
Besiktningsobjekt: Bostadshus vid Bjärströmsgatan 15.

Besiktningsdatum: 2021-06-07

Närvarande: Besiktare Jan Wahlsten.

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 sommarväder och cirka 20°.

Tambur:

- ✓ Skador i fönsterbågar och ålderslitage.
- ✓ Golvet lutar och kan bero på underliggande konstruktion.

Kök:

- ✓ Spruckna klinker och lösa klinker invid spisen på golvet.
- ✓ Avloppet från handfat som är kopplat till avlopps stam har fel vinkel och är tätad mellan kopplingar med någon tätningssmassa.
- ✓ Otätt mellan diskbänk och kakel på vägg.
- ✓ Skador och färgsläpp på fönsterbågar och karmar.
- ✓ Äldre standard med ålderslitage.

Sovrum:

- ✓ Skador och färgsläpp på fönsterbågar och karmar.
- ✓ Fuktfläckar under fönster, var torra då besiktningen utfördes.
- ✓ Äldre standard med ålderslitage.

Vardagsrum:

- ✓ Skador och färgsläpp på fönsterbågar och karmar.
- ✓ Äldre standard med ålderslitage.

Toalett:

- ✓ Äldre standard förmodligen sen huset byggdes, saknas golvbrunn och ett fungerande tätskikt.

Plan 2

Sovrum nordväst:

- ✓ Skador och färgsläpp på fönsterbågar och karmar.
- ✓ Äldre standard med ålderslitage.
- ✓ Inne i garderoberna finns det synliga fuktskador i taket, förmodligt läckage från yttertaket. Mätte med fuktindikatorn och visade på torra värden då besiktningen utfördes.
- ✓ Finns även en mindre vattentank, expansionskärl, vet inte om detta ännu är i bruk. Men är det i bruk så är det risk för läckage.

Kallvind norr:

- ✓ Saknas luftspalter på långsidor upp på vinden.
- ✓ Ålderslitage.

Sovrum öster:

- ✓ Skador och färgsläpp på fönsterbågar och karmar.
- ✓ Äldre standard med ålderslitage.
- ✓ Stora synliga fuktskador på västra väggen och taket, förmodligen efter samma läckage som angränsande rum.
- ✓ Angränsande garderob besiktades inte då den var full med saker.

Balkong:

- ✓ Balkongen är i dåligt skick och panelen på väggen mm.
- ✓ Finns otätheter på flertal ställen och felkonstruktioner mellan plåttak och panel.
- ✓ Taket har färgsläpp och ålderslitage.
- ✓ Balkongräcke är i behov av renovering.
- ✓ Hela balkongen som tak, räcke, panel, fönster och foder är i behov av renovering.

Vinden:

- ✓ Saknas helt isolering ovanför luckan, vilket gör att varmluft kommer upp på vinden och det är stor risk för kondensbildning.
- ✓ Endast sågspån som isolering.
- ✓ Saknas helt luftspalter på långsidor och gavlar.
- ✓ Fuktskadad takläkt och takstolar runt skorstenen och röta har uppstått efter lång varit läckage, finns en mikrobiell lukt uppe på vinden.
- ✓ Vinden och yttertak är i behov av renovering.

Källare:

- ✓ 4-5 rum i olika storlekar.
- ✓ Gamla gjutjärnsgolvbrunnar.
- ✓ Oljepanna har stora rostangrepp och man måste tänka på att alla värmerör och vattenrör är gamla i huset. En köpare får räkna med att huset värmerör och vattenrör samt oljepanna och även elsystem är sen huset byggdes och är i behov av totalrenovering på flertal ställen. Finns stor risk för läckage.
- ✓ Finns saltutfällning från ytterväggar och färgsläpp.
- ✓ Man känner en skarp källare lukt som uppstår det fukt skadat trä mm.
- ✓ Mätte med fuktindikatorn emot väggar och golv. Visade på värden mellan 119,6-138,3 enheter. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter för att anses som torra värden. Så visar på markfukt som trycker på från ytterväggar och golv.

Övrigt insida:

- ✓ **Husets insida är i stora renoveringsbehov och en köpare bör sätta sig in i omfattningen och kostnader.**

Utsida

Mark:

- ✓ Normalt för denna typ av hus.

Dränering/Fuktisolering:

- ✓ Går inte att besikta.

Fönster/Dörrar:

- ✓ Är i behov av totalrenovering av fönster och dörrar samt fönsterbläck och foder mm.

Fasad trä:

- ✓ Fasaden är i dåligt skick och lappad med plåt och skivor. Finns röta på flertalställen och finns risk för att bakomliggande konstruktioner tagit skada.
- ✓ Fasaden är i behov av totalrenovering.

Yttertak och utbyggnader tak.:

- ✓ Skorstenen har sprickor och släpp, är i behov av översyn och renovering, saknar regnskydd.
- ✓ Yttertak har färgsläpp och rostangrepp och taket är gammalt och i behov av renovering.

Vinskyddsbräden/Hängbräden samt takfot.

- ✓ Färgsläpp och röta är i behov av renovering.

Hängrännor/Stuprör:

- ✓ Hängrännor och stuprör är i behov av totalrenovering.

Utsida sockel:

- ✓ Finns sprickor och puttsläpp.
- ✓ Äldre platonmatta som inte tätar korrekt och eftersom fuktvärdena var höga i ytterväggar källare så tar sig fukt förbi platonmattan.

Övrigt:

- ✓ Utsidan på huset är i behov av totalrenovering och omfattande renoveringar. En köpare bör sätta sig in i omfattningen och kostnader.
- ✓ 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)

Risikanalyt:

- ✓ 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 klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risikanalyt 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 mellanrum.
- ✓ Kontrollera att klämringen som sitter i golvbrunnen sitter fast och att mattan inte börjat släppa.
- ✓ Inspektera rör genomföringar 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 med underliggande papp 35
- ✓ Plåt detaljer (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

Sanitetsgoods Wc, badkar:

- ✓ 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 fuktkontrollen 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 besiktningsprojekt.

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