

Danarövägen 30A **Danderyd**



Statusbesiktning Fasad **2025-02-25**

Upprättad av: Mikael Svensson

Roslagens Plåtkonsult AB



Tid för statusbesiktning

2025-02-21

Uppdragsgivare

Beställare: Mats Holmfeldt
Mats.holmfeldt@gmail.com
070 721 70 46

Närvarande

Vid statusbesiktningen var parterna representerade av:

För beställaren: Mats Holmfeldt

Omfattning

Statusbesiktningen omfattar byggnadens fasader.

Tillståndet för fasaderna och de olika bygghederna beskrivs genom foton och text i denna rapport.

Besiktningen har utförts okulärt samt att en indikationsfuktmätning har utförts av vindskyddsskivan.

Underlag för besiktning, handlingar och andra överenskommelser

Inga handlingar eller dokumentation från tidigare åtgärder för fasaderna har delgetts till oss.

Byggheden är uppförd 2001 och enligt muntlig information.

Delar som inte är åtkomliga vid syn, undantag

Undantag:

Synen har utförts okulärt. Ingen kemisk analys av bruksskiktet har skett. Inga mätningar av fuktkvoter, luftrörelser, temperaturer, tryckskillnader e d har gjorts.

Nuläge

Fastigheten som är byggd 2001 har putsade fasader på en yttervägg av träreglar. Utvändigt är träreglarna beklädda med en vindsskyddskiva av pappbeklädd gips. Putssystemet har utförts med en isoleringsskiva av EPS (cellplast) och putsskiktet är utfört med ett putsbärande stålnät och ca 20mm tjockputs. Putsskiktet är utfört av ett hydrauliskt kalkbruk. Enligt muntlig uppgift från husägaren ville han att fasaden skulle putsas med kalkbruk. Avslutningsvis är tjockputsen avfärgad med en kalkfärg.

Plåtarbeten såsom fönsterbleck, stuprör och ståndskivor vid balkong/terrass är utförd av fabrikslackerad stålplåt.

Antecknade fel, brister och förhållanden



Foto 1

- Vatten leds felaktigt in mot putsytan från balkongen



Foto 2

- Exempel på spricka i puts och mindre putsskada över fönsterbleck



Foto 3

- Fukt sugas upp i putsskiktet och saltutfällning uppstår på ytorna vid entrén



Foto 4

- Putsanslutningar mot fönster är utförda med friskärning vilket är korrekt vid tjockputs på isolering.
- I några fall är gliporna större vilket kan innebära en något högre risk för vatteninträngning i anslutningen



Foto 5

- Fönsterbleck är utförda med låga uppvik på putsgavlar och bakstycke



Foto 6

- Fönsterbleck är utförda med låga uppvik på putsgavlar och bakstycke



Foto 7

- Även vid små snömängder blir anslutningarna snabbt utsatta för påfrestningar
- Fönster är i behov av underhåll/målning



Foto 8

- I putsskada vid sockelkanten kan det konstateras att isoeringen är EPS och att putsskiktet är utfört på ett putsbärande stålnät.



Foto 9

- Huset har en bred takfot som skyddar fasadytorna



Foto 10

- Vattenavledningen från terassen fungerar enligt våra okulära undersökningar väl
- Undersida takför är i behov av tvättning och målning



