

**BESIKTNINGSUTLÅTANDE FÖR 12 ST. RADHUSLÄNGORS
KRYPRUMSGRUNDER (7-8 RADHUS PER LÄNGA).
UTLÅTANDET ANGER NÄR EN OMDRÄNERING BÖR
UTFÖRAS, GÄLLANDE EKVÄGEN I FLODA.**

LERUM 2016-03-29



BESIKTNINGSUTLÅTANDE

OBJEKT Fastighet: Lerum Floda / Kyrkmossen
 Adress: Ekvägen
 Kommundel: 448 33 FLODA
 Kommun: Lerum
 Län: Västra Götaland

 Besiktning nr: 7507

Besiktningssändamål: Uppdraget innefattar en okulär besiktning av 12 st. radhuslängors kryprumsgrunder och inspektera/bedöma hur fuktigt det är på makadamen samt på grundmurar.
Besiktningsutlåtandet redovisar när en omdränering bör utföras, av radhuslängor/kryprumsgrunder.

Uppdragsgivare: Kyrkmossens Samfällighetsförening org.nr. 763-1998,
 Att: Anna Wallin / Mia Gardelund, Ekvägen 2H,
 448 33 FLODA.

Besiktningdag: 2016-03-21, 2016-03-22, 2016-03-23, 2016-03-24.

Besiktningförrättare: Per-Olof Johansson och Magnus Johansson.

Närvarande vid
besiktningen: Per-Olof Johansson och Magnus Johansson.

Tillgängliga
handlingar: Planritning, underhållsplan/besiktningssutlåtande.

Allmänt:	Fastigheterna utgörs av 2 - plans radhus utan källare. Tomten utgörs av trädgårdstomt. Befintliga byggnader utgörs av huvudbyggnad, förråd samt garage i längor.
Allmänt huvudbyggnad:	Byggnaderna uppfördes år 1968. Grundläggningssätt: Kryprumsgrund. Stommen: Betong, trä. Bjälklag: Betong, trä. Takstolar: Fackverkstakstol. Yttertak: Råspont, takpapp. Fasaden: Betong, träklädsel.
Vatten o. avlopp:	Kommunalt.
Uppvärmning:	Vattenburen (panncentral).
Ventilation:	Självdraagsventilation.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

INVÄNDIGT:

KRYPRUMSGRUNDER:

RADHUSLÄNGA 2A – 2G:	50,2% RF i utrymmet. Saltutfällningar förekommer på grundmurar (betong). Kondens förekommer under plastfolien (0,2 mm). Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 8 år.
RADHUSLÄNGA 7A – 7H:	50,6% RF i utrymmet. Saltutfällningar förekommer på grundmurar (betong). Kondens förekommer på några ställen under plastfolien (0,2 mm). Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.
RADHUSLÄNGA 9A – 9H:	49,9% RF i utrymmet. Svag unken lukt (mikrobiell) vid inträde i kryprumsgrunnen. Spår av skadedjur (möss/råttor) i utrymmet (spillning och skador i/på plastfolien). Saltutfällningar på grundmurar (betong). Kondens förekommer under plastfolien. Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 8 år.
RADHUSLÄNGA 4A – 4G:	50,5% RF i utrymmet. Svag unken lukt av skadedjur (möss/råttor) i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien i några fack. Saltutfällningar förekommer på grundmurar (betong). Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

INVÄNDIGT:

KRYPRUMSGRUNDER:

RADHUSLÄNGA 3A – 3G:	50,9% RF i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien i några fack. Saltutfällningar förekommer på grundmurar (betong). Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.
RADHUSLÄNGA 5A – 5F:	50,9% RF i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien i några fack. Saltutfällningar förekommer på grundmurar (betong). Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.
RADHUSLÄNGA 6A – 6H:	49,8% RF i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien (åldersbeständig plastfolie) i utrymme 6H (plastfolien monterad på makadamen). Spillning av skadedjur förekommer på plastfolien. Saltutfällningar på grundmurar (betong). Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.
RADHUSLÄNGA 11A – 11H:	52,0% RF i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien i utrymmet. Saltutfällningar förekommer på grundmurar (betong). Grunden/radhuslängan <u>ej</u> i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

INVÄNDIGT:

