



KONDITIONSGRANSKNING AV FASTIGHET

M2349-24



**Sundby lärarbostäder
Sundbyvägen 284
68690 Sundby**

Innehåll

Innehåll	2
1. Objekt.....	3
1.1. Allmänna uppgifter	3
1.2. Information om objektet.....	3
2. Använd apparatur och fuktmätningssmetod	4
3. Konditionsbedömningens målsättning och begränsningar	5
4. Granskning.....	6
4.1. Yttre områden, dränering och regnvattensystem.....	6
4.2. Grundläggning, källare	8
4.3. Ytterväggar, fasader samt andra bärande väggkonstruktioner	10
4.4. Fönster och ytterdörrar.....	12
4.5. Övre bjälklag, mellantaksutrymme, mellanbjälklag och vattentak	14
4.6. Invändiga utrymmen.....	16
4.7. VVS-teknik och el.....	19
5. Fuktmätning	21
6. Sammanfattning och åtgärdsförslag	22
7. Övrig information om granskningen och ansvar	23

1. Objekt

Objekt	Bostäder
Ägare	Pedersöre kommun
Adress	Sundbyvägen 284
Postnr. och ort	68690 Sundby

1.1. Allmänna uppgifter

Beställare	Peter Sundqvist / Pedersöre kommun
Bedömare	Marina Sundqvist, RTA byggnadsingenjör
	Ingenjörbyrå Kronqvist
Besiktningsdatum	3.12.2024, kl.09.30
Närvarande	Marina Sundqvist, Ingenjörbyrå Kronqvist

1.2. Information om objektet

Byggår	1956, renoverad i slutet av 90 talet
Byggnadstyp	2-plan + källare
Objektets yta	406 kvm
Värmesystem	Oljeeldning, vattenburna radiatorer
Stommaterial	Trä
Fasadbeklädnad	Stående Panel
Vattentakets typ	Åstak
Vattentakets material	Falsat plåttak
Undertak	nej
Golvkonstruktion	Betongplatta
Dränering	Nej
Regnvattensystem	Nej
Ventilation	Självdrag
Fönster	Ursprungliga 2 enkel glas
Bruksvattenrör	Koppar och plast
Avlopp	Plast, gjutjärn
Värmerör	Svartstål

Utförda renoveringar	Lägenheterna har renoverats invändigt i slutet av 90 talet 2024 har man tätat genomföringar på vattentaket efter ett läckage 2021 har vattentaket målats
Begränsningar	Begränsar sig till huset
Orsak till granskningen	Bostadsaffär

2. Använd apparatur och fuktmätningssmetod

Gann UNI 2

Ytmätning utförs med en Gann UNI 2, mätaren är av elektronisk typ och mäter ca 3-5cm in i konstruktionen utan att man behöver borra eller förstöra någon konstruktion. Mätvärdet man får är ett jämförelsevärde, d.v.s. mätvärdet saknar enhet men tolkningstabell finns nedan.

Betong	Trä	Förklaring
50-70	30-50	- normala fuktvärden
70-90	50-70	- något förhöjda fuktvärden
90-120	70-100	- förhöjda fuktvärden
120-140	100-120	- mycket förhöjda fuktvärden
140-160	120-140	- vått

Vaisala HMP42 mätsond

Mätsonden mäter relativ fuktighet och temperatur. Mätsonden (HM42/1) kalibreras enligt behov, dock minst en gång per år.

Feltolerans för HM42 vid +0...40°C
 ±1.5 % RF (0 ... 90 % RF)
 ±2.5 % RF (90 ... 100 % RF)
 ±0.2 °C T

Gann Hydromette BL Compact

Mätsonden mäter fuktkvot i trämaterial. Mätaren kalibreras enligt behov, dock minst en gång per år.

Trä	Förklaring
6-12%	Normalt
13-17%	Förhöjt
18%<	Vått

3. Konditionsbedömningens målsättning och begränsningar

Konditionsbedömningen och dess rapport är ett dokument över objektets kondition samt dess underhållsbehov och prioritetsordning.

Konditionsgranskningsrapporten baserar sig på vid granskningen noterade brister, utförda mätningar, dokument som funnits till förfogande samt uppgifter som erhållits av ägaren.