Foto 11

- Ståndskiva på terassen är väl fungerande

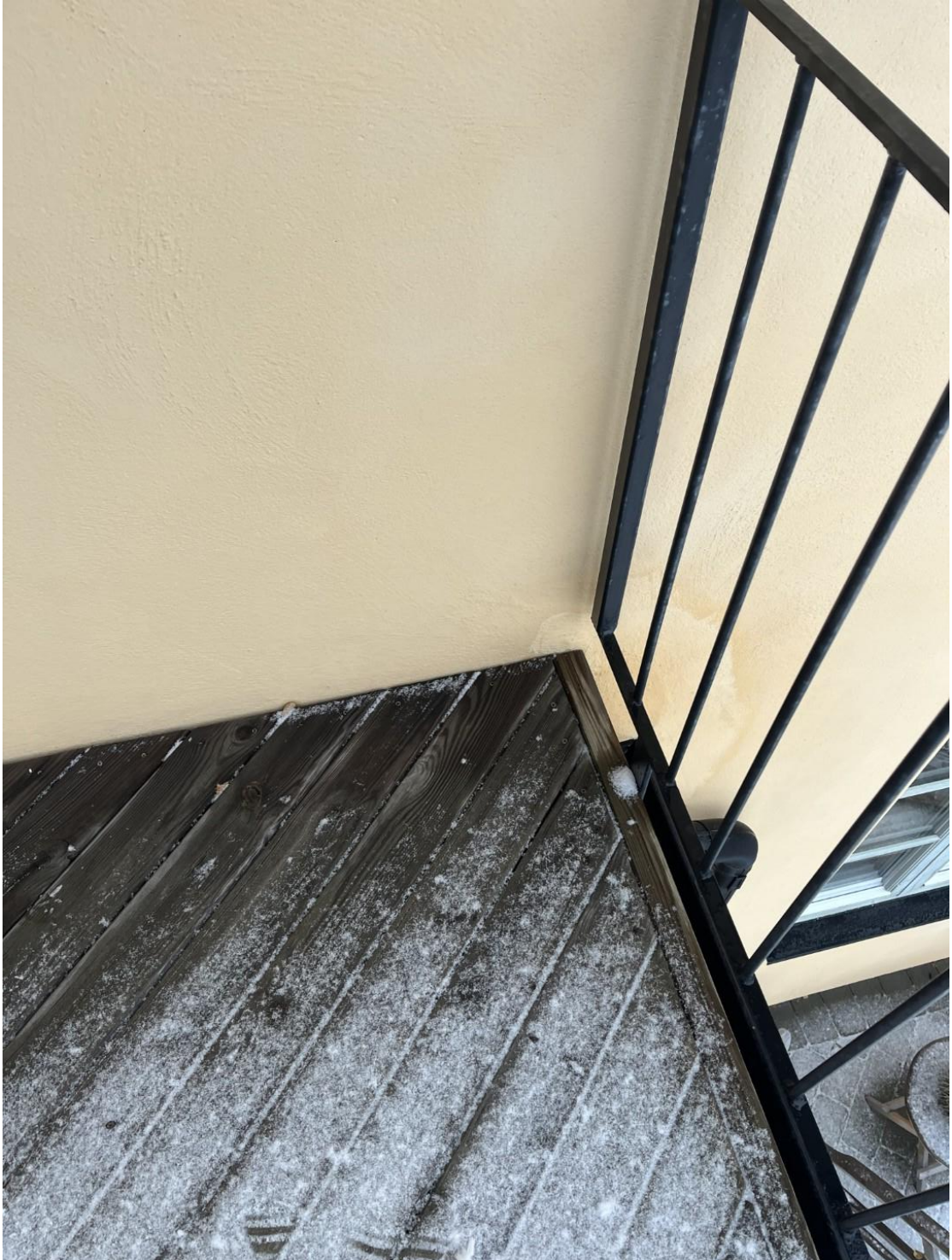


Foto 12

- Trätrallen på balkongen ligger nära putsen och vatten leds mot putsytan



Foto 13

- Tröskelbleck på balkongdörren är dåligt utfört



Foto 14

- Över entrédörren har en putsskada lagats sedan tidigare.
- Det finns även rinningar på kalkfärgen som tyder på att det kommer ner vatten från den ovanliggande balkongen

Sammanfattning

Mot bakgrund av min besiktning kan jag konstatera att huset fasader är i ett fungerande skick men att det finns delar som har ett behov av förbättringar.

Vad gäller den totala funktionen på fasaden kan vi mot bakgrund av utförda indikationsfuktmätningar konstatera att det inte finns några förhöjda mätvärden vilket indikerar att fasaden fungerar. (Se separat rapport upprättad av Desorbera)

Den breda takfoten och huset skyddade läge är också det något som är positivt och sannolikt bidrar till att fasaden är fungerande.

