

KJELL HEED BYGGKONSULT

KV SLÄTTEN 7

Danderyds kommun

Syn av småhusfastighet

Tid

Syner utfördes 1998-11-17 och 1998-11-18

Fastighetsägare och uppdragsgivare

Fastigheten ägs av Irma Hammargren. Synen utfördes på uppdrag av Per Hammargren, Kopparvägen 21 i Täby.

Syneförrättare

Kjell Heed biträdd av Rickard Magnusson, Looström & Gelin Konstruktionsbyrå AB.

Handlingar och andra förhållanden rörande synens omfattning

Syner omfattade samtliga synliga delar av byggnaden och marken exklusive yttertak och vind.

Underlag för synen utgjordes av

1. Utlåtande över överlåtelsebesiktning upprättat av BJ Värdering AB, daterat 1998-10-28
2. Rapport från undersökning av fukt- och mögelskador upprättad av BARAB, daterad 1998-05-25
3. Konstruktionsritningar K1 och K2 reviderad 1976-04-26 respektive 1976-04-27.
4. Påprotokoll inregistrerat hos byggnadsnämnden 1976-06-14.

Närvarande

Vid synen 1998-11-17 närvarade syneförrättaren och uppdragsgivaren Per Hammargren och 1998-11-18 syneförrättaren och biträdande syneförrättaren.

Noteringar

Vid synen och efterföljande kontroll av redovisade konstruktionsritningar noterades följande:

1. Sprickor i fasadstenskonstruktionen. Om upplaget för denna har utförts som redovisas på K-ritning härrör sig troligen sprickorna från mindre rörelser i upplaget. Utdrag ur K-ritning utvisande upplaget biläggs detta protokoll.

Sprickorna har troligen utbildats de första åren efter byggnadens uppförande. Någon risk för fuktskador i bakomvarande stomkonstruktion på grund av sprickorna bedömdes ej föreligga.

2. Frostskador i grundsocklar vid garageport och vid entré samt i övrigt ett mindre antal sprickor i sockeln.
3. Konstruktionsritningarna anger grundläggning utförd på pålar. Enligt pålprotokollet har pålarna slagits till stopp. Några tecken på sättningar i grundläggningskonstruktionen kunde ej konstateras. Sprickorna i fasadkonstruktionen och grundsocklarna har med all säkerhet sin orsak i upplaget för fasadmurningen.
Kontroll har utförts av på ritningarna redovisade konstruktioner av grundläggning och grundplatta. Redovisade konstruktioner bedömdes helt tillförlitliga. Grundplattan är helt fribärande på pålarna och markens nuvarande sjunkning under grundplattan påverkar ej grundkonstruktionen. Troligt är att sättningarna till största delen har bildats under de första fem-tio åren efter byggnadens uppförande och att marksättningarna för närvarande är marginella. Se bifogade utlåtande från Looström & Gelin daterat 1998-11-25.
4. Enligt uppdragsgivaren har elserviskabeln skadats tidigare av marksättningarna. Utbyte har skett av eldistributören, som vid utbytet lagt den nya elserviskabeln med en rörelseslinga.
5. Några tecken på funktionsskador eller läckage på avloppsrören under grundplattan kunde ej konstateras. Provspolning utfördes från samtliga tappställen. Avloppsvattnets mängd noterades okulärt i inspektionslucka i garaget. Några läckljud under grundplattan hördes ej och så långt synligt från inspektionsluckan var rören intakta. Enligt uppdragsgivaren hade inget avloppsstopp tidigare förekommit.
Avloppsrören var till delar ingjutna i grundplattans konstruktion.
6. Vinden och yttertaket synades ej. Enligt protokoll från överlåtelsebesiktningen rekommenderades en tilläggsisolering och utbyte av taktäckningen. Enligt uppdragsgivaren hade taktäckningen ej bytts tidigare. Om så är fallet är det uppenbar risk att läckage redan förekommer genom taktäckningen.
7. Kraftiga marksättningar runt huset, vid altan och för mur vid altan. På K-ritning har angetts att muren grundlagts på pålar. I pålprotokoll finns dock ej pålarna för denna medtagna. Troligt är att de aldrig utförts.
8. Vad gäller fukt- och mögelskador hänvisas helt till BARABs rapport.
Det är knappast troligt att betongplattan påverkats av mögelbildningen annat än på överytan. Plattans beständighet har knappast påverkats. Att marken sjunkit under grundplattan kan ur fuktsynpunkt vara positivt. Grundplattans undersida har nu till stora delar ej kontakt med marken och risk för kapillärsugning från denna har minimerats.
9. Mindre sprickor i några innerväggar. Dessa bedömdes vara s.k. torksprickor.
10. Enligt konstruktionsritning skulle golvsocklar vara luftade. Så synes ej vara fallet. Detta förhållande har påverkat fukt- och mögelsituationen negativt.

