



UPPDRAG: 21456
2021-09-07

Utlåtande över FUKTMÄTNING

Värmdö Hässelmara 1:200
Lupinvägen 2, 139 60 Värmdö



UTLÅTANDE ÖVER FUKTMÄTNING

Fuktmätning

Objekt

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Värmdö Hässelmaran 1:200 |
| Adress: | Lupinvägen 2 |
| Postnummer och Ort: | 139 60 Värmdö |
| Kommun: | Värmdö |
| Fastighetsägare: | Ronald Kenneth Good |

Uppdragsgivare

| | |
|-----------------|----------------|
| Uppdragsgivare: | James Widegren |
| Uppdragsnummer: | 21456 |

Besiktningsman

| | |
|----------------------|--|
| Besiktningsman: | José Escobar Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Av RISE certifierad besiktningsman SBR Av SBR godkänd besiktningsman |
| Certifieringsnummer: | 72001 |
| Telefon: | 0704659090 |
| E-post: | jose@villabesiktningar.se |

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

| | |
|-----------------|--|
| Omfattning: | Fuktmätning av vind och grund i huvudbyggnad Syftet med uppdraget är att dokumentera och försöka klargöra omfattningen av fuktskadan. |
| Besiktningsdag: | 2021-09-07 kl 09:00 |
| Närvarande: | James Widegren Ronald Kenneth Good Tommie Tiberg |

Uppdraget utförs enligt villkoren i ABK 09.

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2021-09-07.

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. INFORMATION INFÖR UPPDRAGET

Tillhandahållna handlingar: Överlåtelsebesiktning, 2021-08-24

Information från uppdragsgivare: Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Fuktskador upptäcktes i samband med överlåtelsebesiktning den 2021-08-24

Muntliga uppgifter: Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek: Cirka 20 grader, växlande molnighet

Byggnadstyp: 1, 5 plans fritidshus

Grundläggning: Krypgrund

Bjälklag: Trä

Stomme: Trä

Fasad: Panel

Fönster: 2 glas fönster

Yttertak: Betongpannor

Ventilation: Självdrag

Uppvärmning: Direktverkande radiatorer

2. IAKTTAGGELSER

Tak

Underbeslag saknas kring båda genomföringar för ventilation och kring skorsten. Uppvikt papp håller inte tät, ojämn och bristfällig.
Kort överlapp av takpannor mot plåtbeslag
Skorstenbeslag ej fastmonterad i övre del
Nockpannor ej fastmonterade
Takpannor o randzon ej fastmonterade
Nockplanka sitter inte fast, vinglar vid belastning
Taket bör anses som ej fackmässigt renoverat

Krypgrund

Delvis besiktningsbar pga låg höjd, ej krypbar mot baksidan
Grunden är fuktig, marken är blött på vissa ställen, markfukt kommer från baksidan av huset, där berg lutar mot byggnaden.
Blindbotten har delvis rasat, utrymme ej åtkomligt underifrån, kutterspån och mineralull på marken.
Rötskador i delar av trossbotten, rötskadat virke på marken.
Skadan är svårt att placera, men bedöms vara nära hörnet bakom badrummet, se bild 8 och bild 14.

Mikrobiell påväxt på trossbotten
Avvikande lukt
Skräpig på mark, byggspill
Insektsangrepp och rötskador noteras i östra ytterhörn, första del av krypgrund.

Fasad

Rötskada i panel, vid anslutning mot lägre tak, i höjd med hängränna.
Avvikande montering av ståndskena

Badrum

Äldre standard, slitet ytskikt
Skarv under badkar. Svetsen har släppt, mattan håller inte tät och läcker mot golvskenor under
Gammal golvbrunn
Klämring i golvbrunn sitter ej fast
Golvmattan har släppt vid skarv och kring golvbrunn
Fuktindikering visar förhöjda fukthalter under badkaret
Fuktindikering visar förhöjda fukthalter under badkaret

Allrum, Övervåning

Fuktfläckar i takvinkel mot baksidan och intill murstock, både fram och baksidan

3. FUKTMÄTNING

Tabellen visar registrerade värden vid fuktmätning av relativ fuktighet i utrymmet.

| Mätplats | Byggnadsdel | Skadesignal | Fuktkontroll | | | Utvärdering |
|------------------------------|---|--|---|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| | | | | Fuktkvot | | |
| 1 Trossboten | Krypgrund | Mikrobiell påväxt | | Fuktkvot 19,2% | | För fuktig, över gränsvärdet |
| 2 Sovrum söder om badrum | Undergolv, närmast vägg mot badrum | Avvikande lukt | | Fuktkvot 17,7% | | För fuktig, över gränsvärdet |
| 3 Garderob norr om badrummet | Undergolv, närmast vägg mot badrum | Avvikande lukt Mögelskada i trossbotten | RF / T° 74,7 % 19,8°C | Fuktkvot 16,1% | Ånghalt 12,75 g/m ³ | Fuktig, strax under gränsvärdet |
| 4 Badrum | Under golvkonstruktion I badrum, intill norra väggen | Badrummet är fuktskadat | RF / T° 68,1% 18,1°C | | Ånghalt 10,52 g/m ³ | Fuktig, strax under gränsvärdet |
| 5 Tak/vind | Underlagstak intill skorsten | Fuktfläck | Fuktkvot 13,7% | | | Fuktig, under gränsvärdet |

Värdena gäller besiktningstillfälle och förändringar kan ske beroende på väderlek och årstider, uppvärmningssystem under vinterhalvåret kan också påverka fukthalterna i grunden.

Den relativa fuktigheten som har uppmätts speglar hur fuktig miljön är omkring materialet.

Högre fukthalter i kontrollpunkt tyder på en fukttillskott som konstruktionen klarar av.