Det finns dock detaljer som kan förbättras.

Balkongen över entrén har behov av förbättringar vad gäller vattenavledningen. Hur detta ska göras kan inte i detalj beskrivas utan att utföra fördjupade undersökningar genom att demontera tex del av trätrallen. Men i stort kan sägas att det sannolikt tar sig ner vatten från området vid det dåligt utförda tröskelblecket samt att det skulle behöva vara ståndskivor av plåt som går upp ca 150-200mm över tralldäckets överyta. Plåtarbeten behöver också kompletteras så att det blir skyddsbeslag och fungerande vattenavledning i balkongens framkant där hängrännorna stöter mot den anslutande putsfasaden.

Över entrétrappans stenbeläggning skulle en plåt alternativt en tåligare sockelputs behöva utföras samt tillse att vattenupptagningen inte sker vidare upp i fasadputsen.

Fönsterbleck skulle behöva utföras med högre gavlar och bakstycke för att minska risken för fuktrinrängningar.

Anslutningar mot fönsterkarmar behöver ses över och i de fall där det är större glipor justera putsen så att den blir lik övriga delar. Det ska dock sägas att anslutningen med puts som är friskuren mot fönsterkarm aldrig kan anses som tät.

Det finns ett antal mindre putsskador runt om på huset dessa behöver lagas samt att det finns ett antal putsskador som är lagade sedan tidigare. De lagningar som är gjorda sedan tidigare är oftast fungerande men har ett avvikande utseende.

Fönster har ett behov av underhåll/målning och likaså undersida takfot har ett behov av att tvättas och målas.

Generellt om enstegstätade putsfasader (utförda innan 2007)

2007 kom en larmrapport från RISE (då SP) om enstegstätade putsfasader och risker med fukt och mögel i konstruktionen.

Det finns väldigt mycket att läsa om detta och det har gjorts en mängd undersökningar av byggnader runt om i Sverige.

Utan att gå in i detaljer så vill jag på ett så enkelt sätt som möjligt försöka beskriva med lite större penseldrag de olikheter som finns mellan olika varianter av enstegstätade putsfasader och belysa att riskerna är olika stora beroende på flera olika parametrar.

Observera att denna skrivning ska ses som en generell beskrivning och att det finns en mängd ytterligare detaljer som i det enskilda fallet kan påverka den enskilda byggnaden både positivt och negativt.

Till att börja med har husets geografiska läge stor inverkan på riskens för problem. Ett hus i sjö nära läge på västkusten har väldigt mycket högre belastning och därmed större risk än ett hus i skyddat läge i östra Sverige.

Lägre byggnader och byggnader med en skyddande takfot har också en lägre risk för problem. Det har även visat sig att stora fönsterpartier och framför allt om de är placerade på syd- och västfasader ökar risken för problem med fuktinträngningar i konstruktionen.

Bra utförda detaljer såsom tex korrekt utförda plåtarbeten påverkar i positiv riktning, oavsett typ av putssystem.

Det finns olika typer av putssystem som innefattas inom begreppet enstegstätade putsfasader. Till att börja med är det olika typer av putsskikt.

Tunnputs är ett putsskikt som oftast är mellan 5 och 10mm tjockt och denna typ av putsskikt har också en vattenavvisande färg eller ytputs. Detta gör att det blir större påfrestning på anslutningarna när vatten rinner och drivs av vinden över fasadytan. En spricka som uppkommer i ett tunnputsskikt kan få relativt stora konsekvenser då vatten tar sig in bakom det "täta" putsskiktet.

Tjockputs är oftast ca 20mm tjock. Detta är ett så kallat traditionellt putsbruk och avfärgas oftast med en kalk eller kalk- och cementfärg eller en ytputs med kalk- eller kalk och cement som bindemedel. Denna typ av putsskikt suger vatten och har stor uttorkningsmöjlighet på hela ytan och det blir därav inte lika stor belastning på anslutningar eller om en spricka uppkommer i putsskiktet.

