



KONDITIONSGRANSKNING VID FASTIGHETSAFFÄR

9506 • Fahléns väg 6, 22140 MARIEHAMN, Jomala kommun

2026-06-03



INVESTIGO Oy Ab
2026-06-01 12:04

Innehållsförteckning

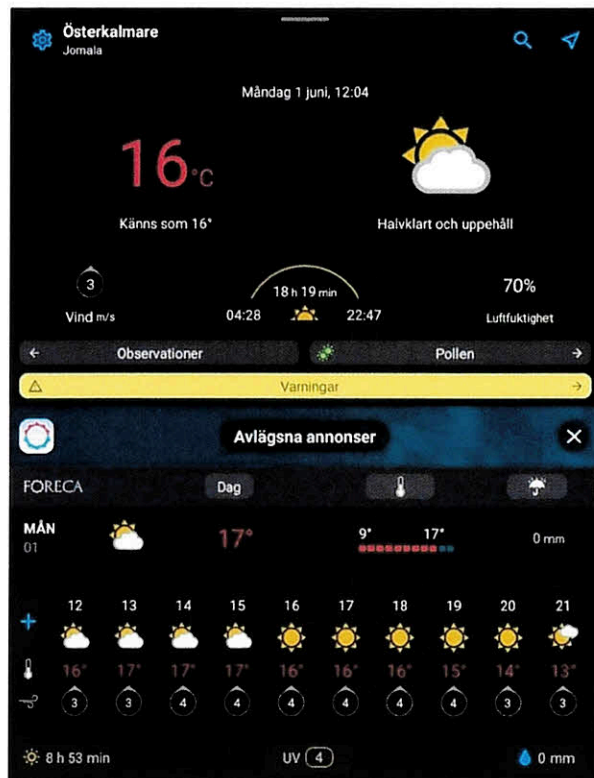
• Allmän info	3
◦ Granskningens information	3
• Objektets information	5
• Vindsbjälklag och vattentak	6
• Grund och nedre bjälklag	12
• Ytterväggar och fasader	15
• Fönster och ytterdörrar	18
• Tekniska system	19
• Kök	24
• Badrum vind	26
• Badrum nedre	28
• Bastu	31
• WC	34
• Klädvårdsrum	37
• Tekniskt utrymme	40
• Tekniskt utrymme tambur	42
• Andra torra utrymmen	43
• Sammanfattning av byggnadens skick:	45
• Förslag på vidare teknisk utredning	46
• Åtgärdsrekommendationer	47
• Annan information	49
• Plats, datum och underskrift	53

Allmän info

Projektnummer:	9506
Objektets adress:	Fahléns väg 6, 22140 MARIEHAMN, Jomala kommun
Fastighetsbeteckning:	170-436-1-99
Byggnadsbeteckning:	100489583E (Egnahemshus)
Beställare:	Utsökninsverket
Närvarande:	Oscar Buss Utsökningsverkets personal Husägare Fastighetsmäklare närvarade i början
Utdelning:	Till beställare per e-post.
Granskare:	Oscar Buss, 0457 345 5078, oscar.buss@investigo.fi, Bygg.Ing, Expert på hälsoriktigt byggande, Certifierad energiexpert på Åland
Rapportens innehåll:	Om det finns något i rapporten som känns oklart eller svårt att förstå, tveka inte att ta kontakt med granskaren. Granskaren besvarar eventuella frågor och förtydligar innehållet vid behov. Observera att våra granskare inte alltid är tillgängliga via telefon, men via e-post når man dem. Det går även att beställa som tilläggsarbete en genomgång av rapporten vid objektet eller t.ex. via teams.

Granskningens information

Datum:	2026-06-01
Väder:	Klart



1. Väderlek vid granskningstillfället (Foreca.fi)

Inomhusförhållanden: 43,5 % Rh
23,5 °C
9,2 g/m³

Orsak till granskningen: Granskning inför försäljning.

Begränsningar: Begränsar sig till huset.

Garaget/ekonomibyggnad vid infart har inte konditionsgranskats.

