

# KONDITIONSBEDÖMNING

7.9.2023



”GULA HUSET”  
KLOCKARSTÅGET 5  
21600 PARGAS



KuivaTalo Oy Ab  
mans@kuivatalo.fi

p.050-5755159 Y3010435-3  
www.kuivatalo.fi

# Innehållsförteckning

---

1. Basuppgifter .....	3
2. Byggnadstekniska uppgifter .....	4
3. Sammandrag av objektet .....	5
4. De väsentligaste kommande reoveringarna .....	5
5. Iakttagelser samt rekommendationer .....	5
6. Reparation av skador & risker för utförda reparationer .....	19
7. Förekomst av asbest .....	20
8. Mikrobväxtlighet .....	20
9. Radon .....	20
10. Teknisk livslängd .....	20
11. Granskningsförfarande .....	20



## 1. Basuppgifter

<b>Objekt/byggnadsår</b>	"Gula huset"/1900-talets början. Tillbyggt i flera etapper.
<b>Besiktningar</b>	Uppgifter om ev. slutsyner finns ej.
<b>Ägare</b>	Pargas Stad.
<b>Beställare</b>	Pargas Stad/Peter Lindgren.
<b>Granskningens syfte</b>	Allmän konditionsbedömning.
<b>Granskningsdatum</b>	25.8 och 7.9.2023.
<b>Granskare</b>	Måns Henriksson.
<b>På plats</b>	25.8.2023: Peter Lindgren, Joakim Jansén (allmän genomgång). 7.9.2023: Nyckel emottagits.
<b>Dokument till påseende</b>	Några byggnadsritningar, 1986.
<b>Begränsningar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det finns ej egentliga konstruktionsritningar.</li> <li>- Det finns litet uppgifter om utförda renoveringar.</li> <li>- Fastigheten bebos ej, och bedömningen är utförd med beaktande av detta.</li> </ul>
<b>Ägarhistoria</b>	-

Använda mätdon		Kalibrerade
Ytfuktmätare	Trotec TS660 SDI	31.3.2023
Värme/rel. fukt	Trotec T3000 + TS210 SDI	31.3.2023
Träfuktmätare	Protimeter Mini	31.3.2023

Förhållandena vid granskningen, 7.9.2023	Relativ fukthalt (Rh %)	Temperatur (°C)	Vatteninnehåll (g/m <sup>3</sup> )	Väderlek
Inneluft	55,4	20,8	10,0	
Uteluft	82,9	16,3	11,5	soligt



## 2. Byggnadstekniska uppgifter

(Baserar sig främst på uppgifter från ägarna samt handlingar)

<b>Byggnadssätt</b>	Uppförd på plats.
<b>Grundläggning</b>	Grundlagd på mark/berg.
<b>Sockel</b>	Stenblock.
<b>Undre bjälklag</b>	Trossbotten.
<b>Yttervägg</b>	Stock- samt trästomme.
<b>Fasadmaterial</b>	Brädfodring.
<b>Övre bjälklag</b>	Trä.
<b>Takform/vattentak</b>	Åstak/plåt.
<b>Värmesystem</b>	Väggradiatorer, luftvärmepumpar.
<b>Värmekälla</b>	Direkt el.
<b>Ventilations-system</b>	Naturlig ventilation.
<b>Kommunalteknik</b>	Kopplad till kommunens vattenlednings- och avloppsrörssystem.
<b>Utförda renoveringar</b>	- Märkbare större renoveringar har ej utförts på de senaste årtiondena.
<b>Brister och skador som ägaren/användarna upptäckt</b>	-

### 3. Sammandrag av det granskade objektet

Byggnaden, en 1-plans hantverkargård, är uppförd på plats. Byggnaden befinner sig i en svag sluttning och huset är grundlagt ovanom marknivå.

Det upptäcktes ej märkbara skador i konstruktionerna, men några förbättrings- samt renoveringsbehov.

I.o.m. granskningen kan man ej utesluta möjligheten till möjliga gömda fel inne i konstruktionen. I punkt 4 finns det samlat de väsentligaste behoven för tilläggsutredningar, service, reparation eller förnyanden. Smärre åtgärder angående objektets användning samt underhåll är nämnt i punkt 5.

### 4. De väsentligaste bristerna samt riskerna

- Tekniska livslängden för husvattenledningen av galvaniserat stålrör är uppnådd.
- Vattentaket verkar läcka.

