



BYGGRÅDET I VÄST AB

**Bollebygd Sjögareds Soldattorp 1:1 och Morjhult 5:10
Solviken 7, 517 93 Töllsjö**



**Statusbesiktning som innefattar
Huvudbyggnad, Samlingsal/ateljé och torpet.**

September 2017

Version 2010:1

Adress
Söderängsgatan 10
504 46 Borås

Telefon
0727-27 55 05

Org nr
556874-8007

E-post
info@byggradetivast.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

• GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	2
• OKULÄR BESIKTNING	3
• BILAGA 1	11
• RISKANALYS	11



UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING/KONTROLL

OBJEKT

Fastighetsbeteckning Bollebygd Sjögareds Soldattorp 1:1 och Morjhult 5:10

Adress Solviken 7

Postnummer/Ort 517 93 Töllsjö

Kommun Bollebygd

Fastighetsägare Betlehemskyrkans missionsförsamling

Beställare Bollebygds kommun BOL0101
Ref JEW

Telefon:

E-post:

Beställningsnummer 170913

Löpnummer ABK 10

Besiktningsman Magnus Henriksson

Telefon: 0727-27 17 35

E-post: info@byggradetivast.se

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

Besiktningsdag 2017-09-13 Med början kl: 08.30

Närvarande

Besiktningsens genomförande och omfattning 2017-09-13 Byggrådet i Väst har fått i uppdrag av beställaren att kontrollera status för fastigheter

Enligt Allmänna Bestämmelser ABK 09 :för Konsultuppdrag



BESIKTNING/KONTROLL

- **GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN**

Tillhandahållna handlingar

Objektbeskrivning från mäklaren finns tillhanda innan statusbesiktningen.

Uppdragsgivarens information

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

Säljarens deltar inte vid statusbesiktningen.
Inga lämnade upplysningar om kända fel eller brister

Avloppsanläggningen uppfyller inte dagens krav. Kontakta en behörig fackman för en bedömning samt eventuell åtgärd.



- **OKULÄR BESIKTNING**

**Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen**

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 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.



2017-09-13

Väderlek	Ca +12 °C och halvklart
Byggnads- beskrivning	Byggnadstyp Huvudbyggnad (Golvyta 251 m ²) 1½ plans villa Grundläggning: Torpargrund och källare Stomme: Trä Bjälklag: Trä Fönster: 2 glas kopplade fönster. Uppvärmning: Luft/luftvärmepump och direktverkande el Ventilation: Självdragsventilation Enskilt vatten och avlopp.
Byggnadsår	1920-talet och tillbyggt troligen på 1970-talet.
Byggnads- beskrivning	Byggnadstyp Samlingssal/ateljé (Golvyta 65m ²) 1 plans villa Grundläggning: Betongplatta på markisolering Stomme: Trä Bjälklag: Trä Fönster: 3 glas isolerrutor. Uppvärmning: Luft/luftvärmepump och direktverkande el Ventilation: Självdragsventilation
Byggnadsår	2009
Byggnads- beskrivning	Byggnadstyp Torpet (Golvyta 76m ²) 1½ plans villa Grundläggning: Torpargrund. Stomme: Trä Bjälklag: Trä Fönster: 2 glas kopplade fönster. Uppvärmning: Direktverkande el Enskilt vatten och avlopp. Ventilation: Självdragsventilation
Byggnadsår	Troligen flyttat till platsen 1920-talet. Byggnaden är troligen från mitten av 1800-talet



2017-09-13

Byggnads- beskrivning	Byggnadstyp Storstugan A1-A5 (Golvyta 72 m2) 1-plans villa Grundläggning: Krypgrund Stomme: Trä Bjälklag: Trä Fönster: 3 glas isolerrutor Uppvärmning: Direktverkande el Ventilation: Självdragsventilation Enskilt vatten och avlopp.
Byggnadsår	1991
Byggnads- beskrivning	Byggnadstyp Stugor B-D (Golvyta 139 m2) 1-plans villa Grundläggning: Plintgrund/modulgrund/stomme Stomme: Trä Bjälklag: Trä Fönster: 2 glas kopplade fönster. Uppvärmning: Direktverkande el Ventilation: Självdrag
Byggnadsår	1971
Byggnads- beskrivning	Byggnadstyp Bastu/dusch hus. 1-plans villa Grundläggning: Betongplatta på mark/betongvalv. Stomme: Betong/cementsten Fönster: 2 glas kopplade fönster. Uppvärmning: Direktverkande el Ventilation: Självdrag och fuktstyrda frånluftsfläktar. Enskilt vatten och avlopp.
Byggnadsår	1971
Byggnadsår	1971



2017-09-13

Noteringar

Huvudbyggnad

Allmänt

En avvikande lukt noterades vid inträdet till huset.