Kartläggningsmetod: Konditionsgranskning. Denna granskningsrapport baserar sig på vid granskningen upptäckta brister, utförda mätningar, dokument som funnits till förfogande samt uppgifter som fåtts av ägare/användare. Ytfuktindikator användes systematiskt i utrymmen som fuktkartlades. Övriga utrymmen kontrollerades okulärt och sensoriskt. Genom granskning samt fuktmätning utan att förstöra ytmateriel kan man inte upptäcka fuktskador som finns inne i konstruktionerna, ej heller gamla och redan intorkade skador.

Inte ens genom att öppna konstruktionerna på några få platser kan man säkerställa alla konstruktioners skick. Riskkonstruktioners skick kan undersökas via kontrollhål och materialprov på skild beställning.

Använd mätutrustning: Trotec T3000 huvudenhet, kalibrerad 11 / 2025
Trotec TS250SDI klimatgivare, kalibrerad 11 / 2025
Trotec TS660SDI ytfuktindikator, kalibrerad 01 / 2026
Gann Hydromette BL Compact B2 ytfuktindikator kalibrerad 11/2025
Digitalkamera (Tablet)

Objektets information

Byggnadstyp:	Egnahemshus
Byggnadsår:	2009-2010
	Huset ej färdigställt. Slutsyn borde sannolikt ännu utföras från kommunens byggnadstillsyn.
Anskaffningsår:	2009 nuvarande ägare har själv byggt/låtit bygga huset
Byggnadens area, m²:	242 m ² (Våningsyta som finns registrerad, areal ej kontrollmätt)
Antal våningar:	1½
Byggnaden har en källare:	Nej
Övriga uppgifter:	Verkar ej som att slutsyn är färdig. Ej använt eldstad på en par år.

Vindsbjälklag och vattentak

Vattentakets typ: Byggnaden har åstak.

Vattentakets material: Byggnaden har betongpannor. Betongpannors tekniska medellivslängd är 45 år. Vi rekommenderar taket granskas med 5 års mellanrum.

Undertak: Under vattentaket finns ett undertak.

Observationer:

Saknas tillträde tillnockvinden. Sidovindar kunde till stor del synas. Mellantaksutrymme ovanför norra flygeln granskades okulärt ståendes i dörren endast.

Vid girrännorna finns söndriga takpannor.

En del snörasskydd saknas.

Stuprör saknas. Hängrännor ej fullständiga.

Plastduk på, åtminstone vid sidovindarna kunde man observera, värmeisoleringens kalla sida gör konstruktionen till en riskkonstruktion fukttekniskt. (Se bild 11 för mer information)

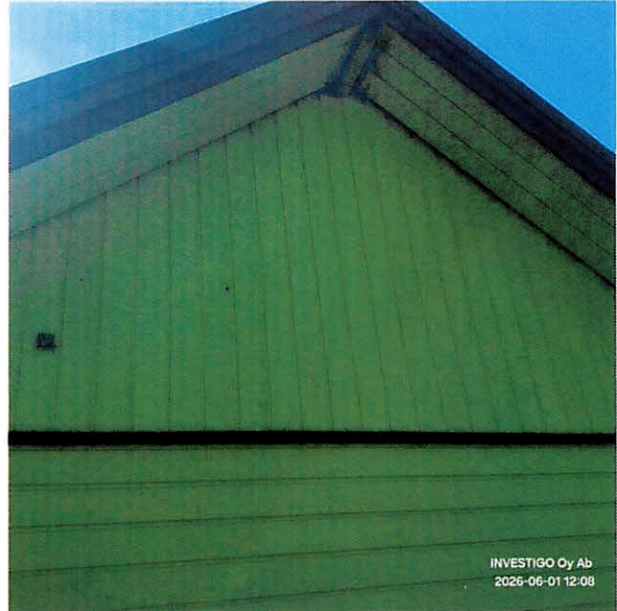
Riskkonstruktioner:

Vindsbjälklagets ventilation bristfällig. Ökar risken för kondens och upptorkningen förhindras.

