
Besiktningsobjekt: Bostadshus vid Godbyvägen 241.

Besiktningsdatum: 2017-11-06

Närvarande: Besiktare Jan Wahlsten och husets 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: Mulet väder och + 7°.

Kök

- ✓ Saknas underlägg vid kyl och frys, bör finnas så att man snabbare kan upptäcka ett eventuellt läckage.

Tambur:

- ✓ Inget speciellt att anmärka på då besiktningen utfördes.

Toalett:

- ✓ Tröskeln är för låg, bör finnas en tröskel som ligger 20 mm ovanför klinkergolvet och är korrekt tätad.
- ✓ Saknas tätskikt ner i golvbrunnen samt manchett och klämring.

Vardagsrum:

- ✓ Inget speciellt att anmärka på då besiktningen utfördes.

WALLES BYGG

Fuktbesiktning
2(10)

GENVÄGEN 4 A

AX-22100 MARIEHAMN

2017-11-06

Sovrum:

- ✓ Inget speciellt att anmärka på då besiktningen utfördes.

Plan 2

Toalett:

- ✓ Saknas golvbrunn och ett fungerande tätskikt på golvet.

Sovrum väster:

- ✓ Inget speciellt att anmärka på då besiktningen utfördes.

Skrubb väster:

- ✓ Finns fuktfläckar i spännpapp, var torra då besiktningen utfördes.

Rum mot balkong:

- ✓ Inget speciellt att anmärka på då besiktningen utfördes.

Sovrum söder/Skrubb:

- ✓ Inget speciellt att anmärka på då besiktningen utfördes.

Vinden:

- ✓ Besiktades från luckan då det var trångt utrymme och saknades landgång.
- ✓ Finns mikrobiell påväxt på takläkten över hela taket/missfärgningar.
- ✓ Saknas luftspalter längst med långsidor.
- ✓ Ventilationen i gavlar bör förbättras och ses över.

Källare badrum/bastu:

- ✓ Saknas frånlufts fläkt, finns endast självdrag.
- ✓ För övrigt inget speciellt att anmärka på då besiktningen utfördes.

Källare ingång från söder:

- ✓ Dörren felmonterad i förhållande till marknivån, detta har gjort att tröskeln fått röta. Fallet emot golvbrunnen är för dåligt, detta gör att vatten söker sig mot karmen och tröskeln.
- ✓ Mätte med fuktindikatorn emot de gjutna golven, visade 66,9 enheter i det västra rummet mot det gjutna golvet. Torrt normalvärde bör hålla sig <90 enheter för att anses som torra, så visar på torra värden då besiktningen utfördes.
- ✓ I utrymmet mot öster så visar det närmare östra väggen emot golvet som högst 144,2 enheter, så visar på värden över 90 enheter vilket visar på att det finns markfukt som trycker på från detta håll.

Utsida

Mark:

- ✓ Normalt för denna typ av

Dränering/Fuktisolering:

- ✓ Dränering går inte att besikta.
- ✓ Platonmatta monterad och i övre kant så fattas det dropplista helt, finns då risk för att stenar och fukt kan söka sig emot sockeln.

Fönster/Dörrar:

- ✓ Saknas helt fönsterbläck i nedre kant, en felkonstruktion av dem som monterat fönstren, bör åtgärdas.
- ✓ Saknas dropplista ovanför fönster mot väster, jag rekommenderar att man monterar fönsterbläck och kontrollerar upp dropplistan runt om i övre kant.
- ✓ Bläck ovanför fönster vid buren är felmonterade och tätar inte korrekt.
- ✓ Fönster i källare är äldre och i behov av renovering eller byte.

Fasad trä:

- ✓ Finns enstaka torrspäckor i nedre kant, för övrigt normalt ålderslitage.

Yttertak:

- ✓ Färgsläpp och algpåväxt. Finns synlig rost i nedre kant, är i behov av tvättning och målning.

Vinskyddsbräden/Hängbräden samt takfot:

- ✓ Är i behov av målning och en översyn.

Hängrännor/Stuprör:

- ✓ Fulla med löv mm är i behov av rengöring.

WALLES BYGG

Fuktbesiktning
5(10)

GENVÄGEN 4 A

AX-22100 MARIEHAMN

2017-11-06

Utsida sockel:

- ✓ Finns leca block mor norr och söder som är oputsade, bör åtgärdas.

Övrigt:

- ✓ Vid eventuella frågor och funderingar samt extra undersökningar kontakta Walles Bygg.

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 keramiskmaterial 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 (reovering/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

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:

- ✓ 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

Fuktbesiktning
10(10)

GENVÄGEN 4 A

AX-22100 MARIEHAMN

2017-11-06

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 undersöknings plikt 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