

Teknisk besiktning



Tranholmen 1:50, Danderyd
Starstigen 141A

Wilhelm Apor

Stockholm 2015-09-22
Wilhelm Apor
Byggnadsingenjör SBR

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Allmänt om objektet	5
Mark och grundläggning	5
Mark.....	5
Grundmurar	5
Krypgrund	6
Byggnad ovan grundläggning.....	6
Ytterväggar	6
Mellanbjälklag.....	7
Fönster och dörrar	7
Tak.....	8
Hängrännor och stuprör	8
Kök och toalett.....	8
Kök	8
Toalett.....	9
Installationer	9
Ventilation.....	9
Vatten och avlopp.....	9
Einstallationer	9
Eldstäder, skorsten och rökanaler	10
Bilder.....	11

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåtandet är utformat så att byggnaden beskrivs utifrån hur den är uppbyggd. Respektive konstruktionsutförande redovisas enligt rubricering nedan:

Utförande

Besiktningsförrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningsförrättarens egen bedömning, grundas bedömningen på vad som erfarenhetsmässigt är sannolikt utifrån besiktningar av liknande konstruktioner, vad som kan förväntas med anledning av bl.a. byggnormer vid tidpunkt för utförandet, eventuella stickprovskontroller och andra indikationer och informationer som erhållits vid den okulära besiktningen.

Värt att veta

Under denna rubrik redovisas mer allmän information om konstruktionsutförandet som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under denna punkt. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av bygnadsunderhåll.

Noteringar

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ytterligare information som framkommit vid besiktningsstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningsförrättaren inte anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört. Rekommendationer i utlåtandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan lämnas i syfte att begränsa risken för framtida skador, att en uppmärksam skada inte skall förvärras och/eller som upplysning om hur man kan förbättra konstruktionen. Besiktningsförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

Behov av fortsatt teknisk utredning och Riskanalys

Besiktningsförrättaren lämnar under denna rubrik en riskanalys för konstruktionsutförandet som bygger på den samlade informationen som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. Vidare redovisas under riskanalys erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner, allmän kunskap om viss tidstypisk byggnadsteknik som kan medföra risk för skador mm. Exempel på sådana riskkonstruktioner kan vara betongplatta på mark med uppbyggda golv, kryppgrunder, äldre ytskikt i våtrum.

Under denna rubrik kan besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kan klarläggas i den okulära besiktningen och/eller om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningens objekt

Tranholmen 1:50, Starstigen 141A, Stocksund, Danderyd

Ägare

Tranholmens Samfällighetsförening

Uppdragsgivare

Tranholmens Samfällighetsförening, Tranholmen, 182 70 Stocksund

Ordernummer

128222

Uppdrag

Uppdraget är att utföra en okulär byggteknisk besiktning för att upptäcka väsentliga fel, risker och brister i byggnaden.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsverksamhet av år 2009. Vår ekonomiska ansvarsbegränsning utgörs maximalt av fakturerat belopp.

Den utförda besiktningen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och accepterade villkoren i bifogade besiktningsförutsättningar varvid besiktningen påbörjades.

Besiktningssmannen redovisar i besiktningsutlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, upplysningar mm som anses vara väsentligt för att känna till inför planerad underhåll. Om det saknas någon information som ni som uppdragsgivare anser är viktig, och som avhandlats muntligt, ber vi er snarast kontakta besiktningssmannen för eventuell revidering av utlåtandet.

Besiktningens dag

2015-09-22

Besiktningens företag

Eminenta Besiktning & Värdering i Stockholm AB

Besiktningens förrättare

Wilhelm Apor

wilhelm.apor@eminenta.se

Närvarande

Petra Johansson, delvis närvarande

Andreas Danielsson, delvis närvarande

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +15 °C.

Byggnadstyp

1½-plans stallbyggnad/lada uppfört år troligen under 1800-talet.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

Byggnaden är en äldre byggnad som har renoverats och byggts om genom åren.

Vid en framtida renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Äldre byggnader har ofta god kvalitet i både stomme och fönster, och i de flesta fall är de ekonomiskt försvarbara att renovera. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in. Det kan förekomma fukt-/rötskador, samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, vid genomföringar etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

Eftersom det är vanligt med fuktrelaterade (mögel- och rötskador) i grundläggning, nedre timmerstock, bör information inhämtas om hur dessa konstruktioner lämpligen byts ut innan eventuell renovering och/eller inredning påbörjas.