Ytfuktmätare användes systematiskt i de rum där risk för fukt förekommer. De övriga utrymmena kontrollerades endast okulärt. Genom okulär granskning samt ytfuktmätning utan att förstöra ytmaterial kan man inte upptäcka fuktskador som finns inne i konstruktionerna, ej heller gamla och redan intorkade skador. Inte ens genom att göra konstruktionsöppningar på några få platser kan man säkerställa alla konstruktioners skick.

Riskkonstruktioners kondition kan vid behov undersökas via kontroll hål och materialprovtagning.

En konditionsbedömning beställdes för att utreda fastighetens nuvarande kondition.

VVS och el-installationer granskades endast okulärt och schematiskt.

4. Granskning

4.1. Yttre områden, dränering och regnvattensystem

Yttre områden

- Huset står på en liten kulle med sluttningar åt olika håll,
- Det finns en grusplan framför huset och en grusgång till huvudingången. I övrigt är det gräsmatta intill huset. rusgångar kring huset och intill byggnaden finns gräsmattor
- Marklutningarna uppfyller kravet på 1:20 på 3 meters avstånd förutom vid garage dörren vid källaren.

Dränering

- Dränering finns inte eller är föråldrat

Regnvattensystem

- Fastigheten har inget installerat regnvattensystem under mark.
- Det finns en betong ränna vid nedtagen på framsidan i övrigt styrs det på gräsmattan intill grunden
- Häng- och stuprännor borde förnyas. På framsidan har hängrännan gett vika så vatten kommer över kanten på entré taket. Även på baksidan syns tecken på att det runnit över kanten.



Byggnadens framsida



Byggnadens västra sida



Byggnadens östra sida, ingång till omklädningsrum



Byggnadens västra sida mot vägen



Betongränna under utkastare



Rör draget från utkastare



Husets baksida



Bitumen strykning på sockeln

4.2. Grundläggning, källare

Källare

- Byggnaden källarväggar är platsgjutna i betong
- Källarväggarna har utvändigt en bitumenstrykning som är synlig på några ställen
- Källargolvet består till största delen av målad betong
- Förhöjda fuktvärden uppmättes ställvis längs ytterväggarna men till största delen har man normala fuktvärden
- Från utsidan finns ingång till två omklädningsrum samt toaletter, dörren till dessa utrymmen var igenbommad så man kom ej åt att granska dessa. Enligt uppgifter har en frysskada med påföljande läckage inträffat före utrymmena stängts



