda fuktvärden, förmodligen markfukt som trycker upp i golvet och nedre kant väggar.
- ✓ Finns fuktkänsligt material förvarat i rummet och även skivor som är fuktkänsliga, känner en lukt i källaren.

Pannrum:

- ✓ Gammal oljepanna och rör, hela huset har gamla rör och värmeelement som t.ex. vid oljepanna är rostiga.
- ✓ Jag anses att hela värmesystemet börjar bli i behov av renovering alternativ byte. Finns risk för läckage.
- ✓ Flertal rör och termostater är i behov av renovering samt att man kontrollerar upp vad som behöver göras för att säkerhetsställa att dessa inte orsakar en vattenskada i huset.
- ✓ En rörmokare bör kontaktas för att konsulteras om omfattningen av arbetet.
- ✓ För övrigt är rummet fullt med saker och svår besiktat.
- ✓ Finns plattor i plast på golvet, dessa bör inte användas i utrymmen med markfukt, risk för lukter av lim mm.
- ✓ Mätte med fuktindikatorn emot golvet och visade som högst 131,8 enheter. Så även här visar det på förhöjda fuktvärden.

Garage:

- ✓ Mätte emot golvet med fuktindikatorn, visade som högst 128,2 enheter. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter för att anses som torra fuktvärden, så visar på markfukt som trycker på underifrån och söker sig upp i betongplattan.
- ✓ Även här finns plastplattor på golvet som kan orsaka lukter.
- ✓ För övrigt gammal standard som i resterande delar av källaren.

Badrum:

- ✓ Saknas tröskel som är korrekt tätad.
- ✓ Golvbrunnen är felplacerad i förhållande till duschen, nu har man monterat golvbrunnen framför bastu dörren på grund av att det helt saknas golvbrunn i bastun. Så vattnet skall då rinna ut från bastun ut till golvbrunnen i badrummet och även från duschen.
- ✓ Klinkergolv har fogsprång på flertal ställen och ligger ojämnt i förhållande till varandra.
- ✓ Finns sprickor i mjukfogen mellan golv och vägg, bör åtgärdas.
- ✓ Jobbet känns inte klart då det fattas lister runt dörr och fönster.
- ✓ Dörren till bastun är rötskadad.
- ✓ Saknas frånluft som suger ut fuktig luft från badrummet, enbart självdrag.
- ✓ Kosmetiskt är badrummet slarvigt utfört.
- ✓ Underliggande tätskikt går inte att besikta.

Bastu:

- ✓ Klinker går inte upp på väggen bakom bastupanel (felkonstruktion).
- ✓ Tätskiktgår inte upp på väggen.
- ✓ Putsen på väggen har släppt och när man mäter fukt på detta ställe så visar det 131,6 enheter. Så visar på förhöjda fuktvärden som överstiger 90 enheter. Även under karmen för bastudörren saknas det klinker och även här visar det på förhöjda fuktvärden.
- ✓ Klinkergolvet är felgjort och uppfyller inte dagen branschregler på våtutrymmen, risk för att vatten kan söka sig in i underliggande konstruktioner.
- ✓ Saknas helt frånluft, ventilation endast en ventil i bastudörren.
- ✓ Mindre skrubb med ingång från bastun, plastmatta på golvet och även här visar det på förhöjda fuktvärden 135,6 enheter.

Utsida

Mark:

- ✓ Jord ligger direkt emot huset vilket utsätter sockeln för belastning av fukt och vatten som trycker emot sockeln.

Dränering/Fuktisolering:

- ✓ Går inte att besikta.

Fönster/Dörrar:

- ✓ Dörrar är i behov av renovering.
- ✓ Fönster i källaren har dåligt tätade fönster och man har gjort ett försök att täta med silikon, detta är en felkonstruktion och det finns risk för att vatten och fukt kan tränga in i väggar. Ovanför ett källare fönster så har putsen släppt och man har försökt täta en stor skada med silikon. Inte fackmannamässigt utfört.
- ✓ Bör åtgärdas.

Fasad plåt:

- ✓ Plåten har färgsläpp och algpåväxt runt om.
- ✓ En översyn bör göras för att kontrollera att den är tät.

Yttertak och farstutak:

- ✓ Farstutaket har fuktskador i innertaket efter läckage, är i behov av renovering.
- ✓ Finns mossa på stora delar av yttertaket, mossa orsakar skador på tegeltaket då det fryser på vintern och gör teglet poröst och till slut kan det bli hål i teglet.
- ✓ Tegeltaket är gammalt och poröst.
- ✓ Spikarna har rest sig upp från nocktegel och nocktegel ligger inte omlott så spikhål blir dolt. Nocktegel tätar inte korrekt i skarver.
- ✓ Tegel på skorstenen har frysskador och gjort att tegel fryst sönder och lossat, ligger flertal bitar av tegel från skorstenen på yttertaket.
- ✓ Skorstensplåten tätar inte korrekt emot skorstenen i nedre kant.
- ✓ Saknas regnskydd över skorstenen.
- ✓ Yttertaket är i behov av totalrenovering.

Vinskyddsbräden/Hängbräden samt takfot.

- ✓ Rötskador och färgsläpp på flertal ställen, är i behov av renovering.

Hängrännor/Stuprör:

- ✓ Tätar inte korrekt och har fallit ner och är hängandes, är i behov av översyn och renovering.
- ✓ Saknas dagvattenledningar.

Utsida sockel:

- ✓ Finns sprickor och puttssläpp.

