

KONDITIONSBEDÖMNING

7.9.2023



”BLÅA HUSET”
KLOCKARSTÅGET 8
21600 PARGAS



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	16
7. Förekomst av asbest	16
8. Mikrobväxtlighet	17
9. Radon	17
10. Teknisk livslängd	17
11. Granskningsförfarande	17



1. Basuppgifter

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

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 ³)	Väderlek
Inneluft	65,7	19,5	11,0	
Uteluft	82,9	16,3	11,5	soligt



2. Byggnadstekniska uppgifter

(Baserar sig främst på uppgifter från ägarna samt handlingar)

Byggnadssätt	Uppförd på plats.
Grundläggning	Grundlagd på mark.
Sockel	Stenblock/betong.
Undre bjälklag	Trossbotten.
Yttervägg	Stock- samt trästomme.
Fasadmaterial	Brädfodring.
Övre bjälklag	Trä.
Takform/vattentak	Åstak/plåt.
Värmesystem	Väggradiatorer.
Värmekälla	Fjärrvärme.
Ventilations-system	Naturlig ventilation.
Kommunalteknik	Kopplad till kommunens vattenlednings- och avloppsrörssystem.
Utförda renoveringar	<ul style="list-style-type: none"> - Märkbara större renoveringar har ej utförts på de senaste årtiondena.
Brister och skador som ägaren/användarna upptäckt	<ul style="list-style-type: none"> - Golven sluttar samt sviktar ställvis. - Inneluften i f.d. bankvalvet upplevs unken. - Det drar vintertid kallt från huvudytterdörren.

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 förutom källarutrymmet grundlagt ovanom marknivå.

Det upptäcktes ställvis rätt märkbara skador i konstruktionerna samt några förbättrings- och 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 avlopps- samt bruksvattenrören är uppnådd.
- Skicket på undre bjälklaget är ifrågasatt. Golven sluttar samt sviktar ställvis.
- Konstruktionerna i källarutrymmet är våta samt rötskadade.
- Källartrappan är sönder, och kan medföra personskador.

5. Iakttagelser samt rekommendationer

5.1 Sockel:

Sockeln består mestadels av stenblock, tegel, betong mm. Stenfoten/sockeln har spruckit upp på flera ställen, vilket tyder på ojämn sättning av grundkonstruktionerna. 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 helst vara minst 300 mm.

- Sockelhöjden kunde i mån av möjlighet gärna "höjas" via modifiering av marken intill sockeln.
- Den spruckna sockeln kunde gott renoveras enligt skild plan.



Bild 1-2. Sockeln har ställvis spruckit upp.





Bild 3-4. Sockeln har ställvis spruckit upp.

5.2 Undre bjälklag samt källarutrymme:

Undre bjälklaget är en trossbotten. Isoleringsmaterialet granskades ej nu närmare, men de är eventuellt ursprungliga/gamla organiska material. Under golvet finns ställvis en ventilerad krypgrund. Man kommer dock ej in under golvet. Utrymmet ventileras via ventilationshål i stenfoten/sockeln. 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 träfuktmetare. Golvens rakhet mättes ej i det här sammanhanget, men allmänt bedömt är de ställvis klart sluttande samt ojämna.

Det finns ett källarutrymme, dit man kommer via en yttre trappa. Trappans "lucka/lock" är löst påsatt, och trätrappan är rötskadad och sönder. Detta medför en klar risk, då t.ex. mindre barn kommer åt detta utrymme. Konstruktionerna i källarutrymmet är våta. Mellanbjälklagets huvudbärare (rundstock) är s.g.s. helt rötskadad.

- *Det vore rekommenderbart, att i samband med golvrenoveringar granska undre bjälklagets skick mera ingående samt ordna tillgång till krypgrunden, 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.*
- *Källartrappan borde givetvis reoveras, och i första hand säkra, att man ej kommer åt trappan över lag. Situationen i källarutrymmet borde bedömas skilt, och i alla fall förnya de rötskadade trämaterialen. Förhållandena i utrymmet borde då också göras torrare.*



Bild 5-6. Ventilationshål i stenfoten, södra sidan.

Krypgrunden, östra gaveln.



Bild 7-8. Källartrappan är sönder och locket löst påsatt.



Bild 9-10. Konstruktionerna i källarutrymmet är våta ... och trävirket ställvis kraftigt rötskadat.



