

UTLÅTANDE TEKNISK BESKRIVNING/UNDERHÅLLSPLAN FÖR PARHUSEN



DEL AV SYLTA 3:5, UPPLANDS-BRO - PARHUSEN

Järfälla 2005-12-15

eminenta

Karl-Johan "Charlie" Lidström
Aukt. Värderingsman SFF/Certifierad besiktningsman SITAC

TEKNISK BESKRIVNING

1. UPPDRAGET OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Av HSB:s Brf Lillsjön nr 101 i Upplands-Bro kommun har uppdrag erhållits att inför friköpande/avstyckningar av fastigheten, utföra en teknisk beskrivning av parhusen i syfte att den blivande fastighetsägaren för parhusen lättare skall kunna förstå vilka framtida underhåll som ett eget förvaltande/ägande kan innebära. I den tekniska beskrivningen görs en sk riskanalys utifrån erfarenhetsmässiga kunskaper om de olika konstruktionsdelarna. Eminent kan inför friköpande vara behjälpliga med att utföra en sk överlåtelsebesiktning på det enskilda objektet för att hjälpa till med den undersökningsplikt som enligt Jordabalken alltid läggs en köpare vid fastighetsöverlåtelse.

Besiktning utfördes per 2005-12-12 varvid invändig besiktning utfördes i ett par av de olika typlägenheterna. Som underlag för utlåtandet har information hämtats från CFD, tekniska beskrivningar och konstruktionsritningar inhämtade från kommunen samt karta över området

2. BYGGNADSBESKRIVNING

I området finns 3 st lägenhetstyper i parhusform

Hustyp A utgörs av 2-plans parhus och innehåller 4½ rum och kök (110 m²)

Hustyp B utgörs av 1-2 plans parhus och innehåller 4½ rum och kök (122.5 m²)

Hustyp C utgörs av 1-2 plans parhus och innehåller 4 rum och kök (110.5 m²)

3. TEKNISK BESKRIVNING

GRUNDLÄGGNING

MARK/

UNDERGRUND

Typ:

Varierar i området. Enligt egen bedömning utgörs undergrunden i området till största del av berg, morän samt packad fyllning.

Generella kommentarer och riskbedömning/vart att veta om mark/undergrund:

- Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm så är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommun.
- Byggnader som grundlagts på lera, silt samt på material med olika bärighet (t.ex. fastmark och lera) medför alltid viss risk för sättningar eller rörelser. Berg, sprängsten, morän/pinnmo och sandmarker utgör i normalfall stabila material med liten risk för sättningar. Sandmarker och sprängstensfyllning kan vara självdränerande.
- För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad så bör man se till att marken närmast grund lutar ifrån byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga att rötter kan växa in i och orsaka stopp i avlopp, dränerings- och dagvattenledningar samt orsaka sättningar pga utdränage av mark.

Vad man särskilt bör beakta som förvaltare av byggnaden:

Om det finns avvikande lutningar noterades i byggnaden eller andra signaler som tyder på att allvarliga rörelser/sättningar skett i huset, orsakat av rörelser i mark. Se efter om det förekommer onormala sprickbildningar i grundmurar, tapeter etc. Genom att lägga en järndank på golvet kan man utläsa om det förekommer onormala lutningar/planavvikelser.

Rekommenderar att om det förekommer träd eller större buskar i närheten av byggnaden så bör dessa avlägsnas pga att rötter kan växa in i avlopps- dränerings och/eller dagvattenledningar och förorsaka stopp eller dämning i dessa ledningar. Det är ej heller lämpligt med fukthållande rabatter intill husgrunden

BETONGPLATTA

Utförande:

Betongplatta på mark med underliggande värmeisolering enligt teknisk beskrivning.