Idag finns det tekniska kunnandet för fuktsäkert byggande och även för underhåll av äldre timmer byggnader.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg enligt egen bedömning.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms som stabil med liten risk för sättningar.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset eftersom rötterna kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och förorsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

Noteringar

Marklutning förekommer lokalt mot grunden vid byggnadens nordvästra hörn. Undertecknad rekommenderar att man planerar marken så att ytvatten avleds från grunden.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av natursten.

Värt att veta

Det är ej ovanligt att naturstenmurar rört sig något under årens lopp pga. att man förr i tiden inte hade dagens möjlighet att komprimera marken. Som en följd av dessa rörelser brukar byggnader med denna grundläggning ha varierande grad av åldersrelaterade lutningar och sättningar. Viss uppfuktning sker vanligtvis i grundmurarnas nederkant pga. att dessa står direkt på mark utan underliggande dränerande och kapillärbrytande massor. För minskad risk för tjälskjutning och bortspolning av bärande marklager under murar bör man se till att ytvatten avleds från grunden.

Noteringar

Grundmur sticker ut utvändigt fasadliv. En tekniskt bättre lösning är om droppbleck av plåt monteras över sockelkanten. När sockel sticker ut utvändigt fasadliv medför denna alltid risk för fuktrelaterade skador i bottenstocken. Flera bottenstockar har fått rötskador. För kontroll av rötskadornas omfattning erfordras konstruktionsingrepp.

Invändiga betonggolven som gjutits mellan grundmurar/timmerstockar är tunna, oarmerade och saknar bärande funktion. Dessa har högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de har grundlags/gjutits direkt ovanpå befintlig mark dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material. Även grundmurar har förstärkts med cement.

Utförandet är olämpligt och medför en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar/timmerstockar. Orsaken till detta är att vatten/fukt leds in mot trästockar. För att fastställa om sådana fuktskador uppstått vid invändiga betonggolven erfordras konstruktionsingrepp.

Det förekommer uppreglat golvkonstruktion kontorsrummet vilket är en känslig konstruktion i fukthänseende och medför risk för fuktrelaterade skador.

Krypgrund

Under en del av byggnaden speciellt vid sydvästra delen (under stora salen) finns en krypgrund/torpargrund med träbjälklag. Krypgrunden är inte åtkomlig för besiktning.

Värt att veta

Grunden är inte åtkomlig för besiktning. Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i golvbjälklag och syllar samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Noteringar

Krypgrunden ej åtkomlig för besiktning, inspektionslucka saknas, vilket är olyckligt eftersom man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt. För en bättre bedömning av grundens status kan man därför anordna tillgång till grunden.

Det som kan noteras i en lucka i golvet (närmast "mysrummet") är att bottenbjälkar vid denna del ligger direkt mot marken. Detta medför alltid en risk för rötskador i de delar av bottenbjälkar som ligger mot marken.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Timmerstomme.

Värt att veta

En timmerstomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har vanligtvis sämre energivärden till följd av avsaknad av värmeisolering och otätheter.

I normalfallet förekommer ej räta vinklar och lutningar i väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade och inte påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Normal teknisk livslängd för en timmerfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Teknisk livslängd för denna typ av fasad bedöms, vid normalt underhåll, till ca 50 år varefter man får räkna med att byta skadade delar.

Noteringar

Det förekommer trappor av betong utvändigt som ansluter mot fasad/timmerstomme. Invändigt har man gjutit betonggolvet mellan grundmurar/timmerstockar. Betongkonstruktioner som ansluter invändigt och utvändigt mot fasad/timmerstomme innebär en stor risk för uppkomst av fuktskador i anslutande timmerstockar. Orsaken är att vatten/fukt leds in mot timret. Avståndet mellan mark och timmerstockar vid byggnadens nordvästra hörn bedöms vara för litet vilket innebär en stor risk för att fukt suges upp i timmerstockar. Spår efter skadeinsektsangrepp noterades i timmerstockar vid flera ställen. Stående träpanel vid byggnadens södra gavel har målningsbehov. Timmerstockar vid byggnadens södra gavel har omfattande torrsprickor, denna del behöver underhållas/målas oftare.

Fortsatt teknisk utredning

Det förekommer rötskadade timmerstockar vid flera ställen. Detta medför risk för försämrat och nedsatt bärformåga. För kontroll av rötskadornas omfattning och bytes behov av rötskadade timmerstockar erfordras konstruktionsingrepp av anlitad fackman/snickare.

Spår efter skadeinsektsangrepp noterades i timmerstockar vid flera ställen. Sanering av dessa stockar behöver utföras. Rekommenderar fortsatt teknisk utredning av anlitad fackman för att utreda typ av skadeinsekter och lämplig åtgärd.