KUIVATALO

KuivaTalo Oy Ab
mans@kuivatalo.fi

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

5.3 Stomme samt fasad:

Stommen är enligt uppskattning av stockar samt eventuellt delvis av träreglar. 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. På insidan av stockarna finns i regel spånskiva. Huset är tillbyggt i några repriser, men det finns ej noggrannare uppgifter om dessa. Brädfodringen består av locklistpanel 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/reovera ev. märkbart skadade stockar.



Bild 11-12. Byggnadens södra samt norra sida.



Bild 13-14. Byggnadens östra sida samt -gavel.





Bild 15-16. Byggnadens västra sida samt -gavel.

5.4 Vattentaket, kallvind samt övre bjälklaget:

Vattentaket är ett falsat plåttak. Plåten verkar vara gammal. Taket verkar allmänt granskat i stort vara helt, och det är rätt rent, om dock målfärgen ställvis är sliten. Takets tekniska livslängd är ca. 60...100 år. Man kommer eventuellt in på den kalla vinden via ett fönster i den västra gaveln. Man måste dock gå via grannen, då rån går vid huslinjen. Utrymmet granskades ej nu.

Det finns ej noggrannare uppgifter om värmeisoleringen.

Regnvattenrännorna verkar vara hela. Takvattnet leds främst ner i "brunnar", men dessa leder ej vattnet klart bort från byggnaden. Vattnet borde i regel ledas kontrollerat minst 3 m bort från byggnaden.

- *Vattentaket vore rekommenderbart att målas inom 5 år, och då granskas mera ingående.*
- *Takvattnet vore bra att ledas rejälare bort från byggnadens närhet, eller i alla fall säkra detta i mån av möjlighet.*



Bild 17-18. Allmänna bilder av taket, södra delen.





Bild 19-20. Vattentaket, norra delen samt södra tillbyggnaden.



Bild 21-22. Takvattnet leds i "brunnar".

5.5 Värme:

Byggnaden uppvärms via vattenburna väggradiatorer. Det finns ej uppgifter om när värmeledningarna eller radiatorerna är monterade, men enligt bedömning är de rätt gamla, ev. 50...60 år gamla. Termostaterna är eventuellt från 1980...1990-talet. Värmekällan fås från fjärrvärme, och värmeväxlaren finns i huset bredvid (Fredrikaplan 1). Värmeledningarnas tekniska livslängd är 50...70 år, termostaternas 15 år och väggradiatorernas ca. 50 år.

- Väggradiatorerna förnyas i praktiken vartefter de börjar läcka el. dyl. och termostaterna, då de går sönder.
- Man borde förbereda sig på att förnya värmeledningsrören inom 10 år, eller åtminstone följa upp skicket på dessa med 5...10 års mellanrum.



Bild 23-24. Några väggradiatorer.

5.6 Bruksvattenrören:

Bruksvattenrören är mestadels kopparrör, dels galvaniserade stålrör. Kopparrören är enligt bedömning monterade kring 1980-talet, men de galvaniserade eventuellt på 1960...1970-talet. En äldre varmvattenberedare befinner sig i wc:n. 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 inom de närmaste åren.*
- *Bruksvattenrören kunde gott förnyas senast i samband med andra större renoveringar.*

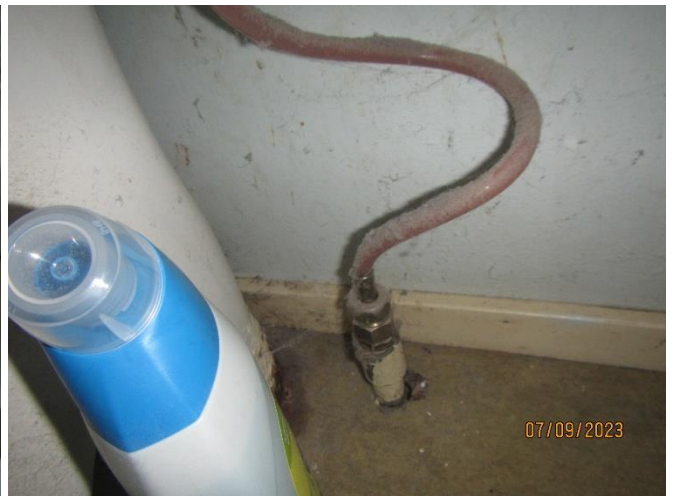


Bild 25-26. Bruksvattenrören är dels kopparrör dels galvaniserade stålrör.