Ingång till garaget i källaren



Synligt bitumen strykning på källarvägg



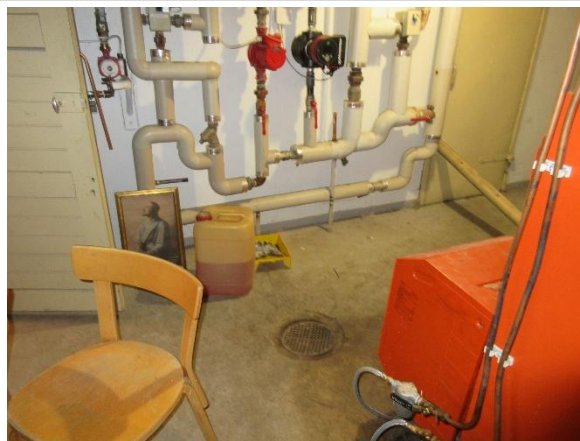
Platsgjutna betongväggar i källare



Platsgjutna betongväggar i källare



Garaget



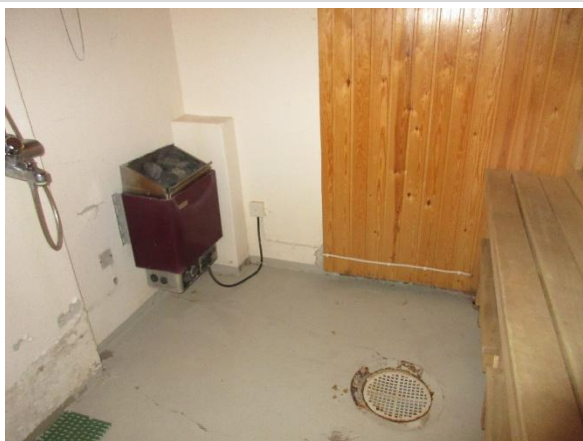
Pannrum



Förrådsrum



Allmänt tvättrum



Bastu med målad betonggolv



Allmänt utrymme i källaren



Allmänt utrymme i källaren



Dörrar på gaveln till omklädningsrummen som var igenbommade

4.3. Ytterväggar, fasader samt andra bärande väggkonstruktioner

Ytterväggar

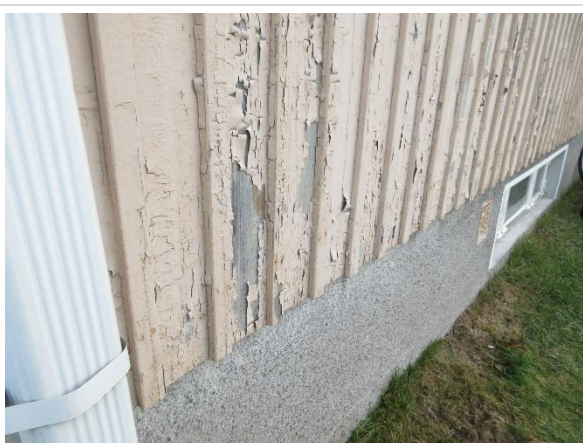
- Ytterväggarna är spirade
- Ytterväggarna är invändigt beklädda med insulit skivor eller spånskivor, målade eller med tapet

Fasader

- Fasaden är ursprunglig ribbpanel som saknar fungerande luftspalt.
- Målfärgen flagnar på hela fasaden samt fönster brädor och hörnbrädor

Övriga bärande väggkonstruktioner

- Bärande väggkonstruktioner i huset spirade



Fasadfärgen flagnar, ursprunglig ribbpanel



Saknar fungerande luftspalt bakom panelen



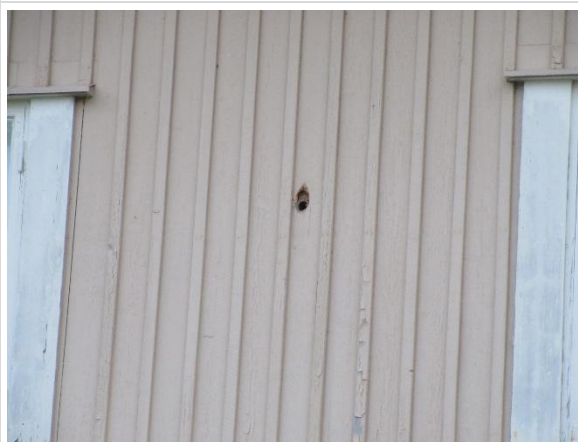
Målfärg flagnar på fönsterbrädor



Målfärg flagnar



Saknar fungerande luftspalt bakom panelen



Ett hål i fasaden



Gavel



Hängränna direkt mot fasadpanel

4.4. Fönster och ytterdörrar

Fönster

- Fönstren är ursprungliga öppningsbara 2 enkel glas. Målfärgen flagnar ställvis både invändigt och utvändigt.

Ytterdörrar

- Ytterdörrarna vid huvudingången har förnyats i något skede och är i bra skick, lite slitage finns.
- Garagedörrar till källaren är ursprungliga och dåligt skick.
- Dörrar till omklädningsrummen är ursprungliga och i dåligt skick samt fast skruvade i karmen.