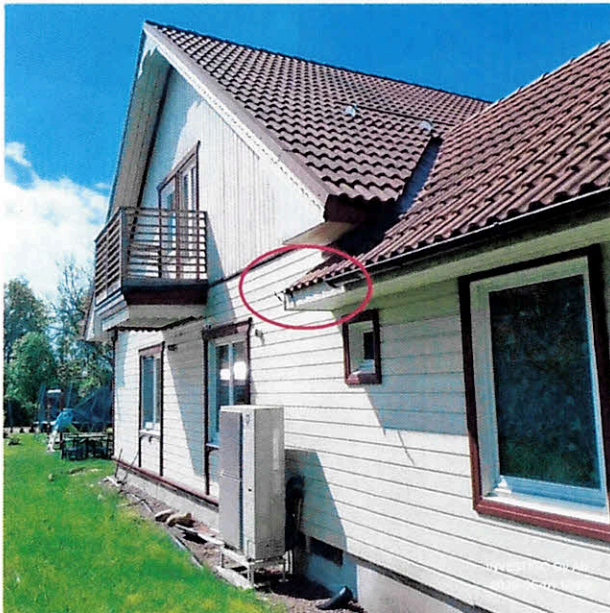
Finns skäl att undersöka nockvinden noggrannare. Luftspalten från sidovind och upp såg smal ut.



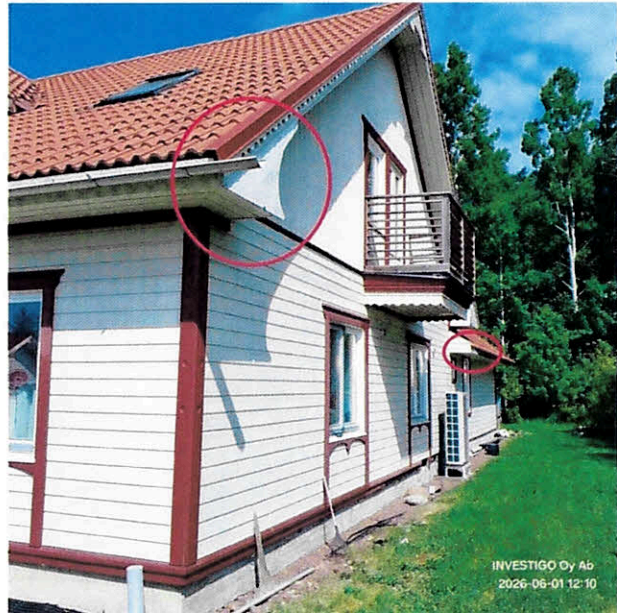
2. Inga avvikelser förutom söndriga pannor vid girrännor observerades på de stora takytorna i sin helhet. Inomhus kunde jag inte se några tecken på läckage ännu.



3. Gavelspets norra delen. Man kommer in i detta mellantak via klädskrubb på våning 2.



4. Hängränna saknas en bit. Rör för takvatten finns förberett men ligger grunt och var söndrigt vid hörnet på huset .



5. Stuprör från tak saknas.



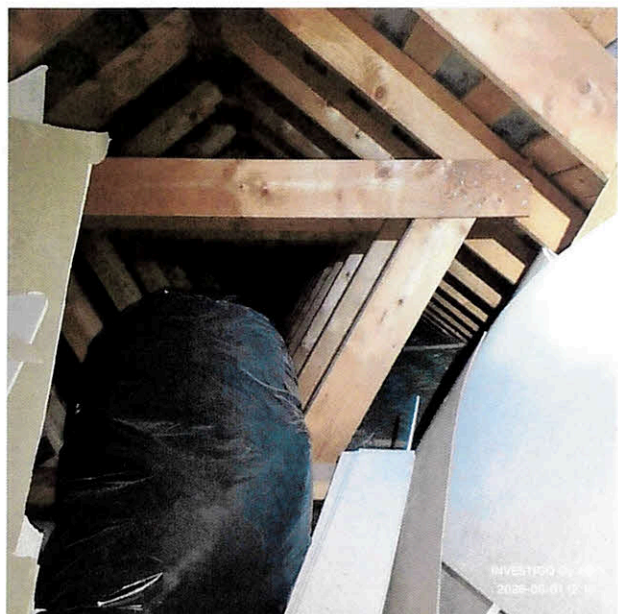
6. Framsida på huset. Girrännornas takpannor söndriga. Den ena pelaren som håller upp dörrtaket lös.



