

2018-08-29

---

**Besiktningsobjekt:** Bostadshus vid Ringvägen 29.  
**Besiktningsdatum:** 2018-08-29  
**Närvarande:** Besiktare Jan Wahlsten representanter från huset.

Vid fuktmätning används Trotec T2000-givare. Fuktdikator 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:** Vacker väder.

### Kök:

- ✓ Golvkonstruktionerna i detta hus är gjorda som gjuten platta och uppskolade golv, med kutterspån som isolering, detta anses som en riskkonstruktion idag då det visat att det ofta finns markfukt som kommer upp genom betongplattan och suger in i kutterspån mm och orsakar röta och lukter, en köpare bör beakta detta.
- ✓ Borrade hål under spisen genom golvs kivor för att kunna mäta relativfuktprocent ner emot den gjutna plattan. Visade 19,2° och 83,1 % RF. Som referensvärde brukar man ha <75 % RF. Detta visar på förhöjda fuktvärden och stor risk för mikrobiell påväxt i t.ex. kutterspån och trä vasar mm.

### Duschrum/bastu:

- ✓ Plastmatta på golvet med sprickor och otätheter, plastmattan har släppt på vissa ställen. Saknas helt tätskikt på väggar i duschutrymmet.
- ✓ Golvbrunnar i gjutjärn, (aktuellt med stambyte).
- ✓ Utrymmena är i renoveringsbehov efter dagens normer och bestämmelser.

2018-08-29

---

#### Hobbyrum:

- ✓ Borrade hål i golvet invid södra väggen för att kunna mäta RF ner emot den gjutna plattan, visade 18,5° och 69,7 % RF. Som referensvärde brukar man ha <75 % RF. Visar på höga värden dock under 75 % RF.
- ✓ Borrade även invid östra väggen och visade här 18,5° och 76,2 % RF, alltså över 75 % RF och risk för mikrobiell påväxt och fuktskador.

#### Snickeri:

- ✓ Gjutet golv, mätte med fuktindikatorn mot betonggolvet, visade som högst 108,6. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter för att anses som torra värden, visar på lite förhöjda fuktvärden.

#### Vinden öster:

- ✓ Finns en mindre missfärgning på golvskira bredvid skorstenen, ser dock inte ut som en fuktskada, inga synliga läckage uppifrån yttertaket, takläkten ok.

#### Kall skaffereri:

- ✓ Mätte med fuktindikatorn emot gjutet golv, visade som högst 61,2 enheter. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter för att anses som torrt, så detta visar på torra värden då besiktningen utfördes.

#### Garage:

- ✓ Synliga saltutfällningar, puts släpp, färgsläpp, mätte med fuktindikator runt om och visade som högst 126,9 enheter. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter för att anses som torra. Visar på fukttillskott och problem med markfukt som trycker på.
- ✓ Synliga sprickor i ytong tegel, vissa ställen ser man rakt igenom väggen.

2018-08-29

---

**Vinden stora taket:**

- ✓ Saknas landgång så besiktades ifrån norra delen av huset.
- ✓ Kutterspån som fyllning och sprutull.
- ✓ Saknas luftspalter på långsidor.
- ✓ Oisolerat ventilationsrör, risk för kondens.
- ✓ Ventilationen bör förbättras.

**Tambur norr:**

- ✓ Saltutfällningar och puts släpp, mätte med fuktindikatorn och visade som högst 129,6 enheter. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter för att anses som torra, visar även här på förhöjda fuktvärden.

**Pannrum:**

- ✓ Mätte med fuktindikatorn emot det gjutna golvet, visade som högst 69,2 enheter. Torrt normalvärde bör ligga <90 enheter så detta anses som torra fuktvärden.

**Toalett:**

- ✓ Toalettstolen behållare läker vatten.
- ✓ Gammal standard sen huset byggdes, saknas golvbrunn och fungerande tätskikt.