### 5. Iakttagelser samt rekommendationer

#### 5.1 Sockel:

Sockeln består mestadels av stenblock av granit. Stenfoten är i stort hel, men en del block har förskjutits. Det finns ej uppgifter om hur byggnaden är grundlagt, men den verkar mestadels stå på mark. Stenfoten är ställvis låg, och den borde i regel vara minst 300 mm. Granitblocken är dock ej av särskilt kapillärt stigande material, men t.ex. brädfodringen blir utsatt för fuktpåfrestelse (regnstritt mm.).

- Sockelhöjden kunde i mån av möjlighet gärna "höjas" via modifiering av marken intill sockeln.
- De förskjutna stenblocken kunde vid tillfälle monteras "tillbaka" på plats, om de dock ej nu medför någon större byggnadsteknisk risk.



Bild 1-2. Granit-blocken har ställvis förskjutits ..... och stenfoten är ställvis låg.





## 5.2 Undre bjälklag samt kryppgrund:

Undre bjälklaget är en trossbotten. Isoleringmaterialet granskades ej nu närmare, men i de är eventuellt ursprungliga/gamla organiska material. Under golvet finns en kryppgrund. Man kommer ej in under golvet. Utrymmet ventileras via ventilationshål i stenfoten. Från ventilationshålen togs några bilder. Via dem sågs ej märkbara skador i bjälklaget, om de dock ställvis är en del medfarna. Det syns en del bråte på markbotten, men sandbotten såg allmänt rätt torrt ut. Golvkonstruktionerna konstaterades allmänt vara torra med yt- samt träfuktmätare. Golvens raket mättes ej i det här sammanhanget, men allmänt bedömt verkar de i stort vara plana.

- *Det vore rekommenderbart, att ordna tillgång till kryppgrunden, för en bättre granskning av läget i utrymmet. Allt onödigt organiskt material, bråte mm. borde då också avlägsnas.*
- *I samband med renoveringar av golven vore det rekommenderbart att ersätta den gamla organiska isoleringen med ny, t.ex. cellull.*



Bild 3-4. Ventilationshål i stenfoten.



Bild 5-6. Allmänna bilder av kryppgrunden.





### 5.3 Stomme samt fasad:

Stommen är enligt uppskattning av stockar. Stockarna är ej allmänt synliga, så skicket på dessa kunde nu ej fastställas noggrannare. Det finns ej uppgifter om, i hurdant skick som stockarna varit, vid diverse renoveringar av brädfodringen mm. Brädfodringen har ställvis förnyats enligt behov. På insidan av stockarna finns i regel spånskiva. Brädfodringen består av liggande samt stående utepanel, och denna verkar allmänt vara i bruksskick. Målfärgen på brädfodringen är i rätt gott skick. Brädfodringens tekniska livslängd är 50 år, stockarna håller i regel hela byggnadens livstid och brädfodringens målningsintervall är 10...15 år.

- Stockarnas skick vore bra att granskas alltid i samband med andra renoveringar, och då förnya/renovera ev. märkbart skadade stockar.



Bild 7-8. Byggnadens södra sida.



Buskage onödigt nära brädfodringen.



Bild 9-10. Byggnadens norra sida.



**KUIVATALO**

KuivaTalo Oy Ab  
mans@kuivatalo.fi

p.050-5755159 Y3010435-3  
www.kuivatalo.fi



Bild 11. Byggnadens västra sida.



Bild 12. Brädfodringen har förnyats ställvis.



Bild 13-14. Stockväggen i trapphuset.



Fuktspår på stockarna högre upp på väggen.