Fönster från insida



Fönster från insida, dubbla enkel glas



Fönster från insida



Målfärgen flagnar på innerbåge



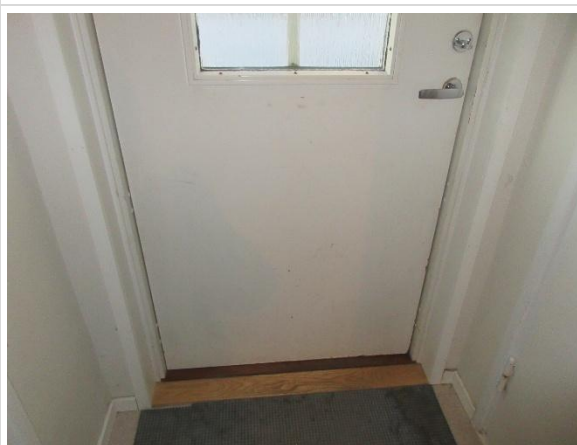
Fönster på gavel våning 2



Fönster från utsida



Ytterdörr vid huvudingång i bra skick



Ytterdörr från insidan



Ytterdörr till omklädningsrum i dåligt skick



Garagedörrar ursprungliga i dåligt skick

4.5. Övre bjälklag, mellantaksutrymme, mellanbjälklag och vattentak

Övre bjälklag

- Övre bjälklaget är ett träbjälklag

Kallvind

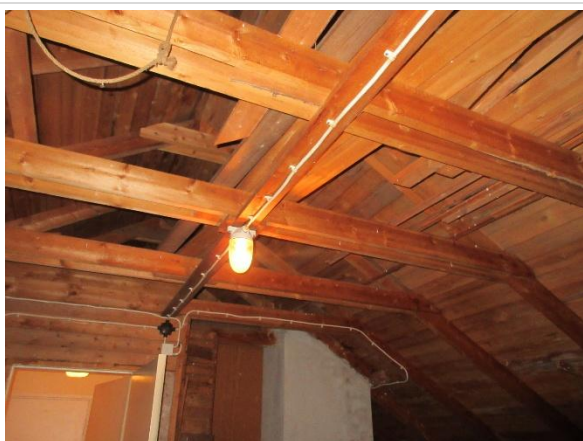
- En del av andra våningen är kallvind andra delen är en lägenhet
- Utrymmet var bra ventilerat och torrt

Vattentak

- Vattentaket är ursprungligt falsat plåt tak med ändskarvar som saknar undertak.
- Vattentaket har målats 2021
- Vattentaket granskades från marken pga fallrisk
- Det fanns en takstege men säkerhetsskena saknas
- Skorstenen saknar regnhatt
- Man har haft läckage vid takgenomföringen för avloppsventilationen detta har tätats våren 2024

Mellanbjälklag

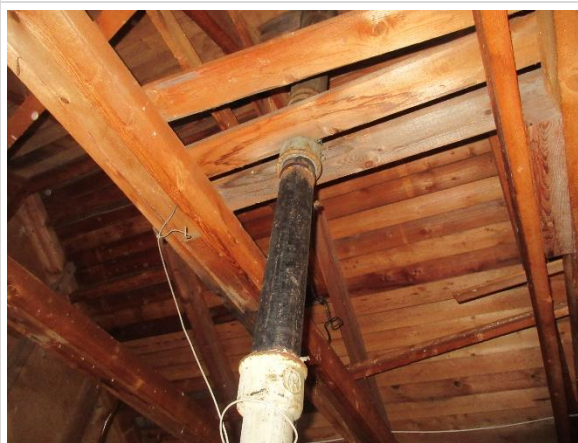
- Mellanbjälklaget är av trä med spån isolering
- Vid läckage området är brädor och isolering synligt skadade



Kallvind

Kallvind



Kall vind*Skadade brädor och isolering vid läckage**Spår av läckage vid genomföring**Genomföring som har åtgärdats**Kallvind öppen genomföring i taket**Gammal rör genomföring**Vattentaket fotat från framsidan**Skorstenen saknar regnhatt samt ny takgenomföring intill*

4.6. Invändiga utrymmen

Våtutrymmen i lägenheterna

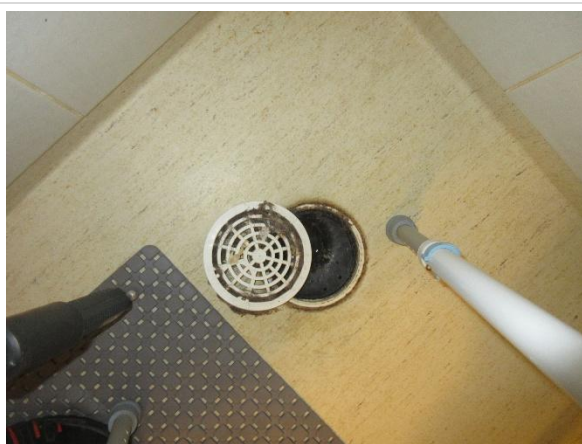
- Alla badrum i lägenheterna har blivit renoverade i slutet av -90 talet med våtrumsmatta och kakel på väggarna samt förnyande av golvbrunnar.
- Normala fuktvärden uppmättes i alla badrum på golv och väggar