**Sovrum norr:**

- ✓ Borrade hål i den norra garderoben, mätte RF ner emot den gjutna plattan, visade 18,5° och 61,9 % RF. Som referensvärde brukar man ha <75 % RF, värdena är höga dock under 75 % då mätningarna gjordes.

2018-08-29

---

**Sovrum öster:**

- ✓ Parkettgolv skadat, borrade hål just på detta ställe och mätte RF ner i kutterspån och ner emot plattan, visade 18,7° Och 69,9 % RF. Höga värden även här men <75 % RF.

**Sovrum söder:**

- ✓ Borrade hål i golvet inne i garderob. Mätte RF ner emot plattan, visade 18,3° och 58,6 % RF. Som referensvärde har man 75 % RF. Visar på torra värden då besiktningen utfördes.

**Vardagsrum:**

- ✓ Borrade hål i golvet invid sydvästra hörnet. Mätte RF ner emot plattan, visade 19,6° och 74,9 % RF. Som referensvärde har man 75 % RF. Ligger ju på hög kritisk nivå och risk finns för mikrobiellpåväxt och röta.
- ✓ Borrade även invid sydöstra hörnet, visade här 18,8° och 69,4 % RF höga värden men håller sig dock <75 % RF.
- ✓ Man känner en lukt på givaren som man sticker ner emot kutterspånen, detta tyder på att kutterspån har tagit fukt åt sig genom åren och amper lukt och gaser bildas.

**Tambur:**

- ✓ Borrade hål i golvet. Mätte RF ner emot plattan, visade 20,1° och 63,9 % RF. Som referensvärde har man 75 % RF. Visar på torra värden då besiktningen utfördes.

**Utsida**

**Mark:**

- ✓ Låg marknivå i förhållande till gjuten platta, vilket utgör risk för markfukt.

**Dränering/Fuktisolering:**

- ✓ Går inte att besikta.

**Fönster/Dörrar:**

- ✓ Fönster och dörrar samt fönsterbläck är i behov av översyn, målning alternativ byte.

**Fasad Ytong tegel:**

- ✓ Finns en stor mängd med sprickor och otätheter. Man kan se dager på vissa ställen i garaget och jag anses att man bör se över hela fasaden och ha i åtanke att bekläda den med nytt material.

**Yttertak:**

- ✓ Algpåväxt och mossa samt färgsläpp på flertal ställen, behov av tvättning och målning.
- ✓ Saknas hattar på skorstenar och genomföringar i taket.
- ✓ Den västra skorstenen har synlig spricka i tegel. Den östra har sprickor uppe på kanten och betongkranses har lossat och är lös.

**Vinskyddsbräden/Hängbräden samt takfot.**

- ✓ Normalt ålderslitage.

**Hängrännor/Stuprör:**

- ✓ Hängrännor och nertag är i behov av översyn/renovering, saknas dagvattenledningar som leder bort vatten mot utbyggnad väster.

**Utsida sockel:**

- ✓ Finns sprickor och färgsläpp men för övrigt normalt ålderslitage.
- ✓ Platon matta mot sockel slarvigt monterad på vissa ställen och saknas dropplist i övrekant.

**Övrigt:**

- ✓ Huset har inte renoverats sedan det byggdes, det finns gamla gjutjärnsrör, fuktproblem och riskkonstruktioner som behöver åtgärdas. En köpare får räkna med att detta hus behöver en totalrenovering och genomgång och bör sätta sig in i omfattningen av detta före man köper huset.
- ✓ 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 )

#### Risakanalys:

- ✓ 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 risakanalysen 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 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.

2018-08-29

---

#### 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 utvändigt 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 |



2018-08-29

---

**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

**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.

2018-08-29

---

#### 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 fuktbesiktningensprotokollet, 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 besiktningensprotokollet från namn givet projekt. Denna besiktning friskriver inte köparen från sin undersöknings plikt av detta besiktningens 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 fuktbesiktningensprotokollet, och trots denna fuktbesiktning har köparen fortfarande ansvaret för undersökningsplikten