5.7 Avlopp:

Husets avloppsrör är till den synliga delen mestadels av äldre gjutjärn, dels nyare plaströr, och avloppsvattnet leds enligt uppgift till stadens reningsverk. Gjutjärnsrören är enligt bedömning monterade på 1960...1970-talet. Avloppets luftningsrör är draget upp genom den södra tillbyggnadens tak. Röret är där sönderrostat. Rörens tekniska livslängd är 50 år.

- *Gjutjärnsrören borde i praktiken förnyas inom de närmaste åren. Avloppets ventilationsrör borde i regel ej mynna ut under täckan.*



Bild 27-28. Avloppets luftningsrör på taket samt gjutjärnsröret i wc:n.

5.8 Ventilation:

Byggnaden har naturlig ventilation via friskluftsluckor i ytterväggen. Frånluft sker i stort via takventiler i wc:n samt i kontoret. Ventilationstypen är ej alltid så effektiv, men tidsenlig.

- *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 29-30. Olika friskluftsventiler i ytterväggarna.

5.9 Elinstallationer:

Byggnadens elinstallationer granskades ej nu skilt, men montagen är i stort en del äldre. Uttagens jordning granskades ej nu. Elmätaren samt gruppcentralen befinner sig i wc:n. Den är av äldre modell med porslins säkringar och saknar skydds lock. Montagens tekniska livslängd är 40...50 år.

- *Det vore rekommenderbart, att förnya de äldsta el-montagen inom 1...10 år, och då också i praktiken gruppcentralen med automatsäkringar samt felströmsskydd mm.*



Bild 31-32. Elmätaren samt gruppcentralen.

Äldre jordat uttag.

5.10 Eldstäder samt brandsäkerhet:

Det finns ej eldstäder i huset. Brandvarnarna granskades ej nu skilt, men allmänt borde det finnas en brandvarnare/ 60 m²/vån.

- *Ej egentliga rekommendationer.*

5.11 Fönster och ytterdörrar:

Fönstren är i regel äldre 2-glas träfönster. Fönstren är i stort i bruksskick, men ytterbågarna är ställvis rätt slitna. 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 rätt otäta. I alla fall huvud ytterdörren verkar rätt gles. Dörrarnas tekniska livslängd är ca. 40 år.

- *Träfönstren borde renoveras/underhållas inom de närmaste åren. I samband med eventuella fönsterbyten, borde ytterväggarna skick granskas speciellt under fönstren.*
- *Dörrarna kunde gott förnyas/renoveras för bättre energihushållning mm.*



Bild 33-34. Allmän bild av ett fönster.

Utsidan på fönstren är rätt slitna.

5.11 Torra utrymmena:

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

I den **västra vävsalen** syns fuktspår i ytterväggen. Väggytan var nu dock torr. Skydds-kuporna i takarmaturerna fattas.

I den **östra vävsalen** lutar golvet mot söder, och i **tamburen** mot norr. Enligt bedömning har huset/konstruktionerna satt sig ojämnt, antagligen delvis p.g.a. bankvalvets kraftiga konstruktioner.

Konstruktionerna i **wc-utrymmena** konstaterades torra med yt-fuktmätare. Det syns ställvis spår av fuktpåfrestning på spånskivorna.

F.d. bankvalvet är rätt fullt med garn mm., och luften upplevs där som unken el. dyl. Där syntes nu dock ej märkbara skador, och inneluftens relativa fukthalt, Rh 61% T 20°C, är i stort samma som i övriga utrymmen.

- *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.*
- *Skydds-kuporna till takarmaturerna borde monteras.*
- *Angående sättningarna i huset, borde man utföra en grundligare undersökning.*





Bild 35-36. Västra vävsalen: Skydds-kuporna fattas.

Fuktspår på ytterväggen.



Bild 37-38. Allmänna bilder av kafferummet samt wc:n.



Bild 39. Allmän bild från f.d. bankkvalvet.



Bild 40. Sprickor i väggarna.



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.

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



Bild 41-42. 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. Mikrokväxtlighet

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

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 ibruktage 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. Risker 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.

Utan 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 24.9.2023

Måns Henriksson,

byggmästare

behörig konditionsbedömare (PKA), fise

fuktgranskare av konstruktioner (C-22530-24-16)

behörig fuktgranskare (pkm)

t. 050 5755159

KUIVATALO OY AB