Ett tjockputsskikt andas och medger större möjligheter till uttorkning av fukt/vatten som kommit in i konstruktionen jämfört med tunnputs.

Nästa skillnad som inte ska glömmas är att det finns olika typer av isolering som putsskiktet läggs mot. För att förenkla så håller jag mig till att det kan vara mineralull eller cellplast.

Cellplast är ett tätt material och om fukt/vatten tar sig in bakom detta isoleringsskikt så tar det relativt lång tid för det att torka ut. Mineralull har dränerande egenskaper, kommer fukt in i isoleringsskiktet så kan det transporteras nedåt i isoleringsmaterialet. Mineralull har också en bättre möjlighet för att låta fukt/vatten som kommer i bakom isoleringen att torka ut jämfört mot cellplast.

Gemensamt för dessa enstegstätade putssystem som utfördes innan 2007 är att det inte finns några bakomvarande tätningar eller skydd på stommen(vindskyddsskivan). Tunnputtssystemen hade ofta en tätning mellan putsskiktet och tex fönsterkarmen men det har tyvärr visat sig att funktionen inte alltid var helt tillfredställande på dessa tätningar.

För tjockputssystemen fanns inga tätningar utan de "friskars" för att medge möjlighet till rörelse mellan putsskiktet och anslutande detalj.

Det finns alltså en mängd olika parametrar som påverkar hur stor risken för problem i konstruktionen bakom ett enstegstatat putssystem är.

Förslag till åtgärder

- Åtgärda vattenavledning på balkongen
- Utför en ny sockellösning över entrétrappan
- Mindre justeringar av puts/putslagningar utförs lokalt
- Tvätta och måla takfot
- Måla fönster



Övrigt

Denna statusrapport är inte tänkt att användas för upphandling av en entreprenör för att utföra föreslagna åtgärder. Efter beslut om att åtgärder ska utföras rekommenderar vi att en projektering utförs och att förfrågningsunderlag upprättas för upphandling av entreprenör.

Sändlista

Namn	Adress
Mats Holmfeldt	Mats.holmfeldt@gmail.com

Med vänlig hälsning

Mikael Svensson

Fasadkonsult

Roslagens Plåtkonsult AB

Fyrverkarbacken 30 A, 112 60 Stockholm
Direkt: 070-880 04 85 växel: 08-770 35 20

E-post: mikael@plat-konsult.se

Webb: www.plat-konsult.se



Danarövägen 30 A

Fuktinventering

Fuktinventering

Tero Danska



Adress
Desorbera Byggnadsfysik AB
Ellen Keys Gata 17
129 52 Hägersten

Kontakt
info@desorbera.se
0722367225

Organisationsnummer
559407-3487



Utlåtande avseende fuktinventering av fasad

Fastighetsuppgifter:

Projektnamn: Danarövägen 30A
Gatuadress: Danarövägen 30A
Ort: 18256 Danderyd

Uppdragsgivare

Roslagens plåtkonsult AB
Mikael Svensson

Uppdragsuppgifter

Internt uppdragsnummer: 21562
Undersökningsperiod: 2025-02-21
Ansvarig tekniker: Tero Danska, Desorbera Byggnadsfysik AB

Uppdragsbeskrivning

Uppdragsgivaren önskar erhålla utlåtande om fuktstatus i enstegstätad putsfasad. Inventeringen ska utföras enligt SP metodbeskrivning "Fuktskador i putsade, odränerade träregelväggar - lägesrapport oktober2007". Inventering har utförts i fasader som utgörs av enstegstätat putssystem.

Bakgrund

Enligt beskrivning uppdrag.

Tillgänglig dokumentation

- Fasad och sektionsritningar
- Rapport från överlåtelsebesiktning

Daterat: 010308
Daterat: 240507



Innehåll

Uppdragsbeskrivning	2
Bakgrund	2
Tillgänglig dokumentation.....	2
Byggnaden	4
Byggnadsbeskrivning	4
Konstruktionsbeskrivning	4
Undersökningen	4
Metoder.....	4
Resultat	4
Okulära iakttagelser.....	4
Fuktindikering.....	4
Bilagor/Bedömningsgrunder	4
Bedömning.....	4
Bilagor	6
Bilaga – Ritningar/skisser.....	6
Syd och väst.....	6
Bilaga – Ritningar/skisser.....	7
Fasad Öst och nord	7
Bilaga – Tolkning av mätvärden/indikationer	8



Byggnaden

Byggnadsbeskrivning

Enfamiljs hus i två plan
Byggår 2001.