Tvättstuga och bastu i källaren

- Utrymmena är i ursprungligt skick och i behov av renovering vilket innefattar byte av gjutjärns golvbrunnar
- Normala fuktvärden uppmättes men målfärgen flagnar nertill på skorstensväggen samt på golvet

Övriga utrymmen i lägenheterna

- Ytorna är något slitna och från olika årgång. De flesta golvmattorna har förnyats i något skede.
- En del av innertaken är ursprungliga
- I samtliga lägenheter finns rörelse sprickor på ytterväggarna och under fönstren
- I lägenhet 1 noterades att täckskivan samt golvlisten intill kylskåpet var något fuktskadat men torra fuktvärden uppmättes.
- I lägenhet 2 har man synliga tecken efter takläckaget i kökets innertak. Normala fuktvärden uppmättes.
- I lägenhet 3 inget speciellt, normalt slitage



Badrum i lägenhet 1



Kök i lägenhet 1



Spricka i tapeten på yttervägg



Spricka på vägg under fönster



Badrum i lägenhet 2



Kök lägenhet 2



Skadat innertak i köket i lägenhet 2



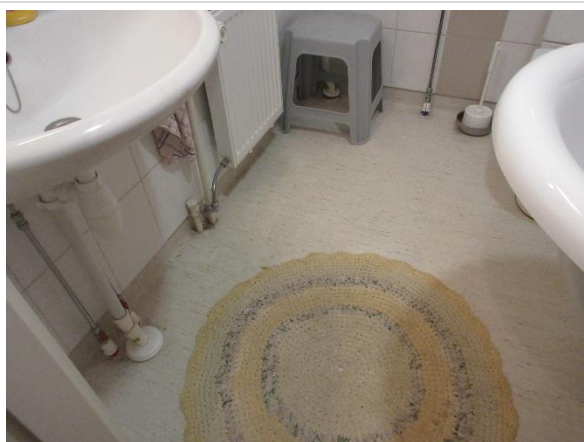
Skadat innertak i köket i lägenhet 2



Ursprungligt innertak i lägenhet 2



Kök i lägenhet 3



Badrum i lägenhet 3



Frånluftsventil i badrum i lägenhet 3



Allmänna utrymmen: trappa till vån 2



Allmänna utrymmen: trappa ner från vån 2

4.7. VVS-teknik och el

VVS-teknik

- Förnyade bruksvatten, delvist förnyade avlopp och ursprungliga värmerör
- Inkommande vattenledning är förnyad
- Bruksvattenrör är till största delen koppar rör på puts
 - I lägenhet 3 finns Pex rör i skyddsror i golvet till nya vattenposter
 - Kopparrören till omklädningsrummen i källaren är avstängda
- Värmeledningar av svartstål
 - Värmeradiatorerna och termostaterna är förnyade i olika etapper och enligt behov
 - I källaren finns gamla ventiler kvar på några värmelement tex. I bastun denna har ärgat kraftigt
 - **Finns värmerör i källaren som är isolerade med asbestisolering**
- Avloppsrör av plast och gjutjärn. Golvbrunnar av plast och gjutjärn.
 - Avloppsrören i källaren är i gjutjärn
 - Vid renovering av badrummen har golvbrunnarna förnyats till plast
 - I köken har man plast avlopp
- Byggnadens värmesystem är olje uppvärmning. Oljepannan är från 1995 talet.
- Gamla ursprungliga värmepannan finns kvar i utrymmet.
- Fristående plast oljetankar i skyddsbalja finns i intilliggande garage
- Ventilation sköts med självdrag
 - Friskluftsventiler saknas