#### 5.4 Vattentaket, kallvind samt övre bjälklaget:

Vattentaket är ett falsat plåttak. Plåten på den östra delen verkar vara gammal/ursprunglig, och den på västra sidan (tillbyggnad) en del nyare. Taket är rätt brant och halt, och det saknar takbroar. Taket granskades nu därför i stort från takstegen. Taket verkar allmänt granskat i stort vara helt, och det är rätt rent. Takets tekniska livslängd är ca. 60...100 år. De murade skorstenarna är veterligen ursprungliga/gamla. Den i västra delen är ej mera i användning, och den i östra delen ej veterligen i allmänt bruk. Skorstenarnas skick har veterligen ej granskats mera ingående. Man kommer in på den kalla vinden via innertrappor. Utrymmet på vinden är rejält, och trävirket ser i regel rätt friskt ut, men ställvis syns dock spår av fuktpåfrestning. Fuktspåren har enligt bedömning uppkommit i alla fall till en del p.g.a. kondensering av plåttaket. Virket verkar ändå i stort vara i bruksskick. På ett ställe finns det utplacerat vattenhinkar, där det låg en del vatten i. Man såg dock ej några klara takläckageställen. Ovanom detta ställe finns en taklykta. Under takplåten finns ställvis bitumenfilt, men vid tillbyggnaden på den västra delen finns det ej. Värmeisoleringen är till den synliga delen av sågspån.





Regnvattenrännorna är förnyade rätt nyligen, och de verkar vara hela. Takvattnet leds främst rakt ner på marken, och vattnet borde i regel ledas kontrollerat minst 3 m bort från byggnaden.

- *Vattentakets skick vore rekommenderbart att granskas mera ingående.*
- *Skorstenarnas skick vore rekommenderbart att granskas mera ingående, i synnerhet om de är planerade att användas (östra delens).*
- *Takvattnet vore bra att ledas rejälare bort från byggnadens närhet.*



Bild 15-16. Allmänna bilder av taket, västra delen.

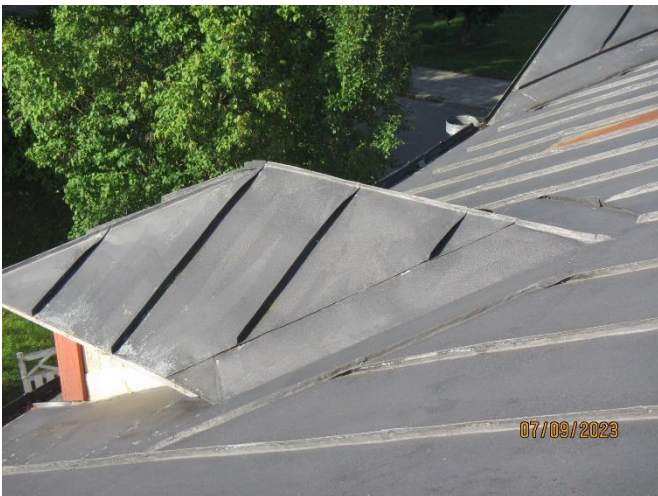


Bild 17. Vattentaket, där vattenhinkarna finns.

Bild 18. Vattentaket, östra delen.







Bild 19-20. Allmänna bilder av skorstenarna.



Bild 21-22. Kallvind, östra delen: Fuktspår i taket.

Bitumenfilt under plåttaket.



Bild 23-24. Kallvind, östra delen: Vattenhinkar utplacerade. Fuktspår i taket ovanom.



**KUIIVATALO**

KuivaTalo Oy Ab  
mans@kuivatalo.fi

p.050-5755159 Y3010435-3  
www.kuivatalo.fi





Bild 25-26. Kallvind, östra delen: Skorstenen.



Bild 27-28. Kallvind, västra delen:



Bild 29-30. Takvattnet leds rakt ner på marken.



**KUIVATALO**

KuivaTalo Oy Ab  
mans@kuivatalo.fi

p.050-5755159 Y3010435-3  
www.kuivatalo.fi



### 5.5 Värme:

Byggnaden uppvärms i regel via elradiatorer samt två, 2015 samt 2020 installerade luftvärmepumpar. Det finns ej uppgifter om när radiatorerna är monterade, men enligt bedömning är de rätt nya, ev. 10...20 år gamla. Huset har enligt bedömning förut uppvärmts via vattenburna radiatorer samt olje-eldning. Det finns ej uppgifter om t.ex. värmeledningsrören eller oljecisternen är tömda. Rören är dock antagligen tömda. Oljecisternen är belägen i marken, och det är väsentligt, att denna är tömd och rengjord. Väggradiatorernas tekniska livslängd är ca. 30 år och luftvärmepumparnas ca. 10...15 år.

- *Väggradiatorerna förnyas i praktiken vartefter de slutar fungera.*
- *Situationen angående oljecisternen borde kollas upp, och eventuella åtgärder vidtas vid behov.*



Bild 31-32. Några väggradiatorer.