Det förekommer att golv knarrar/lutar.

Äldre fuktfläck noterades i garderob/kontorsrum.

Fuktfläckar noterades i diskbänkskåp/botten i kök

Spricka i kakel noterades i kök

Fuktskydd rekommenderas under vitvaror och diskbänkskåp.

Skydda vattenrör/kopplingar (genomföring vid golv/väggvinkel) i hall övre plan.

Ventilationsdon saknas på wc på övre plan.

På sidovindar finns det nya tak och väggskivor som döljer underliggande konstruktioner.

Källaren mindre del. Viss fuktpåverkan noterades.

Kryp/torpargrund är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3:1

Delar av utrymmet har en installerad avfuktare.

Markytan lutar mot fastighetens baksida/gavel samt finns det blomjord/växter intill byggnaden.

Kondensvatten från värmepump bör ledas från husgrunden.

Undvik synliga dräneringsslangar från dagsljus.

Löst sittande ventilgaller i sockel.

Underhåll och målningsbehov noterades på fasad, fönster och dörrar samt skyddsräcke på balkong. Ersätt rötskadat material mot nytt.

Hängrännor/stuprör bör rengöras, justeras.

Stuprör är inte anslutet till markledning.

Balkongdäck med trall. Detta hindrar skikten till plåten under.

Frilägg, rengör samt kontrollera plåtens skick.

Äldre betongpannor med mosspåväxt. Se riskanalys 3:2



2017-09-13

Samlingssal/ateljé

Allmänt

Det noterades en skada/angrepp i takskiva
Balkongdörrar har fuktrelaterade skador
Markytan lutar mot fastighetens baksida
Kondensvatten från värmepump bör ledas från husgrunden.
Provisorisk installation på värmepumpens utedel.
Hängrännor/stuprör bör rengöras samt justeras.
Stuprör är inte anslutet till markledning.
Utv el- installation/belysning är inte färdigställt.
Fasadbrädor saknar impregnering/ behandling i underkant/ändar.

Torpet

Allmänt

En avvikande lukt noterades vid inträdet till huset.
El-installation med bristfällig vidhäftning mot vägg.
Det förekommer lutande/knarrande golv/väggar och tak.
Spricka finns murverk på öppen spis.
Radiator på wc har skada/bränd samt saknas golvbrunn i utrymmet.
Skyddsräcke saknas på balkong.
Balkongdäck med trall. Detta hindrar skikten till plåten under.
Frilägg, rengör samt kontrollera plåtens skick.

Yttertakets är delvis omlagt. Äldre takpannor med mosspåväxt och
frostsprängningar. Se riskanalys 3:2
Underlagstaket är inte besiktningsbart. Parallelltak.

Underhåll och målningsbehov noterades på fasad, fönster och dörrar. Ersätt
rötskadat material mot nytt.

Ändar på takstolar är fuktskadade/angripna. Se vid gavlar. Undermålig
sims/takutsprång.

Hängrännor/stuprör bör rengöras, justeras/höjas
Stuprör är inte anslutet till markledning.

Blomjord/växter intill husgrunden.

Torpargrund ej besiktningsbar. Se riskanalys 3:1



Storstugan

Allmänt

Mosspåväxt noterades på äldre plåttak. Se riskanalys 3:3
Träfiberskiva finns monterad under plåttak som vattenavvisande material.
Vind är kontrollerad från lucka.

Underhåll och målningsbehov noterades på fasad, fönster och dörrar. Ersätt rötskadat material mot nytt.
Justera fönsterbleck.

Hängrännor/stuprör bör rengöras, justeras/höjas
Stuprör är inte anslutet till markledning.

Blomjord/växter intill husgrunden.
Markytan lutar mot husgrunden.

Krypgrund med betongplatta. Se riskanalys 3:1
Äldre fuktfläckar noterades på trossbottensskivor
Klarvatten finns på betongplattan. Troligen dagvatten/grundvatten.

Trallvirke är löst på entrétrappan.

Fönsterbågar glappar mot fönsterkarm

Rum A1: Formförändring på yttervägg (tak/väggvinkel) Inga förhöjda fuktindikationer.

Rum A2: ---

Rum A3: ---

Rum A4: ---

Rum A5: Missfärgning under handfat/golv/väggvinkel. Inga förhöjda fuktindikationer.



2017-09-13

Sovstugor B, C och D

Allmänt

Mosspåväxt noterades på äldre plåttak. Se riskanalys 3:3
Vindar är kontrollerade från lucka vid altan.

Underhåll och målningsbehov noterades på fasad, fönster och dörrar. Ersätt rötskadat material mot nytt. Undvik att fasadbrädor avslutas nära mark.
Vissa ventilationsdons saknas utv på fasad.