EI

- Elinstallationer både gamla och förnyade
 - Största delen av el-dragningarna är förnyade i samband med renoveringar
 - I källaren finns ursprungliga strömbrytare kvar och en del gamla el-ledningar



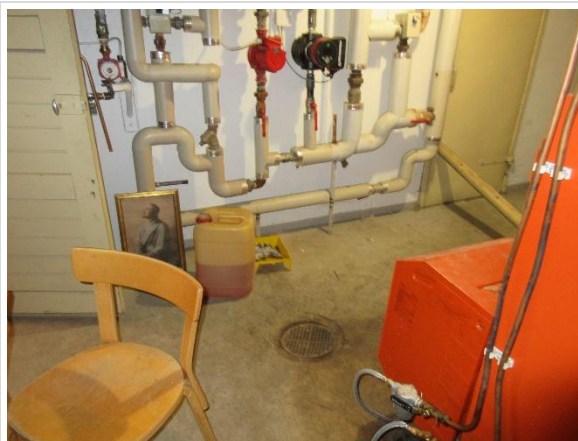
Oljepanna



Gammal ursprunglig oljepanna



Förnyade oljebehållare



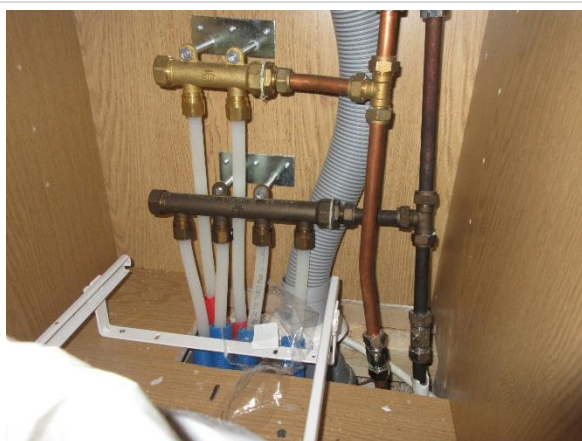
Värmerör



Värmerör till intilliggande skolfastighet



Inkommande vattenledning förnyad



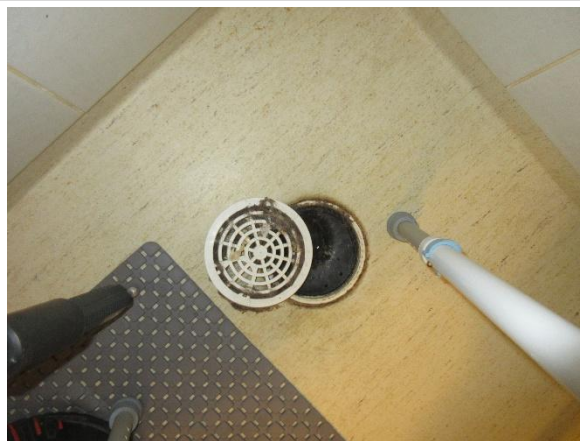
Bruksvattenrör i koppar och i plast i skyddsror



Värmerör med misstänkt asbest isolering i innertak i källare



Golvbrunn i gjutjärn i källare



Golvbrunnar förnyade till plast i lägenheternas badrum

5. Fuktmätning

Ytfuktmätning (Gann UNI 2)

Normala fuktvärden uppmättes i samtliga lägenheter

I källaren uppmättes förhöjda fuktvärden ställvis längs ytterväggar men i stora hela uppmättes normala fuktvärden på källargolven

Omlädningsrummen med ingång från utsidan kunde inte granskas

Allmän kommentar: På plattsatta vägg- och golvytor som är utsatta för stänkvattenbelastning förekommer vanligtvis förhöjda ytfuktvärden. Dessa betyder inte nödvändigtvis att konstruktionen är fuktskadad. Ifall det finns en fungerande fukt- eller vattenisolering kan den med ytmätare mätta fukten, finnas mellan plattor och isolering, dvs i fästbruket. Vattenisoleringens skick och täthet kan normalt inte fastställas.

6. Sammanfattning och åtgärdsförslag

Fastighet som genomgått renoveringar både byggnadstekniskt och hustekniskt, under sin livslängd.