Rekommenderar vidare (om det inte finns redan) tecknande av försäkring mot träskadeinsekter (Husbock, Hästmyra mm).

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä.

Värt att veta

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

Noteringar

Flera rötskadade balkar, plankor och brädor förekommer i mellanbjälklaget. Detta medför risk för genomtramp med personskador som följd. Rekommenderar städning, kontroll och byte av rötskadade trädelar.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Ålder:

Okänt årtal.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra virkeskvalitet. Normal livslängd på dessa fönster beror naturligtvis på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Det är viktigt att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Noteringar

Det saknas droppbleck under och ovan fönster vilket innebär en stor risk för att vatten kan tränga in och orsaka skador i vägg och/eller fönster. Montering av droppbleck behöver utföras.

Stora fönster mot söder har droppbleck som lutar fel och behöver åtgärdas.

Dörrar behöver kontrolleras och skadade delar behöver bytas.

Fönster och dörrar har underhållsbehov och målningsbehov.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med enkupigt taktegel ovan läkt, underlagspapp samt masonite skivor som ligger på stående träpanel.

Ålder:

Tak omlagt för ca 10 år sedan.

Värt att veta

Enkupigt taktegel släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossa såväl ovan som under takpannor.

Noteringar

Skorstensstock har frostsprängningar och lösa tegelstenar. Renovering av skorsten krävs. Kringtätning runt skorstensstock är bristfälligt utfört och vatten kan tränga in under takpannorna. Komplettering med plåtbeslag rekommenderas.

Flera takpannor har hasat ned eller ligger dåligt omlott. Justering rekommenderas.

Spräckta/trasiga takpannor förekommer vilka bör bytas ut.

Takpannor i är inte fästa i takets ytterkanter vilket innebär risk för att de kan blåsa ner vid hård vind.

Vindskivor mot söder har underhållsbehov.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt vid östra sidan, samt gesimsränna av bly

Ålder:

Hängrännor och stuprör av plåt är ca 10 år gamla, ränna av bly har äldre.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år.

Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning krävs.

Noteringar

Hängrännan vid östra sidan är lågt monterad vilket innebär att regnvatten kan rinna förbi rännorna. Åtgärd rekommenderas.

KÖK OCH TOALET

Kök

Utförande

Kök med äldre standard.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt bör det finnas ett tätt ytskikt.

Noteringar

Rekommenderar montering av skvallerskydd/droppskydd under diskmaskin/kyl/frysaskåp och i diskbänksskåp.

Fuktskydd saknas under varmvattenberedare vilket kan innebära risk för fuktskador i angränsande konstruktioner vid eventuellt läckage.

Toalett

Utförande

Äldre ytskikt.

Noteringar

Bristfälligt ej fackmässigt dragna vattenledningar noteras.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Inget särskilt att noteras.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer bedöms vara från 70-talet.

Ålder servis:

Servisledningar bedöms vara från 70-talet.

Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms till ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

Noteringar

Kallvatten- och tappvarmvattenledningar är inte fackmässigt utförda.

Fortsatt teknisk utredning

Vattenledningar är inte fackmässigt utförda och detta medför risk för fuktskador vid ett eventuellt läckage. Rekommenderas att kallvatten- och tappvarmvattenledningar ses över och åtgärdas av anlita fackman.

Elinstallationer

Noteringar

Elinstallationer kontrollerades nyligen av behörig fackman. Bristerna enligt erhållen uppgift åtgärdades.

Om detta inte är redan utfört rekommenderas kontroll av elinstallationer även på övre plan av behörig fackman.

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

I byggnaden finns öppen spis.

Noteringar

Föreläggande om eldningsförbud råder från skorstensfejaren. Sådan kontroll, ur brandsäkerhetssynpunkt, utförs av skorstensfejaren och anmärkningarna behöver utföras/åtgärdas.

BILDER



Södra gavel



Östra långsida



Västra långsida



Motfyllda stockar vid byggnadens nordvästra hörn



Exempel på rötskador i bottenstock



Exempel på rötskador i bottenstock



Exempel på betongtrappa som ansluter mot träkonstruktion



Exempel på betongtrappa som ansluter mot träkonstruktion



Exempel på insektsangrepp i timmerstock



Exempel på insektsangrepp i timmerstock



Bristfällig kringtätning runt skorsten, plåtbeslag täcker dåligt över takpannorna



Exempel på spruckna takpannor



Södra gavel



Missfärgning i mellanvägg närmast kontor



Varmvattenberedare i kök



Del av kök