Om konstruktionen blir utsatt för en relativ fuktighet över 75% under längre tid bedöms löpa större risk för avvikande lukt, röta, mögel eller andra fuktrelaterade skador.

4. BEDÖMNING

4.1 Krypgrund

Badrummet är gammalt och tätskiktet under badplatsen har brustit och läcker, fuktskadan bedöms som pågående. Badrumsgolv har inte öppnats, men det är troligt att rötskador kommer att finnas i ett område cirka 1 meter runt golvbrunnen.

Fuktskadan i badrummet anses vara begränsad till området kring badplatsen och eventuellt ytterväggen intill.

Blindbotten som har rasat kan bero på en annan, troligen äldre, fukt/röt-skada. Extra stöttor under bjälklaget finns i form av betongblock och träklossar, rester av rötskadat virke syns på marken. Detta kan förklara svikt i golvet i hallen bakom badrummet. Detta kan vara resultat av markfukt eller annan fuktskada och inte nödvändningsvis bero på läckaget under badkaret.

4.2 Vind

Tak är inte fackmässigt lagt, och otäta anslutningar finns kring skorsten samt båda ventilationsöppningar. Förhöjda fukthalter i takbrädor intill skorsten och tydliga tecken på fuktintrång noterades när en lucka mot nocken öppnades, avvikande lukt finns, vilken kan också bero på spillning efter möss eller fladdermöss.

Värmdö 2021-09-07

Villabesiktningar i Stockholm AB

José Escobar

Av RISE certifierad besiktningsman SBR

Av SBR godkänd besiktningsman

BILAGA: BILDER



Bild 1: Otät golvmatta under badkar



Bild 2: Gammal golvbrunn med lös klämring



Bild 3: Fuktläck i skorsten, närmast tak



Bild 4: Underbeslag saknas kring rör genomföringar



Bild 5: Underbeslag saknas kring skorsten, papp ej uppviktt i nedre kant, uppviktt med nedviktböj som leder in vatten i sidorna



Bild 6: Tak ej fackmässigt lagt, otäta anslutningar



Bild 7: Förhöjda fuktindikationer i badrum



Bild 8: Blindbotten har rasat, rötskadat material, kutterspån och isolering på marken



Bild 9: Fuktvot i trossbotten är över gränsvärdet, mikrobiell påväxt är synlig



Bild 10: Fuktvot i bjälklag i sovråm bredvid badrummet är över gränsvärdet

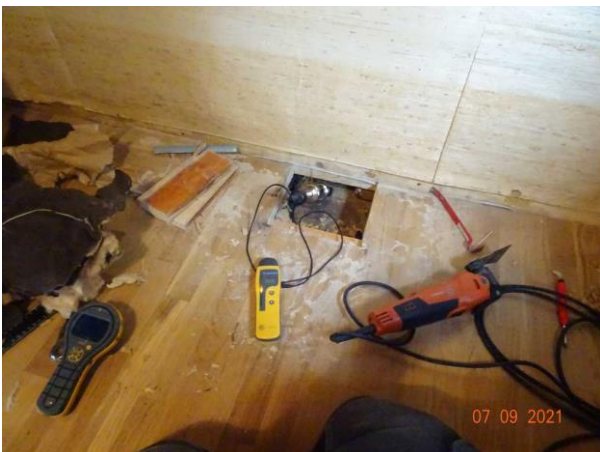


Bild 11: Kontrollpunkt i sovråm bredvid badrum

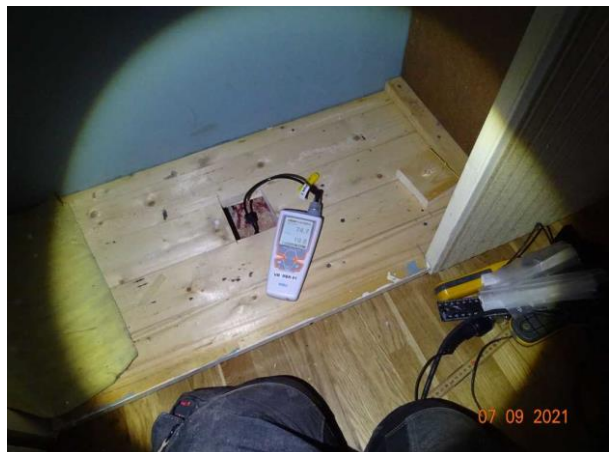


Bild 12: Kontrollpunkt i garderob bakom badrummet



Bild 13: Relativ fuktighet strax under 75%



Bild 14: Skador i grunden bedöms finnas i närheten av hörnet bakom badrummet, höger om kontrollpunkt 3



Bild 15: Fuktmätning i bjälklag bakom badrum

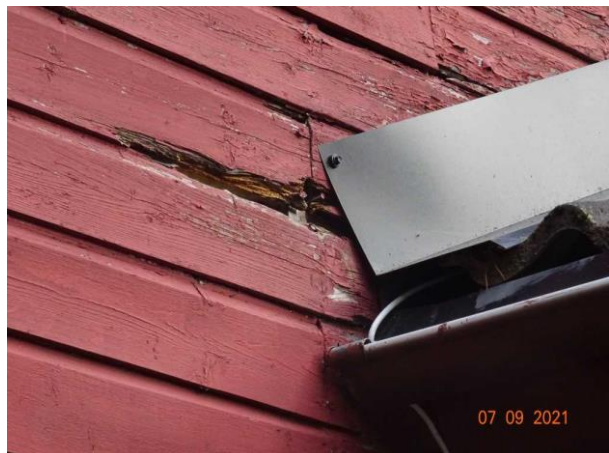


Bild 16: Rötskada i fasad



Bild 17: Lucka öppnades motnock



Bild 18: Tecken på fuktintrång i anslutning till skorsten