KRYPRUMSGRUNDER:

RADHUSLÄNGA 13A – 13G:	50,6% RF i utrymmet. Saltutfällningar förekommer på några grundmurar i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien på ett fåtal ställen i utrymmet. Grunden/radhuslängan ej i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.
RADHUSLÄNGA 19A – 19H:	51,0% RF i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien i utrymmet. Saltutfällningar förekommer på grundmurar (mot marken/ plastfolien). Grunden/radhuslängan ej i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering inom ca 10 år.
RADHUSLÄNGA 17A – 17H:	48,8% RF i utrymmet. Spår av skadedjur (spillning) i utrymmet under 17H. Saltutfällningar förekommer på grundmurar, på ett fåtal ställen i utrymmet. Kondens under plastfolien, förekommer i några fack. Grunden/radhuslängan ej i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering inom ca 10 år.
RADHUSLÄNGA 15A – 15H:	51,3% RF i utrymmet. En död mus i utrymmet. Saltutfällningar förekommer på grundmurar, på ett fåtal ställen i utrymmet. Kondens förekommer under plastfolien i några fack. Grunden/radhuslängan ej i akut behov av omdränering. På en skala 1-10 år bedöms grunden/radhuslängan vara i behov av omdränering om ca 10 år.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

KRYPRUMSGRUND (Betongbjälklag med golvbärande träreglar och värmeisolering): Typiska problem är lukt från bottenbjälklag till följd av mögelpåväxt och mikrobiell lukt från trä och värmeisolering invid betongbjälklagets översida. Speciellt utsatta är uppslagsbrädor och syllar. Dessa är i en del fall av tryckimpregnerat trä som ligger i direktkontakt med bjälklaget, vilket kan medför påtaglig lukt.

I kryprumsgrunder med hög luftfuktighet (RF), förekommer korrosionsskador på armeringsjärn och rörinstallationer. Korrosionsskador i bjälklaget medför försämrad bärighet av bjälklaget. Dålig dränering eller om krypgrundens marknivå är lägre än omgivande markytor, kan fritt vatten förekomma i kryprumsgrunden.

Makadam (ca 200 mm) och åldersbeständig plastfolie (0,2 mm) på makadamen, hindrar markfukt från att skada betongbjälklaget.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

INVÄNDIGT:

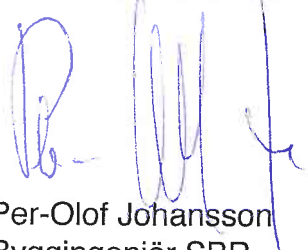
KRYPRUMSGRUNDER:

Vid ca 75% RF börjar mikrobiell påväxt.
RF = Relativ fuktighet.
Mätinstrument: VaisaLa HMI 41.

Saltutfällningar= Saltutfällning bildas på grund av att vatten tränger upp i betongen. När vattnet dunstat framträder mineralerna som finns i betongen. Saltutfällningar är alltså ett tecken på fukt (kapillär uppsugning av fukt/vatten). Dock kan en del utfällningarna vara från tiden innan kryprumsgrunder åtgärdades (makadam, åldersbeständig plastfolie).

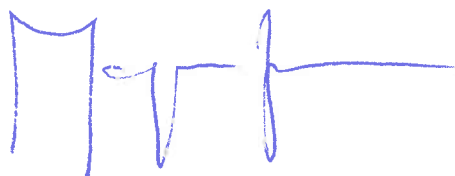
SAMMANFATTNING: Samtliga grunder bedöms inte vara i akut behov av omdränering. Behov av omdränering för grunder/radhuslängor bedöms till ca 8-10 år. Inget fritt vatten kunde noteras i kryprumsgrunder (på eller under plastfolien), vid besiktningen (2016-03-21 – 2016-03-24).

LERUM 2016-03-29



Per-Olof Johansson
Byggingenjör SBR
Värderingsman Samhällsbyggarna
Förordnad besiktnings- och värderingsman
av Västsvenska Handelskammaren

Bilaga: Foton



Magnus Johansson
Byggingenjör SBR
Aukt. värderingsman Samhällsbyggarna
Förordnad värderings- och besiktningsman
av Västsvenska Handelskammaren

