

BYGG&MILJÖ
Hans Elfner AB
Gärdevägen 1
856 50 Sundsvall
Telefon: 070-2680342
E-post pontus.andersson@ocab.se

Affärshuset Mejeriet i Ånge



BYGG&MILJÖ
Hans Elfner AB

Pontus Andersson/Hans Elfner

Innehållsförteckning

Innehåll

OBJEKT	1
ORDERNUMMER	1
UPPDRAGSGIVARE	1
UPPDRAG	1
UNDERSÖKNINGSPERIOD	1
UNDERSÖKNINGEN UTFÖRD AV	1
METODER	1
BAKGRUND	2
BYGGANDSBESKRIVNING	2
OKULÄRA NOTERINGAR	3
<i>Yttertak</i>	<i>3</i>
<i>Plan 2</i>	<i>3</i>
<i>Plan 1</i>	<i>4</i>
<i>Souterräng</i>	<i>5</i>
<i>Utvändigt</i>	<i>5</i>
SAMMANFATTNING	5
BILDER	6

Rapport

Objekt

Affärshuset Mejeriet i Ånge
Lantmannagatan 17
841 32 Ånge

Ordernummer

Vårt ordernummer är 226749

Uppdragsgivare

Borgsjö-Haverö församling
Bankgatan 3
841 32 Ånge

Ref: Anders Mannqvist

Uppdrag

Konditionsbesiktning av fastigheten Mejeriet.

Undersökningsperiod

2020-09-30

Undersökningen utförd av

Pontus Andersson/Hans Elfner

Metoder

- Okulärbesiktning
- Fotodokumentation
- Viss del fuktindikering

Bakgrund

Föranleder okulär besiktning av eventuellt förvärv av fastigheten

Denna besiktning är en främst okulär besiktning med inriktning på byggnadstekniks samt fukthänseende.

Byggandsbeskrivning

Byggnadstyp: 2 plan på souterräng

Byggår: 1949

Beskrivning: Byggnad från 1949 uppförd i betong, tegel och plåt. Tak belagt med papp, ej tät, behöver åtgärdas. Invändigt innehåller fastigheten lokaler på souterrängplan, entréplan samt övre plan. Lokalyta 3.557 kvm.

Stomme: Betong

Fasad: Tegel och plåt

Tak: Papp

Delar av taket är utfört i så kallat kuverttak där takavattningen sker via invändigt dragna takavlopp samt via fotränna i utkant av taket.

Byggnaden är uppdelad i sektioner för att enklare orientera sig i fastigheten.

Plan 2 är uppdelad i kontorsutrymmen, restaurang, kemilokaler samt trappuppgång.

Plan 1 är uppdelad i Entré, gym, Bizmakers tidigare lokaler samt kontorsmiljö vilket innefattar kontor/verksamhetsutrymmen/allmänna ytor som ligger till vänster sett från huvudentrén.

Souterrängplan är uppdelat i Senad samt ett förråd beläget i fastighetens östra del.

Övriga utrymmen besiktades ej vid tillfället.

BYGGNAD VERKSTAD/GARAGE:

Byggnadstyp: Förråd

Byggår: 1949

Beskrivning: Garagebyggnad intill huvudbyggnaden. Uppfört på betong. Tegel och plåt utvändigt.

Till denna har man vid besiktningstillfället ej haft tillträde till. Därav omfattas byggnaden inte av besiktningen.

Okulära noteringar

Yttertak

Omfattande takläckage noteras samt ett flertal lagningar har utförts runt om på taket. Ett flertal sprickor i takpappen kan noteras. Vattensamlingar förekommer vid lågpunkter. Ovan södra långsidan ovan gymmet noteras en större vattenansamling mot fotrännan. Vidare kan noteras att fasaden under denna ansamling har rikliga fuktskador.

Vind ovan Restaurang, kontorslokaler och tidigare kemiutrymmen

Vinden kontrollerades via två invändiga inspektionsluckor. Fuktpåverkan kan noteras i roten runt utvändigt förseglade inspektionsluckor samt två ljusinsläpp. Ovan trapphus till kemin noterades takläckage.

Vinden ovan gym

Vid besiktningstillfället gavs inget tillträde varpå denna del inte kontrollerats.

Fläktrum på yttertak

Fläktrummet uppfördes enligt noterade uppgifter på plats 1994. Man har uppgraderat styrenheter på senare år. Nödvändig avvattning från systemen är bristfällig

Plan 2

Generellt

I de utrymmen där PVC-matta ligger i anslutning till klinkerbelagda/betongytor indikerar matta/lim på fuktskador. Om man beslutar sig för att åtgärda skadade ytskikt belagda med PVC måste berörda utrymmen samt intilliggande vara acceptabelt uttorkade innan ytorna beläggs. I ett flertal handfat sluter inte kranarna tätt.