RISKANALYS:

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ:

- En betongplatta på mark som gjutits ovan en underliggande värmeisolering oavsett om den har ingjuten golvvärme eller ej, ger i normalfallet en torr betongplatta med liten risk för fukt-/mikrobiella skador i ovanliggande golv- och väggkonstruktioner. Stopp eller dämning i dagvatten- eller dräneringsledningar kan dock alltid medföra att vatten kapillärt "sugs upp" i betongplattan vilket kan skada golvbeläggningar, syllar mm (se även under dränering).

Vad man särskilt bör beakta som förvaltare av byggnaden:

Finns det avvikande lukt som tyder på mikrobiell aktivitet (i dagligt tal "mögel"). Det kan vid fuktrelaterad skada förekomma avvikande lukt inomhusluften eller förnimmas/noteras via luktkontroller utmed golvvinklar.

SE även under not fuktisolering/dränering.

GRUND

GRUNDMURAR / KÄLLARVÄGGAR

Utförande:

Grundmurar av betongelement med invändig värmeisolering av cellplast enligt egen bedömning och via teknisk beskrivning (förmodligen sk sandwichelement).

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Grundmurselement av typen "sandwichelement" dvs där det finns betong på både in och utsida om isoleringen innebär mycket liten risk för mikrobiella skador.
- Beroende av vilken typ eller system man använt för utvändigt fuktisolering så kan det finnas risk för läckage i elementskarvar pga. rörelser, åldersutmattning i tätmassor mm. Utvändig fuktisolering enligt system Platon, Pordrän, Dränisol eller liknande system minskar risker för inläckage via elementens skarvar.

Vad man särskilt bör beakta som förvaltare av byggnaden:

Eftersom grundmurselementens konstruktion och isolering har avgörande betydelse för dess känslighet för fuktpåverkan, rekommenderas att man genom att knacka på den motfyllda källarväggens insida ta reda på om det är betong eller väggskiva med värmeisolering mot grundmuren. I de hus som besiktigades (med sluttningsvåning) inför värderingen var det betong på insida) vilket innebär att det troligtvis är sk sandwichelement (vid kontroll av teknisk beskrivning). Förhållandet innebär att det troliga är att samtliga hus byggts med samma typ av konstruktion och därmed byggda med liten risk för mögelskador.

FUKTISOLERING / Utförande:

DRÄNERING

Okänt utförande på utvändig fuktisolering på grundmurar. Dränering troligtvis av plastslang

RISKANALYS:

(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).

- Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till 20-30 år från utförandet. Därefter måste man räkna med nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av dräneringsledningar och utvändigt fuktskydd pga åldersslitage.
- Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Vad man särskilt bör beakta som förvaltare av byggnaden:

Man bör i sitt hus hålla grundmuren (främst de motfyllda källarväggarna) under uppsikt avseende signaler i form av färg/putsläpp/bomputs/färgfläckar/lukter i golvvinklar och/eller förhöjda fukthalter på grundmurar då detta kan vara indikationer på nära förestående omisolering/omdränering av grunden.

DAGVATTEN

Utförande:

Avledning av dagvatten sker till gemensamhetsanläggning (2 st sandbäddar) enligt uppgift från Johan Bennbäck (medlem i brf).

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ.

- Bedömd teknisk livslängd på dagvattenledningar brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte ledningar pga igenslamning, marksättningar, igenslamning av markbädd mm.
- Rekommenderar att stuprör vrids så att rörfalsen vänds ut från fasad om det ej monterats så. Detta för att eventuell frostsprängning av rörfals, ofta beroende på stopp i rör, ej skall innebära att smältvatten/regnvatten leds mot fasad med åtföljande vattenskador på fasad.

Vad man särskilt bör beakta som förvaltare av byggnaden:

SE till att rensa hänggrännor och rensilar från trädavfall etc för att begränsa risk för stopp i dagvattenledningar.

STOMME

YTTERVÄGGAR

Utförande:

Modern träregelstomme enligt teknisk beskrivning.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ:

- En modern träregelstomme är normalt sett en välisolerad och tät stomme. Det är ej ovanligt med viss sprickbildning i dessa byggnader till följd av rörelser i block- eller skivskarvar (särskilt första åren efter byggnation pga uttorkning av s.k. byggfukt). Dessa rörelser medför vanligtvis ej någon fara för byggnadens goda bestånd.

