



2016-11-15

Åtgärdsplan Askuddsvägen 1

För fuktproblem i ytterväggar och vissa innerväggar

Projekt:	BAB Askuddsvägen 1	Åtgärdsplan för fuktproblem i lgh	
Projekt nr:	1267	Utförd av:	Robin Österlund, Byggkontroll AB
Datum:	15.11.2016		

Objekt och beställare

Beställare är BAB Askuddsvägen 1 genom Mäklarhuset Ab, fastigheten är belägen på Askuddsvägen 1 i Mariehamn.

Orsak till denna åtgärdsplan

Conny's All kontaktades i slutet av februari 2015 eftersom den boende i lägenhet D22 klagade på unken lukt i klädskrubben. Conny's trodde då att det berodde på dålig ventilation i skrubben och den boende ombads hålla dörren till skrubben lite öppen för bättre luftombyte.

I samband med pågående stamreoveringar i byggnaden oktober-november 2016 uppmärksammade entreprenören Allbygg Ab att gavelytterväggen var ordentligt fuktig. Stefan Mattsson på Ålands Ömsesidiga kallades dit för att klargöra om det rör sig om ett försäkringsärende. Stefan kunde genom fuktindikation konstatera att ytterväggar samt även vissa innerväggar var ordentligt fuktiga med viss mögelpåväxt, men att problemet inte omfattas av bolagets försäkring.

Bolagets disponent Sara Kalm kontaktade Robin Österlund på Byggkontroll Ab för att upprätta en åtgärdsplan för att komma tillrätta med problemet.

Utförda besiktningar och åtgärder

Vid besiktning 11.11.2016 kunde bekräftas att nedre kant av gavelytterväggen, delar av ytterväggen mot innergården, samt vissa innerväggar uppvisade tydliga tecken på fuktbelastning. Klädskrubben kunde inte besiktas vid detta tillfälle då den var full med saker.

På utsidan kunde konstateras att sockeln på gaveln, samt även vissa tegel var ordentligt fuktiga. Marken på området är generellt sur och vid gaveln lutar marken jämnt mot huset ända från Askuddsvägen.

Projekt:	BAB Askuddsvägen 1	Åtgärdsplan för fuktproblem i lgh	
Projekt nr:	1267	Utförd av:	Robin Österlund, Byggkontroll AB
Datum:	15.11.2016		



Bild 1.1. Spånskiva som svällt på yttervägg mot innergård.



Bild 1.2. Tapeter har släppt på gavelytterväggen till följd av fuktbelastningen.

Projekt:	BAB Askuddsvägen 1	Åtgärdsplan för fuktproblem i lgh	
Projekt nr:	1267	Utförd av:	Robin Österlund, Byggkontroll AB
Datum:	15.11.2016		



Bild 1.3. Tapeter har släppt på innervägg till följd av fuktbelastningen.

Bolagets ordförande uppger att huset har dränerats 1996–1997. Enligt styrelsens redogörelse för större underhålls- och ändringsarbeten på fastigheten sattes nya träfasader samt 50 mm tilläggsisolering på byggnaderna 1996–1997, någon dränering omnämns inte. Redogörelsen sträcker sig tillbaka till 1995, inte någonstans omnämns dränering. Det är inte heller möjligt att säga hur och i vilken omfattning en eventuell dränering gjorts. Byggnaden är från 1974.

Enligt *Meddelande M84:10 Statens institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden* har dräneringsledningar och utvändigt vertikalt fuktisolering en teknisk livslängd på 25 år. Även om dränering utförts åren 1996–1997 börjar livslängden komma till sitt slut. Byggnadens vertikala fuktisolering har inte kunnat besiktas, men består troligtvis av beck på utsidan av sockeln.

Projekt:	BAB Askuddsvägen 1	Åtgärdsplan för fuktproblem i lgh	
Projekt nr:	1267	Utförd av:	Robin Österlund, Byggkontroll AB
Datum:	15.11.2016		

Rekommenderade åtgärder

Brister i byggnadens dränering bedöms som den mest troliga orsaken till problemen. Med tanke på att dess livslängd också verkar ha nått sitt slut rekommenderas följande åtgärder:

1. Hela byggnaden dräneras och förses med ny utvändigt fuktisolering enligt separat arbetsbeskrivning.
2. Skadat organiskt material i lägenhet D22 saneras bort.
3. Övriga lägenheter i byggnadens bottenplan undersöks efter tecken på liknande skador och saneras vid behov.
4. Rivna konstruktioner hålls öppna tills betongen torkat ut.

Tecken på fuktbelastning utifrån finns även i källaren i det gamla kylrummet i A-huset som nu saneras av Allbygg Ab. Det är viktigt att dessa väggar lämnas öppna så att markfukt kan transporteras genom källarväggen.

Det är även troligt att de andra byggnadernas dränering är uttjänt och i behov av förnyelse.

Enligt uppdrag



Robin Österlund
Byggnadsingenjör, Byggkontroll Ab