Följande noterades i samband med granskningen samt åtgärdsförslag:

- Markdränering förnyas
- Regnvattenavlopp saknas och bör anläggas
- Fasad panelen saknar fungerande luftspalt och är i övrigt i behov av målning samt förnyande. Rekommenderas att fasadpanelen förnyas i sin helhet med fungerande luftspalt.
- Vattentaket tekniska bruksålder är uppnådd
 - Rekommenderas att vattentaket förnyas i sin helhet med undertak och fungerande luftspalt.
 - Samtidigt monteras nya hängrännor och stuprör
 - Skorstenen kläs in med plåt och förses med regnhatt
 - Takgenomföringar förnyas i samband med förnyande av vattentaket
- Takläckaget i köket i lägenhet 2 saneras för att säkerställa ett gott inomhusklimat.
- Fönstren kräver underhållsmålning samt tätning med fördel förnyas fönstren med tanke på energieffektiviteten, med fördel väljs fönster med inbyggd friskluftsventil.
- Friskluftsventiler monteras i samtliga sovrum och vardagsrum ifall man inte förnyar fönstren med inbyggda friskluftsventiler
- Garagedörrar och dörrar till omklädningsrummen förnyas
- I källarutrymmen som belastas av markfukt bör man undvika att använda täta målfärger. Rekommenderas att man i samband med renovering av källare fräser bort gammal målfärg från golvytor.
- Tvättstuga och bastuns fukttekniska bruksålder är uppnådd, en renovering rekommenderas vilket innefattar förnyande av golvbrunn
- Det finns gamla gjutjärnsrör kvar i användning
 - Alla gjutjärnsrör förnyas
- Värmerören som är isolerade med asbest i källaren asbest saneras i samband med renovering av utrymmena.
- Termostaten och ventiler på värmeelementen förnyas enligt behov
- Gamla elledningar förnyas i samband med renovering
- De stängda omklädningsrummen öppnas upp och saneras
- I övrigt är det normalt underhåll i lägenheterna och övriga inre ytor.
- Skyddsbaljor monteras med fördel under kylskåpen
- Vid renovering av äldre byggnader bör man beakta att gamla byggnadsmaterial kan innehålla asbest eller andra skadliga ämnen så detta bör kartläggas före påbörjande av sanering.

Åtgärdsförslagen är ingen arbetsbeskrivning. En skild planering med tillhörande arbetsbeskrivning bör uppgöras för dessa åtgärdsförslag.

7. Övrig information om granskningen och ansvar

Granskarens ansvar:

I en konditionsgranskning som utförs åt en konsument definieras ansvaret enligt konsumentskyddslagen. I en konditionsgranskning åt ett företag används KSE2013. Granskaren har rätt och skyldighet att rätta till fel som konstateras gjorts i konditionsgranskningen. Beställaren bör reklamera fel skriftligen åt granskaren inom skälig tid (3 månader från granskningsdatum). Observera att granskningen endast visar läget vid tidpunkten för granskningen.

Övrigt:

På plattsatta vägg- och golvytor som är utsatta för stänkvattenbelastning förekommer vanligtvis förhöjda ytfuktvärden. Dessa betyder inte nödvändigtvis att konstruktionen är fuktskadad. Ifall det finns en fungerande fukt- eller vattenisolering kan den med ytmätare mätta fukten, finnas mellan plattor och isolering, dvs i fästbruket. Vattenisoleringens skick och täthet kan normalt inte fastställas.

Sammanfattningen summerar var man bör vara uppmärksam om eventuella konstaterade brister. Reparationer bör utföras i enlighet med Finlands Byggbestämmelsesamling, rätt planering samt god byggsed. Om bristerna lämnar utan åtgärder kan dessa orsaka olägenheter för boendet.

Observera att byggnadens skick, risk för fukt- och vattenskador påverkas av dess användningsändamål, underhåll och reparation också efter planerings- och byggnadsskedet.

Denna rapports kopiering är förbjudet utan lov av Ingenjörbyrå Kronqvist Oy Ab.

Jakobstad 8.1.2025



Marina Sundqvist
Byggnadsingenjör

RTA-C-27224-26-22