BJÄLKLAG

Utförande:

Trä enligt teknisk beskrivning.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ:

- I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och i dessa bjälklag kan med tiden viss svikt/golvknarr uppkomma till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

FASAD

Utförande:

Träpanel.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ:

- Normal "livslängd" på en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. I hus uppförda från 1960-talet och framåt blev det vanligt att man började använda sämre virkeskvalitet, klenare dimensioner samt att träfasaderna började målas med s.k. "plastfärg". För att minska risken för skador till följd av detta monterades i normalfallet träpanelen med en bakomliggande luftspalt vilket innebär att träpanelen till viss del kan torka ut. Avsaknad av luftspalt kan innebära kortare livslängd på en fasadpanel pga ökad risk för kvarstående fukt i panelen. Beroende på ovanstående faktorer bedöms livslängden för en träpanel, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år varefter man har att kalkylera med att utbyte kan bli nödvändigt.
- Är fasaden skarvad föreligger alltid risk för fuktinträngning i dessa skarvar (framförallt om de glipar), vilket kan vara svårt att upptäcka i tid. Syns missfärgningar på panelen i anslutning till skarvar och/eller att den visar tecken på att ha sugit fukt i ändträ föreligger alltid risk för skador även på bakomliggande vägg. Man bör således vid misstanke kontrollera och underhålla dessa delar av fasaden väl.
- Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt bedöma att en träfasads "livslängd" med normalt underhåll varierar mellan ca 30-50 år.

FASAD FORTS

- Vad gäller stående panel finns två skolor hur man behandlar ändträ vid byggnation. Den ena gruppen anser att man skall snedsåga ändträ för att erhålla sk "droppkant". Den andra anser att man inte skall göra det eftersom ändträytan blir större, vilket (enligt den skolan) skulle leda till ökad risk för fuktuppsugning i ändträ. Oavsett hur det utförts är det viktigt att måla/inolja ändträ för att begränsa fuktuppsugningen. Man som köpare ta egen ståndpunkt hur det skall utföras.

FÖNSTER

Utförande:

Kopplade fönster 2+1 (invändigt isolerglas, ytterruta av vanligt glas). Ytterbåge av aluminiumprofiler.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ.

- Aluminiumprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men gissningsvis skall bågar etc. av aluminium hålla åtminstone 50 år.
- Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek. Garantitid för isolerglasfönster är normalt 10 år från tillverkningsdatum (tillverkningsdatum kan i vissa fall utläsas av stämpling i glas). Garantin avser att plomberingen i isolerglasen är tät. Efter garantitidens utgång får fastighetsägaren själv svara för brister i isolerglasens plombering/täthet.
- Vidare rekommenderas att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck..

Vad man särskilt bör beakta som förvaltare av byggnaden

Om en isolerglaskassett är punkterad får fönstret ett "mjölkligt" utseende, dvs fönstren ser smutsiga ut men går ej att få rena eftersom "smutsen"/kondensen sitter på insida kassetten. Det vanligaste sättet att åtgärda förhållandet är via utbyte av kassetten

VIND

Utförande:

Vindsbjälklaget utfört med mineralulls-/lösullsisolering och ångspärr av plast. Utförande enligt egen stickprovskontroll.