Restaurang

Förhöjda fuktindikeringar noterades i klinkerbelagda utrymmen så som kök och diskrum mm. Representativt för byggåret utfördes dessa typer av utrymmen med en membranisolering mellan klinker och konstruktionsbetong. Därav anses detta inte utgöra något problem. De ekonomitrymmen i restaurangen som är belagda med PVC-matta uppvisar indikationer på fuktskador och bör åtgärdas.

Kontorsutrymmen

Omfattande fuktskador i ytterväggar och golv mot den östra långsidan kan noteras. Skador i innertak från läckage genom yttertaket/takfot noteras. Fuktskador i toalettutrymmen noteras i golv samt i kapprummet utanför. I passagen till Kemin noterades skador i PVC-matta inom förråd.

Kemilokaler

I trapphus noteras fuktskada i taket.

I omklädningsrum tillhörande personal/ekonomiutrymme noteras fukt i golvet inom toalett. PVC-mattan är utrivnen sen tidigare. Fukt indikeras också i golvet utanför toalett och i dusch.

Trapphus

Fuktskador i innertak efter inläckage från yttertaket noteras i trappuppgången mot restaurang och

Plan 1

Generellt

Spår av läckage från innertak samt behov ventilationskontroll

Entré

Fuktskada i entrétak i anslutning mellan trapphus och huvudbyggnad kan noteras. Detta kommer troligen från yttertak då vattenansamling kan noteras rakt ovanför.

Gym

Noterade takläckage, missfärgade innertaksskivor samt skador runt fönster på den norra långsidan.

Fuktskada i golv inom PVC-belagt utrymme samt hall utanför. Hallens ytskikt har rivits vid åtgärd av läckaget.

Bizmaker

Fukt indikeras i golv inom entré och kontor

Frånluftsdon avslutas i installationsutrymme ovan innertak/installations tak, dessa är därmed inte anslutna till något aggregat.

Läckage från avloppsledning genom valvet till våningen ovan noterades. Det står en hink under detta ovan innertaket.

Kontorsmiljö

Även här slutar frånluftsdonen ovan ned pendlat innertak, dessa är därmed inte anslutna till något aggregat.

I utrymme som fungerat som grupprum noterade skador i innertak samt i PVC-matta på golv. I korridor noteras spår från läckage från innertaket.

Souterräng

Generellt

Mindre spår av läckage från taket.
Större delen av planet besiktades ej då man saknade tillgång till utrymmena.

Fuktskador i taket innanför de södra garageportarna hos nuvarande hyresgästen Senad kan noteras. Detta kommer troligtvis från läckage via yttertaket.

I förrådsutrymme mot den östra långsidan noteras skada från innertaket, denna är enligt uppgift gammal och har funnits i många år.

Stora delar av souterrängplanet kunde inte besiktas då tillträde inte var möjligt på grund av pågående verksamhet samt saknad tillgång till nycklar.

Utvändigt

Entrétag till souterrängplan på södra sidan uppvisar fuktskador och bristande lutning

Den södra ytterväggen ovan nuvarande hyresgästen Senad uppvisar tecken på fuktskada som bedöms komma från yttertaket.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas de huvudsakliga åtgärder som rekommenderas med utgångspunkt från resultatet av denna besiktning. Fler åtgärder kan komma att bedömas nödvändiga men dessa är inte akuta i relation till föreslagna åtgärder

Delar av fastigheten kunde inte besiktigas vid besökstillfället då tillträde ej medgavs på grund av pågående verksamhet samt avsaknad av nycklar vid tillfället.

- Rekommenderar att yttertaket åtgärdas då pågående läckage kan konstateras.
- Avloppsledningar ovan innertak bör ses över då ett antal spår av skador i innertaket noterats vid besiktningstillfället.
- Ventilationen bör ses över för att kontrollera huruvida den är utformad och injusterad enligt fastighetens nuvarande behov.
- Vid renovering av ytskikt/eventuell verksamhetsanpassning rekommenderas det att man anlitar entreprenör för fuktmätning samt dokumentation av underliggande konstruktion. Detta för att inte bygga in fukt eller emissionsproblem samt få förslag på lämpliga material för konstruktion och ändamål.