Justera fönsterbleck.
Dörr och fönsterbleck saknas på vissa.

Hängrännor/stuprör bör monteras där det saknas och rengöras, tätas, justeras/höjas.
Stuprör är inte anslutet till markledning.

Blomjord/växter intill husgrunden.
Markytan lutar mot husgrunden.

Plintgrunder. Se riskanalys 3:1
Lokala fuktfläckar/mikrobiell påväxt noterades på trossbottenbrädor.

Förråd på gavel ej upplåst. Stuga B

Karmar skadade vid beslag. Stuga D

Rum stuga B= 13m²+förråd
Skador finns på ytskikt (lilla sov)

Rum C1: 9,5 m²
Rum C2: 10.5m² Golv bågnar. Normala fuktindikationer.
Rum C3: 6 m²

Rum D1: 5,5m²
Rum D2: 9,5m²
Rum D3: 7,5m² Innetak bågnar. Armatur i tak sitter löst.



2017-09-13

Bastu/duschhus

Allmänt

Mosspåväxt noterades på äldre plåttak. Se riskanalys 3:3
Vind är inte kontrollerad.

Underhåll och målningsbehov noterades på fasad, fönster och dörrar. Ersätt rötskadat material mot nytt.
Justera fönsterbleck. Fotplåt saknas.

Hängrännor/stuprör bör rengöras, justeras/höjas
Stuprör är inte anslutet till markledning.

Blomjord/växter intill husgrunden

Källaren mindre del. Viss fuktpåverkan noterades.
Varmvattenberedare finns installerat.

Tvätt och duschrum med äldre standard. Se riskanalys 3:4
Wc (damernas invändiga) otät el-genomföring mot tak.
Wc damernas, separat ingång, spricka i vägg.

Vvs kopplingar finns under sittbänk i bastun.



- **BILAGA 1**
- **RISKANALYS**

Generella rekommendationer:

Brandvarnare och brandsläckare bör fortlöpande ses över och kompletteras. Jordfelsbrytare rekommenderas till alla el-centraler.

Tillfredställande från och tilluftsventilation. Med fördel kan fuktstyrda frånluftsfläktar monteras i våtrum samt spaltventiler/tilluft främst där isolerrutor finns monterat

Det rekommenderas att frånluftsfläktar kopplas så att den går kontinuerligt samt att utplacerade tilluftsdon i allrum och sovrum som står i öppna lägen.

Fönster och dörrar skall vara stängda/ej vädringsläge.

3:1 Krypgrund, Torpargrund och Plintgrund

Klimatet i en uteluftsventilerad grund är beroende av rådande uteklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret. Är värmeisoleringsförmågan god hos bjälklaget förlängs uppfuktningsperioden. Under uppfuktningsperioden råder ofta gynnsamt klimat för mikrobiologisk tillväxt (mögel, bakterier och röta) eller kemisk lukt från behandlat/tryckimpregnerat material. Detta kan ge upphov till en avvikande lukt, vilket kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt.

I förebyggande syfte kan krypgrundsavfuktare installeras.

3:2 Äldre yttertak med betongpannor/tegelpannor

Uppskattad livslängd på ett yttertak med tegel/betongpannor är ca 40-50 år, underlagspappen under takpannorna uppskattas hålla/funkera i ca 30 år. Det är flera faktorer som påverkar yttertak vilket innebär att det både kan hålla längre och kortare. Då yttertakets funktion inte är tillfredställande finns det en risk att man får skador som kan påverka byggnaden negativt.



2017-09-13

3:3 Äldre yttertak med plåt

Uppskattad livslängd på ett plåttak varierar beroende på kvalitet och tillverkare, men man uppskattar att den kan vara mellan 15-20 år. Plåten och infästningar föråldras, det kan skapas rost och otätheter och börja läcka. Yttertaket skall skyddas mot nederbörd. När det är brister i dess skyddande egenskaper finns det en risk att det kan komma in fukt i byggnaden. Fukten kan orsaka skador som kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt.

3:4 Äldre standard i våtrum

Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskadorna i omkringliggande konstruktioner som följd.

I utrymmet finns äldre golvbrunnar med anslutet tätskikt.

Vid eventuella renoveringar rekommenderas att golvbrunnar ersättas med en typgodkända.

Kontrollera underliggande/kringliggande konstruktioner i samband med renoveringar så inga skador/fuktrelaterade skador finns kvar innan återställningen börjar.

Borås 2017-09-13
Byggrådet i Väst AB

Magnus Henriksson



Huvudbyggnad



Samlingssal/ateljé





Torpet



Storstugan A1-A5





Stugor B1-B3 C1-C3 D1-D3



Bastu/Duschhus