Generella kommentarer och riskbedömning:

- Ventilation av vindar är föremål för diskussion och forskning inom branschen. Vissa anser att konstruktionerna skall vara ventilerade med luftspalter medan bl.a. SP:s undersökningar visat att ventilationen är av mindre betydelse än vi tidigare trott och att ventilationen (luftspalterna) i vissa fall till och med fuktar upp takkonstruktioner/vindar. Detta gäller i synnerhet moderna välisolerade byggnader.
- Krav på mindre energiförbrukning i våra hus föranleddes av oljekrisen i början på 70-talet och yttrade sig bl.a. i bättre lufttätethet och isolering i byggnader. I hus uppförda enligt SBN 1975 (Svensk Bygg Norm 75) föreskrivs krav på bättre lufttätethet (och isolering) än tidigare. Eftersom det var svårt uppnå täthetskravet med en vindpapp så övergick man till användandet av åldersbeständig plastfolie på varma sidor i väggar och tak. Förutom att en tätt monterad plastfolie är lufttätare än vindpapp så släpper den igenom mindre fukt vilket minskar risken att för fuktig inomhusluft vandrar upp och orsakar fuktskador i takkonstruktioner pga kondens.
- Snedtak frånnockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt utan konstruktionsingrepp. Problemet med detta är att det kan vara svårt att erhålla fullgod täthet i upptagna inspektionshål vilket kan medföra att konstruktionen försvagas. Vidare ger lokala provhål endast en stickprovsmässig bedömning. Via sidovindar (om sådana finns) samt nockvind kan man ibland se en bit in i luftspalter mellan isolering och yttertak men det går sällan att se tillräckligt för att kunna bedöma lokala skador i parallelltaket.
- Sammanfattningsvis kan sägas att för en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen i möjligaste mån skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en väl anbringad och fungerande ångspärr (fuktspärr/plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kall yttertaksyta och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning. Med detta begränsas risken för fuktskador i vind och takkonstruktioner.
- Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och annan uppfuktning enligt ovan, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa omfattningen av eventuella skador.

Vad man särskilt bör beakta avseende det enskilda huset:

Uppkommer kondens insida fönster kan det likväl uppkomma kondens på vindar. Om det uppkommer kondens är det förmodligen fel på ventilationsanläggningen.

Missfärgningar på undertaket (svärtningar) är tecken på att kondens kan ha bildats på vinden.

YTTERTAK

Utförande:

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, modern underlagspapp samt räspont.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ.

- Betongtakpannor och underlagspapp bedöms ha lång livslängd. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men denna typ av taktäckning bör med normalt underhåll fungera i storleksordningen ca 30-40 år efterläggning. Moderna betongtakpannor har lång livslängd och är förhållandevis täta genom falsade fogar mm. En viss mängd vatten och skräp tränger dock alltid in under pannorna varför underlagspappen har avgörande betydelse för takets täthet.
- T.o.m. början på 1980-talet användes vanligtvis underlagspapp av sämre kvalitet (ofta lumpappstomme) och med kortare livslängd jämfört med modern underlagspapp. Livslängd på underlagspapp t.o.m. början på 1980-talet beror på en rad faktorer såsom taklutning, husets placering, nedsmutsning från närliggande träd mm och uppskattas till ca 30 år. Livslängden för en modern underlagspapp med glasfiberstomme brukar anges till ca 30-40 år, därefter får man räkna med att det kan bli aktuellt lägga om taket för att undvika skador pga takläckage.
- 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 mossor såväl ovan som under takpannor.
- Takfoten är en känslig del av taket och det är inte alltid lätt att se pågående skador på håll eftersom takfoten oftast är målad. Takfoten bör hållas under regelbunden kontroll. Dagens vattenbaserade färger missfärgas med tiden och det kan göra att det är extra svårt att se/upptäcka pågående skador. Ju äldre taket är desto större är ju risken att det kan ha uppstått rötskador vilket vanligtvis upptäcks i samband med takomläggning.

INSTALLATIONER

I EMINENTA-MODELLEN BAS INGÅR EJ INSTALLATIONSDELEN I UPPDRAGET.

VENTILATION

Utförande:

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning enligt teknisk beskrivning. Tilluft via fönsterventiler.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ.