7. Filttaket halvfärdigt ovanför burspråket.



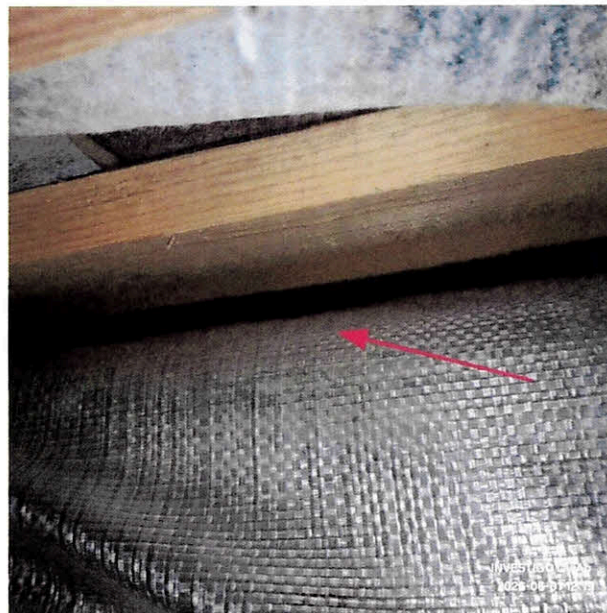
8. Musspillning i isoleringen på mellantak mot norr.



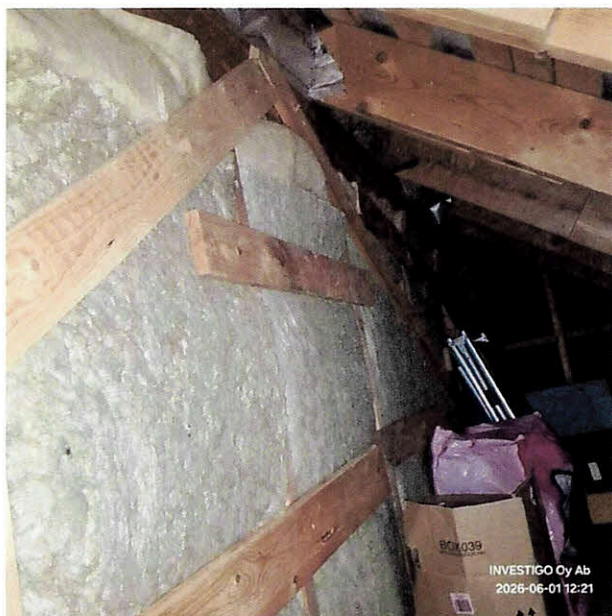
9. Observerade inget onormalt i mellantak ovanför den norra flygeln. Granskade dock endast från dörren in.



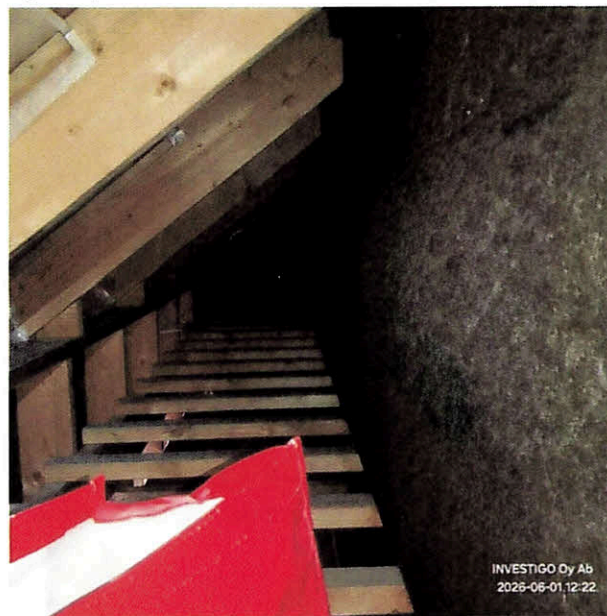
10. Fuktmärken på träreglar i mellantakets anslutning mellan norra delen och vindsdelen. Såg svaga ut och kan härstamma från byggskedet. Bör hållas under uppsikt oavsett.



11. Gick ej att se om plasten (pil) ligger ovanpå värmeisoleringen hela vägen upp. Detta är i så fall en riskkonstruktion då det täta skiktet ligger på värmeisoleringens kalla sida. Om det läcker luft inifrån ut mot plasten kan kondens bildas på plastens undersida och orsaka fuktskador i övre bjälklaget.