Sammanfattning

Sammanfattning av noterade brister och förslag till åtgärder:

- Mögelförekomster enligt BARABs rapport. Åtgärder enligt rapporten.
- Värmeisolering på vindsbjälklag uppfyller ej dagens krav. Tilläggsisoleras.
- Yttertakstäckning bedöms uttjänt. Utbyte bör ske innan ytterligare följdskador uppstår. Sanering av eventuell mögelförekomst på undersidor takpanel utförs.
- Risk kan finnas för framtida skador på avlopp.
Förhållandena bör observeras årligen från inspektionsluckan i garaget.
För att bedöma risken för ytterligare sättningar bör en geotekniker konsulteras.

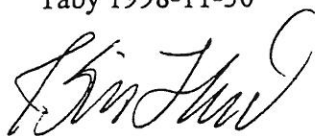
Härutöver bedömdes huset ha normal standard, ett normalt underhållsbehov och vara i normalt skick med tanke på dess ålder.

En reparation av frostsador i grundsocklar och av sprickor i fasadkonstruktionen bedömdes ej vara akut utan kan ske på sikt. Skadorna får anses vara av estetisk karaktär.

Skadorna på mur vid uteplats bedömdes ej heller de akuta utan eventuella åtgärder kan ske på sikt.

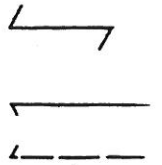
Vad gäller marken är det viktigt med snara åtgärder. Markens lutning mot huset har medfört att ytvatten rinner mot grundsockeln och vidare in under grundplattan. Fukt suges in i grundsockeln och denna riskerar frostsador och fukthalten i utrymmet under grundplattan påverkas negativt. En urtorkning av utrymmet bör göras då marken åtgärdats. Man bör även överväga att i framtiden ventiler utrymmet på något sätt.

Täby 1998-11-30



Kjell Heed
Syneförrättare

FÖRKLAR



FÖRESKRIFTER

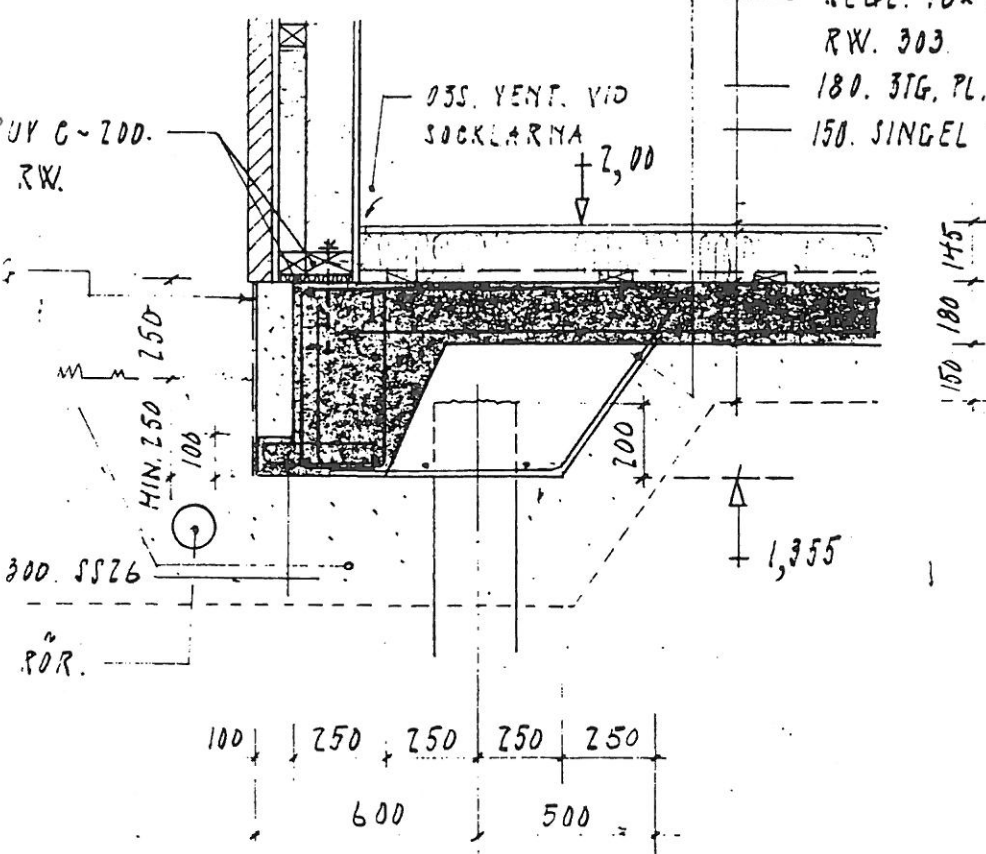
BETONG:
BTG. II.

STÅL:
ARM. STÅL
BYGL.