- En mekanisk frånluftsventilation innebär att byggnaden har ett styrt (reglerat) luftutbyte som genom värmeåtervinningen blir energieffektivt. Vidare medför en mekanisk frånluftsventilation att undertryck skapas i byggnaden vilket minskar riskerna för fuktskador pga kondens av varm fuktig inomhusluft (främst i takkonstruktioner och på vindar).
- Anläggningens tekniska livslängd vad avser fläktar, styrenheter och andra rörliga komponenter bedöms till ca 20 år från installation. Detta under förutsättning att anläggningen underhålls normalt med avseende på rengöring, filterbyten etc samt att ventilationskanaler med jämna mellanrum har rengjorts. Rekommenderar att flödeskontroll utförs i samband med service, förslagsvis med 10-årsintervall.

Vad man särskilt bör beakta avseende det enskilda huset:

Om det regelbundet uppkommer kondens på insida och/eller mellan fönster eller på yttertaksinbrädningen bör man som fastighetsägare/förvaltare vara medveten om att det vanligtvis ett tecken på att inomhusventilationen behöver förbättras..

UPPVÄRMNING

Utförande:

Vattenburen värme, elpanna med frånluftsvärmepump.

Ålder:

Vissa pannor har bytts ut.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ.

- I normalfallet är den försäkringsmässiga livslängden på elpanna med frånluftsvärmepump ca 15-20 år från installation.
- Livslängd för övriga installationer typ ledningar och radiatorer mm ca 30 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen). Vår erfarenhetsmässiga bedömning är att verklig livslängd i normalfallet är längre än den försäkringsmässiga.

ELSYSTEM

Utförande:

Modern el-installation med ledningar från byggnadsåret

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ.

- Denna el-installation skall vid rätt utförande i normalfallet ej medföra några risker eller problem.
- Normalt saknas jordfelsbrytare och automatsäkringar eftersom detta inte var krav på 80-talet. Automatsäkringar finns enligt uppgift i föreningens byggnader.
- Krav på jordade el-ledningar gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99.
- OM det förekommer problem med att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löser ut bör fackman kontaktas för genomgång av hela elsystemet.
- Elcentral/proppskåp bör vara placerad på sådant sätt att det ej föreligger risk för personskada (speciellt ur barnsäkerhetssynpunkt).
- Om det finns blandat jordade och ojordade elkontakter i samma rum är det ett felaktigt utförande och indikerar att fackman ej utfört installationen.
- Med anledning av att undertecknad saknar elbehörighet så rekommenderas för bättre bedömning av elsystemet i ditt hus att kontroll utförs av fackman. Uppmätning/kontroll av elsystemet utförs endast av behörig elektriker.

VATTEN / AVLOPP Utförande:

Byggnaden ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
Vatten- och avloppsinstallationer från byggnadsåret.

Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ.

- Vad avser vatten- och avloppsinstallationer brukar den försäkringsmässiga livslängden på dessa vara ca 30 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen). Vår erfarenhetsmässiga bedömning är att verklig livslängd i normalfallet kan vara längre än den försäkringsmässiga.

SKORSTEN / RÖKKANALER

Eldstäder saknas.

KÖK / VÅTRUM

KÖK

80-90 tals-standard

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Rekommenderar montering av skvallerskydd/droppskydd under diskmaskin/kyl/frys-kåp samt i eller under diskbänkskåp.

Tippskydd bör alltid finnas på spis (barnsäkerhetskrav).

DUSCH-/BADRUM /TVÄTTSTUGA

Utförande:

Varierar men i standardutförande utgörs yt-tätskikt av pvc-mattor och våtrumstapeter

Generella kommentarer och riskbedömning avseende olika typer av yt- /tätskikt i våtutrymmen:

- Normal teknisk livslängd på ytskikt av pvc-matta bedöms vid rätt utförande till ca 15 – 20. Målad glasfiberväv har inte samma täthet som moderna tätskikt typ våtrumsmatta varför avskrivningstiden för målad glasfiberväv bedöms till ca 10 – 15 år. I duschutrymme bedöms livslängden för en målad glasfiberväv till ca 5–10 år
- Normal teknisk livslängd på tätskikt och ytskikt med keramiska material bedöms vid rätt utförande till ca 20 – 30 år från tiden för utförandet. Den vanligaste orsaken till vattenskador när det gäller hygienutrymmen med ytskikt av keramiska plattor, är enligt försäkringsbolagens skadeutredningar, fränsett ej fackmannamässiga utföranden, när plattsättning utförts på träbjälklag/reglade väggar med vätskebaserade tätskikt, oavsett hur tätt reglarna sitter. Det har visat sig att de vätskebaserade tätskiktet ibland ej klarar de naturliga rörelserna som finns i träkonstruktioner (eller svikt). För att begränsa risk för vattenskador rekommenderar GVK och vissa försäkringsbolag tätskikt av plastmatta när plattläggning skall göras på träkonstruktioner/träbjälklag. Det får inte finnas något sviktande material då kakel och klinker används. Har plattsättningen utförts av en av GVK auktoriserad plattsättare/golvläggare kan man räkna med att det är rätt utförande. Svårigheten idag kan många gånger vara att man inte vet vem som utfört arbetet.
- Normal livslängd för tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp etc. beräknas till ca 10 år. Om det förekommer maskiner som är närmare 10 år gamla skall man alltid räkna med att dessa behöver bytas ut/lagas pga ålder. Med anledning av den ökade fuktproduktion till inomhusluften som tvättmaskiner bidrar till skall man alltid se till att ha god ventilation i tvättstugan (både från- och tilluft). Torktumlare (gäller ej kondensumlare) och torkskåps frånluftsventilation skall enligt instruktioner vara monterade med sk dragavbrott mot frånluftsventiler (om det bara finns en ventil). Kondensumlare har en behållare som samlar upp kondensvattnet och avger därför torrare luft.

Vad man särskilt bör beakta avseende det enskilda huset:

Om fallet är dåligt mot golvbrunnar rekommenderas bättring av fallet i samband med framtida omläggning av golv.

Mindre mattsläpp kring golvbrunn kan förekomma (vanligtvis orsakat av att brunnens klämring behöver justeras/bytas ut). Risk för vattenskador föreligger

Om "bom" konstateras i plattsättning rekommenderar att kontroll utförs med försäkringsbolaget för att utreda eventuell skada och hur den i så fall värderas.

Plattsättningen utförd med nedre kakelrad uppfäst mot plastmattan. Det är allmänt känt att plastmattor krymper med ålder vilket kan ge upphov till att s.k. "hålkäl" i golvvinklar. Om/när det uppkommer så kan nedre kakelrad släppa från väggen. det innebär att man bör räkna med att få renovera/göra om skikten tidigare än normalt. Rekommenderas att nedre kakelrad hålles under uppsikt t.ex. via försiktigt knackande med baksidan på en skruvmejsel. Om det är "bom" räkna med att det är dags att förnya ytskikten.

Om det förekommer spricka- or lokalt i plattsättningen så behöver det inte betyda att fuktskada uppstått. Kaklingen är utförd under en period när man förväntar sig att det ska finnas fuktspärar/tätskikt bakom kakel.

Det är aldrig lämpligt med fönster i dusch- och badkarszonen. Det föreligger risk för att vattenskador kan uppkomma i vägg

Rör genomföringar i duschhörnor utgör alltid risk för läckage och vattenskador om de ej är täta. Rekommenderar regelbunden kontroll av eventuella genomföringar samt tätning med silikon.

Man bör alltid kontrollera försäkringsbolagens villkor vid ev. vattenskada. Vissa bolag ersätter inte för kakel eller klinker vid framtida renovering.

Enligt uppgift tilläts endast kondensutlure i föreningen med anledning av uppvärmnings-/ventilationssystemet.

ÖVRIGT

**ÖVRIGA
BYGGNADER**

Ej medtagna i beskrivningen

RADON

Radonmätning ej utförd vid denna besiktning. Enda sättet att kontrollera radonförekomsten är via mätning.

I Socialstyrelsen allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radongashalt i befintliga bostäder.