12. Sidovind södra. Översiktsbild mot öst.



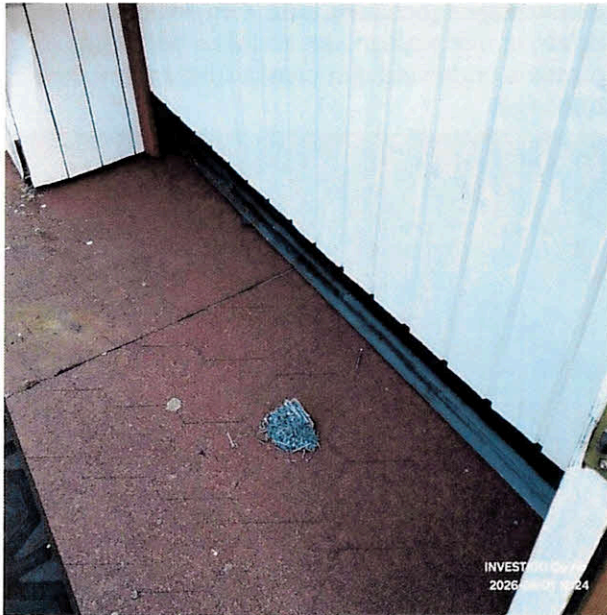
13. Sidovind södra långsidan. Inga tecken på läckage noterades här.



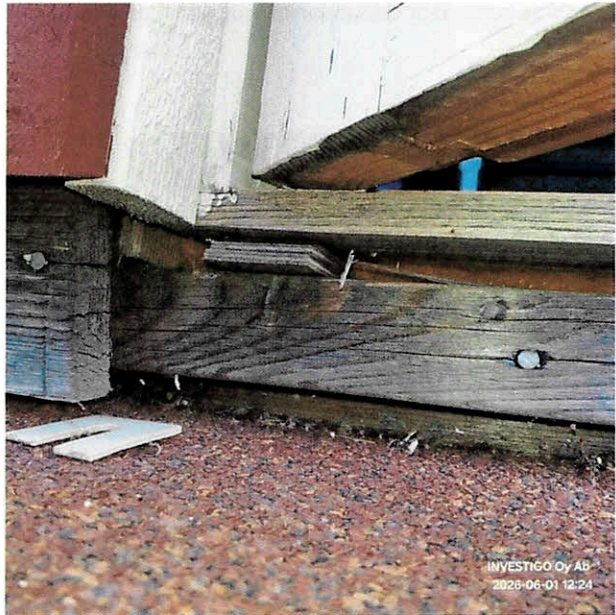
14. Luftspalten ovanför lutande innertak på vindsvåning smal. Svårt att säga om den klarar av att ventileras ända tillnockvinden.



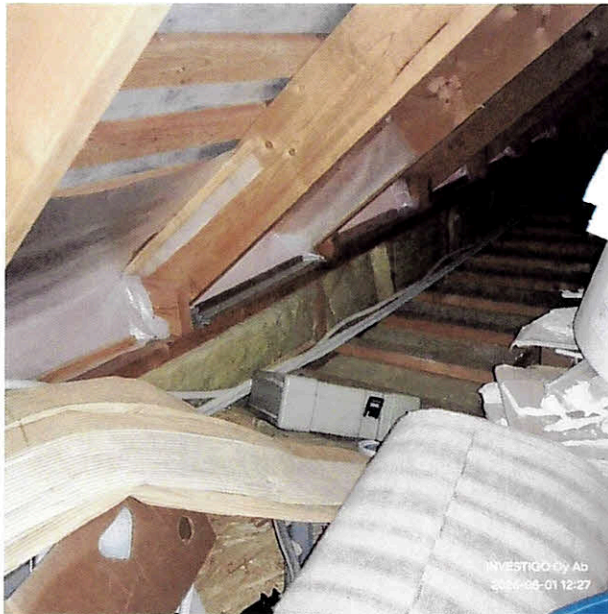
15. Silverfiskar kom ur dörrkarmen då jag öppnade dörren.