NYTTIGA LÅG
GARAGE
ÖVRIGA 3

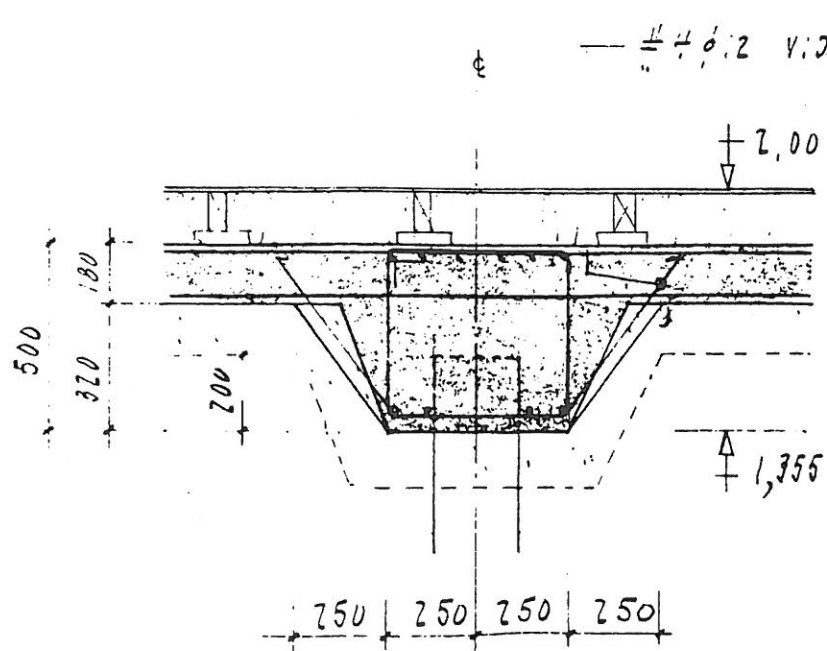
PÅS I SAMBAND
TUTNINGEN.
& HÖJ GÖLYBRUNN.

E — 1:10



- #4@12 VID VARJE PÅLE
- 22. SPÅNSKIYA ELL. PARKETT
- REGL. 48x95 C600
- RW. 303
- 180. BTG. PL. ARM. SE PLAN.
- 150. SINGEL ELL. LIKY.

A — 1:20



*Slåttan 7.
Varderyd.
Bilaga protokoll
från utfrd syn
1998-11-17-18*

Dh



**LOOSTRÖM & GELIN
KONSTRUKTIONSBYRÅ AB**
GRUNDAD 1903

Danderyd den 25 november 1998

Svärdvägen 27, 1 tr
182 23 DANDERYD
Tel 08-755 11 60
Fax 08-755 42 60
E-mail post.box@loostrom.se

Reg Nr. 556217-5926
Bankgiro 800-2297
Postgiro Nr. 5 39 88-2

PROJEKTERING INOM
BYGGNADSFACKET
KONSTRUKTIONER
ARBETSBEKRIVNINGAR
KOSTNADSBERÄKNINGAR
PROJEKTLEDNING
BYGGLEDNING
KONTROLL PÅ ARBETSPLATSEN
BESIKTNINGAR UTREDNINGAR

Kjell Heed Byggkonsult AB
Täby.

Kv. Slätten 7, Danderyd.

På uppdrag av Er har vi utfört statiska kontrollberäkningar av bef. fribärande grundplattan inom rubric. fastighet. Till vår hjälp har konstruktionsritningar från husets uppförande nyttjats.

Beräkningarna visar att grundplattan är dimensionerad enligt vid tiden för uppförandet gällande normer och bestämmelser.

Civ.ing Richard Magnusson

83/76

Skallen 2

MASKINSVETS AB Bromstensvägen 132, 163 98 Spånga Tfn 08-760 27 66		PROTOKOLL ÖVER PALNING				KV. STG 1764A		Sed 76 05. 14.						
Pårens anmärkning		Pårens värt		Fälthets vid segring		Fälthet vid stous		Av						
På- dim	På- tyd	På- nr	Tidpunkt den	Längd	Nedslagen den	Skantning för de sista delarna om 10 slag i mm	Måttav 5	Påhållare - höjd	Kontrollavvagn. - höjd	Fällning efter segring	Stav svaga	Stav svaga	Anmärkning (märkning, utgång mm)	
1	SS 414/17	1		10,20	8/6	5	4	EVL		5,60	X			
2		2		7,30	"	5	4	RIT		7,10				
3		3		7,40	"	4	3			6,00				
4		4		7,60	"	5	3			5,40				
5		5		7,20	"	4	3			6,10				
6		6		7,00	"	5	4			5,50				
7		7		7,30	"	4	3			6,20				
8		8		7,70	"	5	4			7,10				
9		9		10,70	"	5	4			6,80	X			
10		10		6,40	"	5	4			6,00				
11		11		6,00	"	5	4			5,40				
12		12		11,40	"	4	3			6,80	X			
13		13		11,20	"	5	4			7,20	X			
14		14		10,80	"	5	4			7,00	X			
15		15		11,00	"	5	4			6,70	X			
16		16		11,00	"	5	4			6,60	X			
17														
18														
19														
20														
Summa											140,6		101,5	