

## Frågelista - Fastighet

**Objekt** Fastigheten Eda Noreborg 1:25 med adress Noreborg Norebrotorpet 1, 673 97 Åmotfors

### Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2024 1 b. När är byggnaden uppförd? 1909
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? Vet ej
- Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
- 1 d. Har energideklaration gjorts? När? Ja
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?  
Förra ägare: Anne 2019, nya fönster, badrum
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?  
Isolerat 2 vattenrör, Rör&Smide har stängt av vattnet
3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?  
Hänvisar till Polygons fuktkontroll
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?  
Använder man inte vattnet särskilt mycket finns det risk att det fryser. Finns värmekablar i annexet.
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?  
-
- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?  
Nej
- Antal personer i hushållet: 1

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Nej

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej

6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?

Nej

7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Enligt förra ägaren har det installerats nytt stålrör i skorsten, som är godkänt, men sprickor i skorsten har förekommit.

8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Nej

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? Nej

Skorsten? När? Förra ägaren

10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.

Hänvisar till Polygons fuktkontroll och besiktningsprotokoll.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

2 set

#### Svarens innebörd

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Dokumenttyp	Uppdragsnamn	Ordernummer	
Utlåtande skadekontroll	Norebrotorpet 1, Åmotfors	7892279	
Upprättad av	Granskad av	Upprättad	Reviderad
Henric Törnevik	Lennart Bergqvist	2024-01-24	
Beställare	Referens	Antal sidor	Antal bilagor
Anne Kristine Togstad	-	9	0



## Norebrotorpet 1 Åmotfors



### Uppdrag

Uppdraget innefattar en fuktkontroll. Fuktkontrollen omfattar okulär besiktning, subjektiv luktbedömning samt ytliga fuktmätningar/indikativ fuktkontroll. Baserat på resultat från genomförda kontrollmoment görs en erfarenhetsmässig bedömning avseende skadeorsak samt skadeutbredning. Förstörande provtagning ingår inte. Vid behov kan fortsatt fuktskadeutredning rekommenderas.

### Kortfattad problembeskrivning

Husägaren som nyligen förvärvat fastigheten upplever en avvikande lukt i bostaden, lukten skall vara mest påtaglig i kök samt vardagsrum enligt muntlig upplysning på plats. Man upplever att även lösöre som förvarats kortvarigt inuti bostaden kontaminerats av den avvikande lukten.

Husägare tror att bostaden är uppförd under slutet 1800 talet- början 1900 talet enligt muntlig information på plats.

## Mätmetoder

- Fuktmätningar i trämaterial utförs med resistiv fuktkvotsmätare av typ Bollman med tillhörande slaghammare.
- Relativ fuktighet samt temperatur mäts i innemiljö med Protimeter Hygromaster 2
- Fuktindikering mot icke träbaserade material har utförts med fuktindikator Gann Hydromette UNI 1.

## Noteringar

- Vid inträde i bostaden noteras en svagt avvikande lukt främst i kök/hall.
- Bostaden är uppförd i stark sluttning med blandad vegetation, kringliggande mark samt tak är snötäckt under besiktningstillfället.
- Innertak i ett något dolt utrymme bakom kylskåp/bredvid murstock bedöms som behandlat med någon sorts träbehandling som bedöms lukta tjära
- En temperatur på cirka 12°C samt en relativ fuktighet på 46% uppmättes i kök.
- En fuktkvot (fk) på 19 till 22% uppmättes i bostadens trossbotten/bjälklag via mätning från grund enligt bilder. Traditionellt anses risken för att mögel ska kunna tillväxa bero på hur fuktigt ett material är. Ofta anges till exempel för trä att kritisk fuktnivå för mögeltillväxt är 15 till 17 procent fuktkvot (fk) eller 75 till 80 procent relativ fuktighet (RF).
- Mikrobiell påväxt bedöms förekomma på äldre trossbottenbrädor i husgrund vid okulär kontroll.
- Träskyddsbehandlat virke bedöms förekomma i del av husgrund.
- Organiskt material i form av spånisolering förekommer på mark i grund samt på husgrund av sten
- En starkare lukt förekommer vid golv väggvinkel i kök markerat på bild, fastighetsägaren bedömer att det är denna lukt man besvärar av. Det ser ut som att man utfört någon sorts ingrepp på vägg samt tak i närliggande område.

- Någon sorts tätning förekommer i underskåp i området, aktuella tätningar är troligtvis utförda för att försöka hindra möss från att ta sig in i bostaden.