### 5.6 Bruksvattenrören:

Bruksvattenrören är mestadels kopparrör, dels galvaniserade stålrör. Kopparrören är enligt bedömning monterade kring 1980...1990-talet eller senare, men de galvaniserade eventuellt på 1960...1970-talet. Vattenmätaren befinner sig i wc-utrymmet, och husvattenledningen till mätaren är i alla fall till den synliga delen av galvaniserat stål. En 15 l:s varmvattenberedare (Kaukora, åm. 1984) befinner sig i "tekniska utrymmet" intill wc:n. Övertrycksröret från beredaren är draget till ett kärl. kärlet är överfyllt, och vattnet rinner nu i praktiken ner i grundkonstruktionerna. Kopparrörens tekniska livslängd är ca. 45...50 år, och de galvaniserade stålrörens 40 år. Varmvattenberedarens tekniska livslängd är 30 år.

- *Man borde förbereda sig på att förnya varmvattenberedaren samt husvattenledningen inom de närmaste åren.*
- *Varmvattenberedarens övertrycksrör borde ledas kontrollerat i ett avloppsrör.*
- *Bruksvattenrören kunde gott förnyas senast i samband med andra större renoveringar.*



Bild 33-34. Husvattenledningen till vattenmätaren galvat rör, men bruksvattenrören mestadels kopparrör.



Bild 35-36. Allmän bild av varmvattenberedaren. Övertrycksvattnet leds i ett kärl, som är överfyllt.

### 5.7 Avlopp:

Husets avloppsrör är till den synliga delen plaströr och avloppsvattnet leds enligt uppgift till stadens reningsverk. Rören är enligt iakttagelser samt bedömning monterade på 1970-talet. Avloppets luftningsrör är draget upp genom taket. Röret är ej värmeisolerat på den kalla vinden. Rörens tekniska livslängd är 50 år.

- Eventuellt hårdnade/spruckna avloppsrör förnyas givetvis vid behov, men detta är dock ej så vanligt.
- Luftningsröret borde i regel värmeisoleras på den kalla vinden.

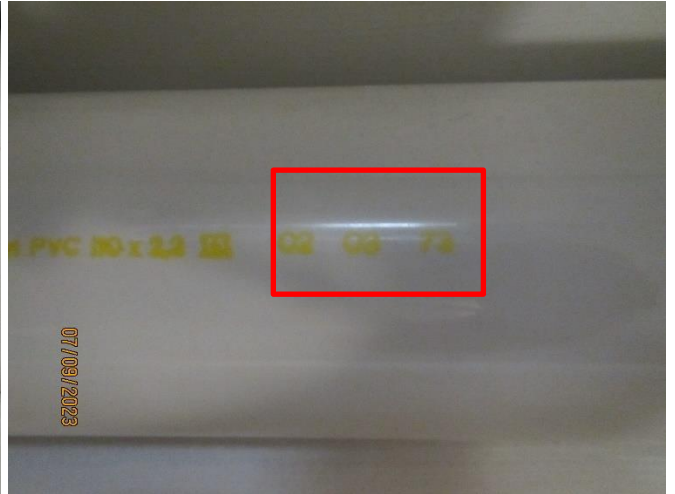


Bild 37-38. Avloppsrören är av plast.

I alla fall ett av rören tillverkade 1973.



Bild 39-40. Avloppets luftningsrör på taket ..... samt på kalla vinden.

### 5.8 Ventilation:

Byggnaden har naturlig ventilation via friskluftsluckor i ytterväggen. Dessa var nu mestadels fast. Frånluft sker i stort via wc:ns takventil.

- *Ej egentliga rekommendationer. För smidigare luftombyte kunde man i ytterväggarna montera självreglerande friskluftsventiler (Velco VLK-100) med inbyggda luftfilter. Då med beaktande av det som syns på utsidan (skyddad byggnad). I wc:n kunde då också monteras en fuktstyrd frånluftsfläkt (Pax Passad 30).*





Bild 41-42. Friskluftsventil i kafferummet ..... samt frånluftsventil i wc:n.

### 5.9 Elinstallationer:

Byggnadens elinstallationer granskades ej nu skilt, men montagen är i stort en del äldre. För t.ex. luftvärmepumparna har det dock monterats nya säkringsboxar. En stor del av uttagen är ojordade. Elmätaren, huvudsäkringarna (3 x 25 A) samt gruppcentralen befinner sig i tamburen. Montagens tekniska livslängd är 40...50 år.