Konstruktionsbeskrivning

*Tak- och väggkonstruktioner beskrivs med följd utifrån och in. Golvkonstruktioner beskrivs uppifrån och ned.
Endast konstruktioner av intresse för undersökningen redovisas.*

Fasad/Ytterväggar ovan marknivå:

- Enligt ritningsunderlag .

Kortfattat beskrivning:

- 20mm Tjockputs
- Putsbärare 50mm cellplast
- Vindskiva av gips

Undersökningen

Metoder

- Granskning av ritningar.
- Okulär besiktning.
- Fuktindikering med fuktindikator/fuktkvotsmätare Protimeter Surveymaster II.
- Undersökningen har utförts enligt SP metodbeskrivning i rapport " Fuktskador i putsade, odränerade träregelväggar - lägesrapport oktober2007". Hål efter mätning har tätats med för applikationen lämplig fasadfog enligt överenskommelse med Roslagens plåt AB.

Resultat

Nedan sammanfattas resultatet enligt rubriker. För mer detaljerad information, se bilagor.

Okulära iakttagelser

Skador i fasad/sockel har noterats vid inventering. Skador tas inte upp i denna rapport utan hanteras fasadinventeringsrapport utförd av Roslagens Plåtkonsult

Fuktindikering

Inga förhöjda fuktindikationer har noterats i undersökningen. Se placering provpunkter i ritningsbilaga 1

Bilagor/Bedömningsgrunder

Läs mer för fördjupning i bilagda stycken:

Bilaga 1– Ritningar/skisser, 6, 7

Bilaga 2– Tolkning av mätvärden/indikationer, 8

Bedömning

Undersökningen är att betrakta som indikativ. Inga förhöjda fuktnivåer har påträffats vid fuktinventeringen. Flertal skador har noterats så som sprickbildning och putssläpp vilka kan initiera en fuktskada framgent.