## Översiktlig skadeanalys

Vid vårt besök noteras flera riskfaktorer som potentiellt sett kan orsaka avvikande lukter, och sannolikt kan luktproblematiken öka då temperaturen i bostaden stiger.

Den lukt boende besväras av förekommer starkt vid golv/väggvinkel i kök varpå detta område bör öppnas upp och kontrolleras vidare, det kan dock vara så att avvikande lukt från husgrunden som är att betrakta som en riskkonstruktion framförallt med den starka sluttningen av mark mot grunden, transporteras via otätheter från grund upp i boendemiljö i aktuellt område och att det är dessa lukter vi noterar vid besök, vägg, tak och golv bör öppnas upp enligt markering på bild för att utesluta att luktproblematiken härstammar härifrån.

## Åtgärdsförslag

Man bör demontera underskåp samt öppna upp väggar och tak enligt röd markering på bild till regelkonstruktion för att möjliggöra vidare kontroll om där förekommer mikrobiella skador eller träskyddsbehandlat virke.

Om inga avvikelser noteras efter friläggning antas den avvikande lukten härstamma från husgrund alternativt äldre dolda skador eller träskyddsmedel. Om fortsatt utredning krävs kontaktas Polygon för en fördjupad byggnadsteknisk undersökning där håltagning samt eventuella materialprover kan tas.



Foton



*Kök*      *Avvikande lukt förekommer vid golv/väggvinkel. Tak samt vägg öppnas upp enligt röd markering.*



*Kök*      *Tätning underskåp/kök.*





*Kök Innertak bedöms som behandlat bakom kylskåp i kök*



*Kök Mätning temperatur samt relativ fuktighet*



*Utvändigt Stark sluttning förekommer mot bostad*



*Utvändigt Stark sluttning förekommer mot bostad*

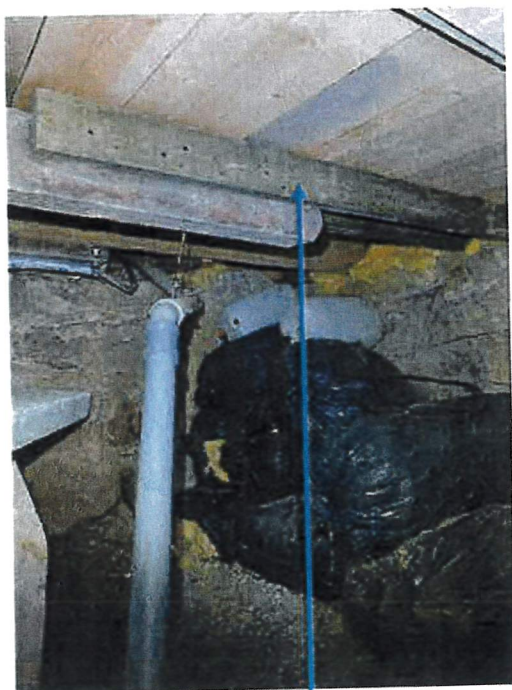




*Husgrund Organisk isolering på grund*



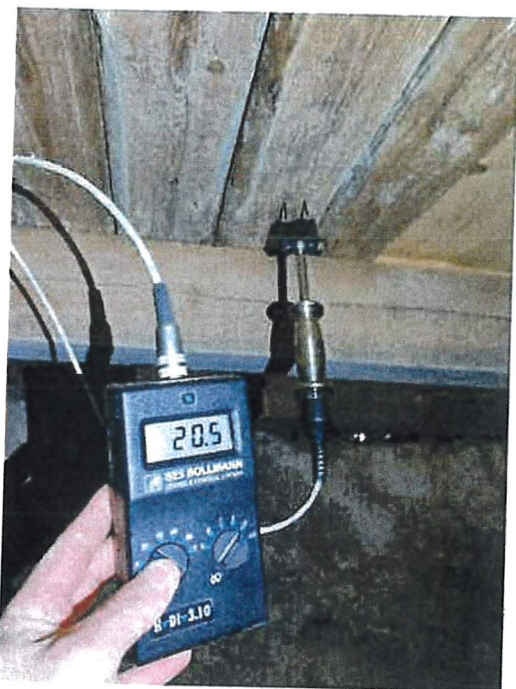
*Husgrund Organisk isolering på grund*



*Grund Träskyddsbehandlat virke förekommer i grund*



*Grund Mikrobiell påväxt bedöms förekomma på trossbottenbrädor/bjälklag*



*Grund*    *Fuktkvotsmätning trossbotten*



*Grund*    *Fuktkvotsmätning bjälklag*