- *Det vore rekommenderbart, att förnya de äldsta el-montagen inom 10 år, och då också i praktiken gruppcentralen med automatsäkringar samt felströmsskydd mm.*



Bild 43-44. Elmätaren samt gruppcentralen.

Ojordat uttag.

### 5.10 Eldstäder samt brandsäkerhet:

Det finns en kakelugn i kafferummet. Denna är enligt uppgift ej allmänt i användning. Det finns ej uppgifter om senaste sotning. Brandvarnarna granskades ej nu skilt, men allmänt borde det finnas en brandvarnare/ 60 m<sup>2</sup>/vån.

- *Om kakelugnen tas i bruk, vore det rekommenderbart, att granska skicket på denna samt skorstenen mera ingående och också utföra sotning före.*





Bild 45-46. Kakelugnen i kafferummet.



Rökkanalen ovanom eldstaden.

### 5.11 Fönster och ytterdörrar:

Fönstren är i regel äldre 2-glas träfönster. Fönstren är i stort i bruksskick, men utsidorna är ställvis rätt slitna. Fönstren har veterligen renoverats enligt behov. Det finns ej egentliga fönsterbleck. Detta är visserligen tidsenligt, men konstruktionen under fönstret är då mera utsatt för väder och vind. Fönstrens tekniska livslängd är 50 år.

Ytterdörrarna är lite äldre trädörrar. De är i bruksskick, om dock lite otäta. Dörrarnas tekniska livslängd är ca. 40 år.

- *Träfönstren bör tidvis renoveras/underhållas enligt behov. I samband med eventuella fönsterbyten, borde ytterväggarna skick granskas speciellt under fönstren.*
- *De äldsta dörrarna kunde gott förnyas inom 5 år (för bättre energihushållning mm.).*





Bild 47-48. Fönstren mot Klockarståget.



Bild 49-50. Fönstren mot Skräddargränd.

### 5.11 Torra utrymmena:

Konstruktionerna i **kafferummet** konstaterades torra med yt-fuktmätare.

I det senare inlagda **rummet i söder** syns fuktspår i innertaket. Taket var nu dock torrt.

I det stora **förrådet i öst** syns också gamla renoverade områden i innertaket intill skorstenen.

Konstruktionerna i **wc-utrymmena** konstaterades torra med yt-fuktmätare.

**"Tekniska utrymmet"** är rätt trångt, och granskades nu enbart från dörröppningen. Det gamla värmesystemet finns kvar i utrymmet. Isoleringarna till dessa innehåller troligtvis asbest, och dessa verkar nu vara ändamålsenligt förseglade.

- *Ytorna, där man ser yt-skador kunde gärna renoveras, och i samband med detta vore det rekommenderbart, att granska skicket i konstruktionen även på djupet.*





Bild 51-52. Fuktspår i innertaken.



Bild 53-54. Allmänna bilder av kafferummet ..... samt wc:n.



Bild 55-56. Allmänna bilder från "tekniska utrymmet".



**KUIIVATALO**

KuivaTalo Oy Ab  
mans@kuivatalo.fi

p.050-5755159 Y3010435-3  
www.kuivatalo.fi

### 5.12 Våtutrymmena

- Det finns ej egentliga våtutrymmen i byggnaden.

### 5.13 Dränering samt marklutningar:

Det finns ej noggrannare uppgifter om eventuellt monterade dräneringsrör runt huset, men det verkar dock ej finnas märkbar fuktpåfrestning av grundkonstruktionerna. Marken är i regel bort från byggnaden lutande. Ställvis är de dock till en del mot huset sluttande, men det lär ej ska samlas ytvatten intill sockeln.

- *Det vore allmänt rekommenderbart att begränsa ytvattnet från att rinna in mot byggnaden i mån av möjlighet.*



Bild 57-58. Marklutningen är ställvis rätt dåligt från byggnaden sluttande.

## 6. Reparation av skador samt riskerna för utförda reparationer

Allmänna anvisningar. Konstruktionerna bör utföras och repareras sakligt så att de uppfyller användningskraven (så att t.ex. fukt ej tränger in i konstruktionerna) genom att använda ändamålsenliga material.