Författat av:
Datum
2025-02-21

Tero Danska, Desorbera Byggnadsfysik AB

Granskat av:
Datum
2025-02-21

Peter Tjerneng, Desorbera Byggnadsfysik AB



Bilagor

Bilaga – Ritningar/skisser

Syd och väst



Skiss 1: Fasad mot söder

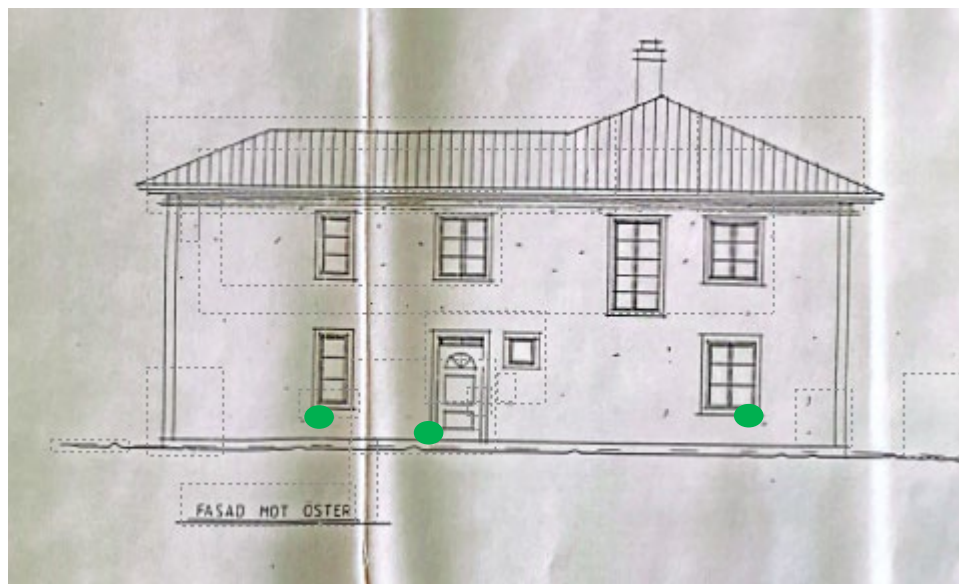


Del av ritning: Fasad mot väster

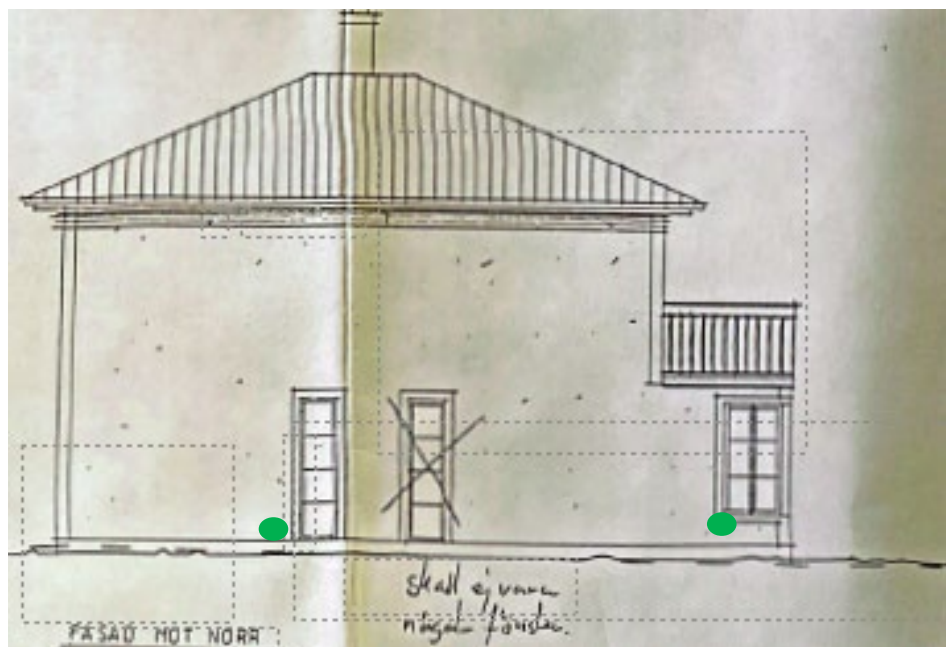


Bilaga – Ritningar/skisser

Fasad Öst och nord



Del av ritning: Fasad mot öst



Del av ritning: Fasad mot norr



Bilaga – Tolkning av mätvärden/indikationer

Tolkning av mätvärden

Tolkning av uppmätta mätvärden gäller för mätningar i mätbara material t.ex. gipsskiva med kartong, plywood, spånskiva mm. Indikationsmätningar kan inte ske på detta sätt i cementbaserade skivor. Observera också att den nedre gränsen för vad som är ett förväntat mätvärde skiljer sig åt beroende på vid vilken årstid som mätningen görs. Alla mätningar bör jämföras med något slags referensvärde som mäts på en ren fasadyta i väderskyddat läge, till exempel under takfot.

Indikationsvärden som uppmäts till $\leq 0,15$ är normalt förväntade. Vid dessa värden bedöms ingen tillförsel av fukt ha skett den senaste tiden. Markeras med ●

Indikationsvärden som uppmäts till $\geq 0,18$ är förhöjda och kan innebära en risk för påväxt av mikroorganismer. Dessa värden tyder på att det finns ett tillskott av fukt jämfört med vad som normalt kan förväntas. Markeras med ●

Indikationsvärden mellan 0,15 och 0,18 kan indikera förhöjning mot vad som kan förväntas. Detta innebär att konstruktionen har fått ett tillskott av fukt. Även dessa värden kan således innebära risk för framtida skador eftersom de visar att fukt kan komma in i väggen. Markeras med ●