Övrigt:

- ✓ **En eventuell köpare bör vara medveten om att huset är i behov av stora renoveringskostnader och sätta sig in i omfattningen och kostnader av dessa.**
- ✓ **Har du frågor och funderingar om besiktningen, eller upptäcker saker du vill ha en extra kontroll på så hör av dig till Walles Bygg så hjälper jag dig med det.**

OBS

(Följande information är till för att trygga och informera köpare vid husköp och för att få en uppfattning av livslängd på olika konstruktioner)

Riskanalys:

- ✓ Sprickor i keramiskamaterial kan utgöra risk att tätskiktet tagit skada och fuktrelaterade skador så som mögel och röta kan uppstå i bakomliggande konstruktioner. Tätskiktet är inte inspekterat.

Fortsatt teknisk utredning:

- ✓ Uppdragsivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargälla 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 fastighetsägaren uttryckliga medgivande.

Tipps på underhållplan av dit hem, håller huset friskt längre:

Våtrum:

- ✓ Golvbrunnar rengörs med jämna med jämna mellanrum.
- ✓ Kontrollera att klämringen som sitter i golvbrunnen sitter fast och att mattan inte börjat släppa.
- ✓ Inspektera rörgenomföringar i våtutrymmen så att de är täta och inte glappar.
- ✓ Inspektera noga mattskarvar på golv och vägg så att de inte är otäta det samma gäller mjukfogar och vanlig fog i badrum med kakel och klinker.
- ✓ Känn efter att toalettstolen sitter fast.
- ✓ Kontrollera vatten och avlopps rör att det inte uppstår läckage.
- ✓ Vid misstanke kontakta en fackman.

Kök:

- ✓ Köksfläkten , filter samt slang rengörs med jämna mellanrum.
- ✓ Dammsug under kyl och frys med jämna mellanrum.
- ✓ Ha skvallerskydd monterat under diskmaskin och kyl och frys samt kontrollera med jämna mellanrum att det är helt.

Fasad, fönster, trädetaljer:

- ✓ Håll målningsintervallerna. Grundregeln är 10 år på norrsidan, tidpunkten kan dock variera pga. fasadens väderläge.
- ✓ Börjar färgen spricka och bakomliggande material lyser igenom är det dags att måla. Sprickor i puts, panel, tegel tätas med erforderlig tätmassa.

Yttertak:

- ✓ Kontrollera takgenomföringar med jämna mellanrum.
- ✓ Takrännor rensas flera gånger under året.
- ✓ Tegel byts som har spruckit.

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner:

Fasader:	**År**
✓ Träpanel (utbyte)	40
✓ Träpanel (intervallmålning)	10
✓ Puts tjockputs 2 cm (renovering/omputsning)	30
✓ Asbetscementplattor (eternitplattor)	30
Fönster/dörrar:	
✓ Isolerglasfönster	25
✓ Byte fönster	40
✓ Byte dörrar (ute)	35
✓ Målning fönster och dörrar	10
Dränering/ utvändigt fuktskydd:	
✓ Dräneringsledning och utvändig fuktisolering	25-30
✓ Dagvattenledning utanför fastighet	50
Vitvaror:	
✓ Kyl, frys, diskmaskin, spis, torktumlare mm	10
Övriga installationer:	
✓ Avloppsledningar	50
✓ Avloppstank	30
✓ Värmeledningar kall varmvattenledningar	50
✓ Varmvattenberedare, el-radiatorer, Expansionskärl	20

Terrasser, altaner/utomhustrappor:

✓ Tätskikt(asfalts baserade tätskikt)	35
✓ Plåt	35
✓ Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50

Yttertakskonstruktioner:

✓ Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
✓ Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
✓ Takpapp under takpannor av betong/tegel	30
✓ Takpannor av betong/tegel	40
✓ Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
✓ Bandfalsad plåt, falsad plåt medunderliggande papp	35
✓ Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
✓ Hängrännor/stuprör	25
✓ Skorstenen (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) kontrollera med sotare	40

Uppvärmningskällor:

✓ Värmeväxlare El-panna, frånluftsvärmepumpar, bergvärmepump, oljepanna	20-30

Sanitetsgods Wc, badkar: 30

✓ Badkar/bubbel	10

Värmegolv:

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

Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan:

✓ För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorganisationer tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att det skall utföras enligt gällande byggnormer och bör även uppfylla gällande branschregler, för kakel och klinker gäller Byggkeramikrådets branschregler för våtrum. Om våtutrymmet skall byggas om bör man anlita ett behörigt företag som man erhåller ett kvalitetsdokument efter avslutat arbete, se byggkeramikrådets hemsida och klicka in på Åländska företag.

Fuktmätningar:

- ✓ Utförande Besiktningen och fuktontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontrollen i byggnadens riskkonstruktioner av tekniker som erhållit godkännande genom prov. Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och görs endast på platser där det finns en riskkonstruktion eller misstanke om fukt.

Walles Bygg ansvarar endast för de mätningar som finns angivna i fuktbesiktningsprotokollet, och trots denna fuktbesiktning har köparen fortfarande ansvaret för undersökningsplikten. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsprotokollet från namn givet projekt. Denna besiktning friskriver inte köparen från sin undersökningsplikt av detta besiktnings projekt.

Vid besiktningarna eftersträvar man att hitta eventuella förhöjda/onormala fuktnivåer i besiktningsobjektet. För höga fuktnivåer kan leda till mikrobiell påväxt på organiska material såsom trä, papper m.m. Påväxten är beroende av fuktnivå, syrehalt, temperatur samt tillgång till organiskt material. Gamla, torra fukt-/vattenskador framkommer inte vid denna typ av fuktbesiktningar.

Walles Bygg
Jan Wahlsten

Walles Bygg ansvarar endast för de mätningar som finns angivna i fuktbesiktningsprotokollet, och trots denna fuktbesiktning har köparen fortfarande ansvaret för undersökningsplikten