Bilder



Ovan Gym, norra sidan- Foträna i utkant av yttertaket. Brunn ej i lågpunkt vilket resulterar i vattenansamlingar. Lappning av taket i omgångar



Ovan Gym, norra sidan – Kuverttak med infällda takavlopp



Ovan trapphus/entré i norr – på grund av dålig lutning blir vattenstående. Misstänks vara orsaken till fuktskada i entré



Ovan Gym, norra sidan



Ovan Gym – Avslutande vinkel saknas på stuprör



Ovan Gym, södra sidan - Utvändig inspektionslucka igenskruvad



Ovan Gym, norra sidan – Vattenansamling mot fotränna



I fläktrum - Kondensavvattning till avluftningsledning för avlopp



Yttertak, fläktrum beläget på yttertaket



Yttertak – bild på fläktrum



Ovan kontor, plan 2 – Fuktskador runt inspektionslucka mot yttertak



Ovan kontor, plan 2 – Fuktskador runt ljusinsläpp



Restaurang, plan 2 – Fukt indikeras i golv inom toalett



Kontor, plan 2 – Fukt indikeras i golvet samt formförändringar i PVC-matta inom toalett



Kontor, plan 2 – Fukt indikeras i golvet samt formförändringar i PVC-matta inom toalett



Kontor, plan2 – Fuktskador noteras runt ljusinsläpp



Kontor, plan 2 – Fuktskador noteras runt fönster samt i golv



Kontor, plan 2 – Fuktskador noteras runt fönster



Kontor, plan 2 – Fuktskador noteras runt fönster



Restaurang, plan 2 – Fukt indikeras i PVC-matta mot köksutrymme



Restaurang, plan 2 – Skador i golvmatta från verksamheten



Restaurang, plan 2 – Droppar ur duschblandaren vid besiktningstillfället



Restaurang, plan 2 – Toalett där fukt indikeras i golv, PVC-mattan redan uttriven



Kemi, plan 2 – Handfat till toalettstol. Läckage i varmvattenkran



Trapp intill kemi, plan 2 - Fukt i valvet i taket, från läckage i yttertak



Entré, plan 1 – Pågående fuktskada i innertak. Misstänks komma fram vattenansamling från yttertak



Entré, plan 1 – Pågående fuktskada i innertak. Misstänks komma fram vattenansamling från yttertak, bild ovan innertak



Gym, plan 1 – Fuktskador i innertaket runt tilluftsdon



Gym, plan 1 – Fuktskada i innertak i omklädningsrum



Gym, plan 1 – Fuktskada i golv inom hall samt i rum ytbelagd med PVC-matta



Gym, plan 1 – Fuktskada i golv



Bizmaker, plan 1 – Misstanke om avloppsläckage från plan 2



Bizmaker, plan 1 – Nedpendlat innertak som fungerar som installationsutrymme. Frånluftenskanaler avslutas i installationsutrymmet, oklart varför



Bizmaker, plan 1 – Frånluft slutar i installationsutrymmet



Bizmaker, plan 1 – Fukt indikeras i golv inom delar av kontor samt entrégolv, oklart vad orsaken är. Kan vara från det misstänkta avloppsläckaget som beskrivs på föregående sida



Kontorsmiljö, plan 1 – Pausrum med pingsbord, skador i innertak samt fuktindikationer i golvet



Kontorsmiljö, plan 1 – Korridor utanför pausrum, spår från fukt från innertak



Kontorsmiljö, plan 1 – Upptaget hål i innertak, troligtvis för att åtgärda del av avloppsledning



Kontorsmiljö, plan 1 – Utbytt del av avlopp ovan innertak



Kontorsmiljö, plan 1 – Installationsutrymme mellan nedpendlat innertak och tidigare innertak



Kontorsmiljö, plan 1 – Frånluftsdon är till synes inte kopplade till någon frånluftskanal utan slutar tvärt i installationsutrymmet



Förråd i östra delen av fastigheten, souterrängplan – Gammalfuktskada som ej är åtgärdad



Senad, souterrängplan – Takläckage vid nederbörd. Provisorisk dropplåt monterad



Senad, souterrängplan – Tratt med avloppsledning monterad provisoriskt för att ta hand om inläckande vatten



Senad, souterrängplan - Spår av läckage



Souterrängplan, trappuppgång mot plan 1 – Spår av läckage i innertaksskivor



Souterrängplan, trappuppgång mot plan 1 – Hink för uppsamling av läckage från taket

Sundsvall 2020-10-04
Bygg & Miljö Hans Elfner AB

Pontus Andersson/Hans Elfner