Förebyggande underhållsåtgärder och reparation av redan upptäckta skador minimerar kostnaderna samt upprätthåller husets värde. Ifall skador eller brister har konstaterats i granskningen, men ej åtgärdas, stiger ofta reparationskostnaderna. En icke åtgärdad skada kan medföra en hälsorisk i vistelsen av utrymmena.





## 7. Förekomst av asbest

Asbest är en allmän benämning av flera fiberliknande silikatmineraler. Asbest har använts i t.ex. isoleringar, byggskivor, takmaterial, fastsättnings- och fogbruk samt i målfärger och lim. I Finland har det använts asbest i byggande mellan 1910...1990. Fr.o.m. 1.1.1993 har det varit förbjudet att använda asbest och asbesthaltiga material och från 1.1.1994 är försäljning förbjuden.

**Asbestkartering innefattas ej i konditionsbedömningen.**

## 8. Mikroväxtlighet

Allmänna anvisningar. Om det finns fukt eller fuktskador i konstruktionerna, finns det risk för mikroväxtlighet i konstruktionerna. Mikroväxtlighet i konstruktioner eller på ytorna kan vara hälsovådliga, men också bara estetiska. Möjlig skadlighet beror på bl.a. mikroväxtlighetens läge, omfattning samt art. Då den relativa fukthalten i konstruktionerna överskrider 70% Rh finns det risk för mikroväxtlighet. Förutom detta påverkar också tiden och temperaturen på sannolik mikroväxtlighet.

## 9. Radon

Radon är färglös och luktfri radioaktiv gas, som i vissa förhållanden kan hamna i luften eller i tex. brunnsvattnet från jordmånen. I Finland finns vissa områden där radon förekommer. Uppgifter om dessa områden och på området utförda radonmätningar kan fås från strålsäkerhetscentralen eller kommunens byggnadstillsyn.

**Radonmätning ingår ej i konditionsbedömningen.**

## 10. Teknisk livslängd

Den tekniska livslängden betyder tiden efter ibruktagande av en konstruktion, konstruktionsdel, system eller apparat, då de tekniska funktionskraven uppfylls. Då den tekniska livslängden har uppnåtts är det vanligtvis ändamålsenligast att förnya dessa. Den tekniska livslängden baserar sig på befintliga data och erfarenheter av konstruktioners, konstruktionsdelars, systems samt apparaters hållbarhet. Det att livslängden är uppnådd betyder ej nödvändigtvis att delarna eller apparaterna ej mera är brukbara. Risken för skador eller olyckor är dock större, och detta bör noteras.



## 11. Granskningsförfarande

Konditionsbedömningen baserar sig på iakttagelser av objektet, av handlingar, av uppgifter från ägaren samt tagna fotografier.

I den okulära granskningen har poängterats väsentliga brister, skador och risker som kan inverka på konstruktionshållfastheten, säkerheten samt boendedugligheten.

I en granskning som denna kan ej gömda fel upptäckas, såvitt de ej påträffas med yt-fuktmätare eller synligt på ytan.

Utän att öppna konstruktionerna rejält kan man ej få en heltäckande bild av konstruktionernas skick. P.g.a. detta bör man i oklara fall utföra tilläggs- samt konditionsundersökningar.

Genom okulära granskningar kan man ej alltid säkerställa dräneringsrörens eller vattentrycksisoleringens befintlighet eller underhållsbehov.

Det är konditionsgranskarens rättighet samt skyldighet att rätta fel som möjligt uppkommit under granskningen. Alla fel som uppdagats bör reklameras till konditionsgranskaren inom rimlig tid (3 månader från granskningsdatum). Beställaren bör vara medveten om att konditionsgranskningen endast berör situationen under granskningstillfället. Situationen i objektet kan ändra rätt mycket på en kort tid efter granskningen.

Konditionsbedömningen har utförts i den omfattning som nämns i rapporten.

Vi följer villkoren i konsumentskyddslagen, LVI KTM-00265 samt KH KTM-10370.

Pargas 23.9.2023

---

Måns Henriksson,

byggmästare  
behörig konditionsbedömare (PKA), fise  
fuktgranskare av konstruktioner (C-22530-24-16)  
behörig fuktgranskare (pkm)

t. 050 5755159

**KUIVATALO OY AB**