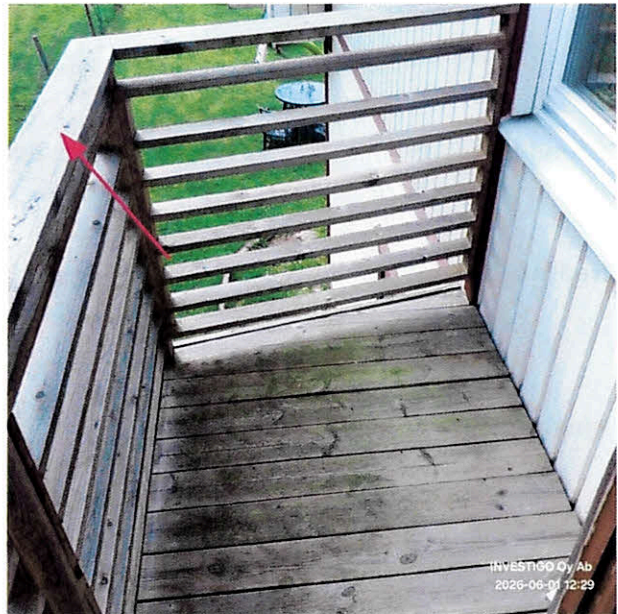
16. Överblicksbild filtshingeltak ovanför burspråk.



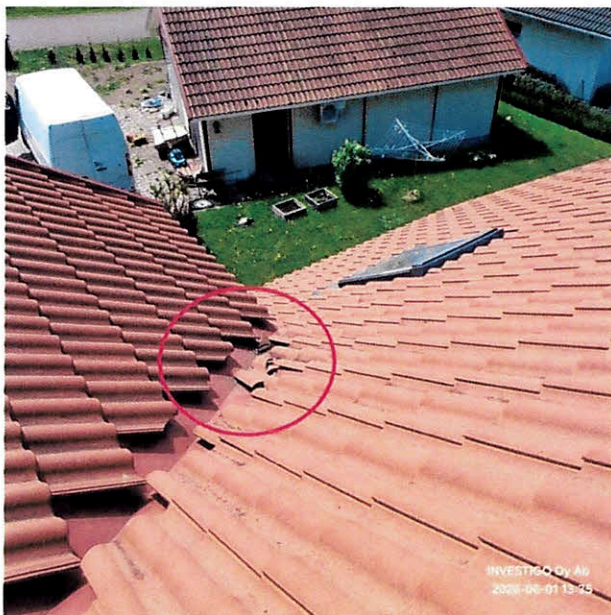
17. Filttak finns på västra gavelbalkongen från vind. Filten verkar ej vara uppvikt. Risk för fuktintränning under dörr och fasadens nedre kant mot filt. Noterade inga täcken ännu på läckage invändigt i burspråket under. Det vore dock på grund av detta utförande vara bra att undersöka genom att öppna konstruktioner att det inte finns dolda skador.



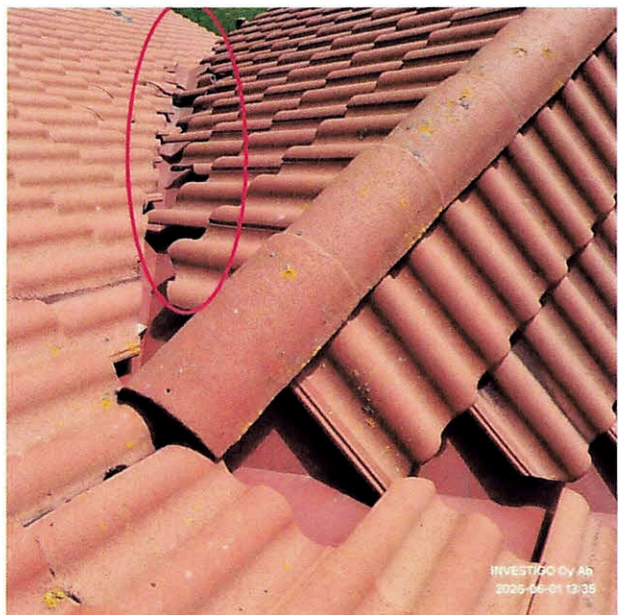
18. Insyn i sidovind nordvästra från våning 2. Undertak finns och även vindavvisare som hindrar drivsnö.



19. Vi rekommenderar att räcket görs stadigare. Svajade något när man provbelastade det.



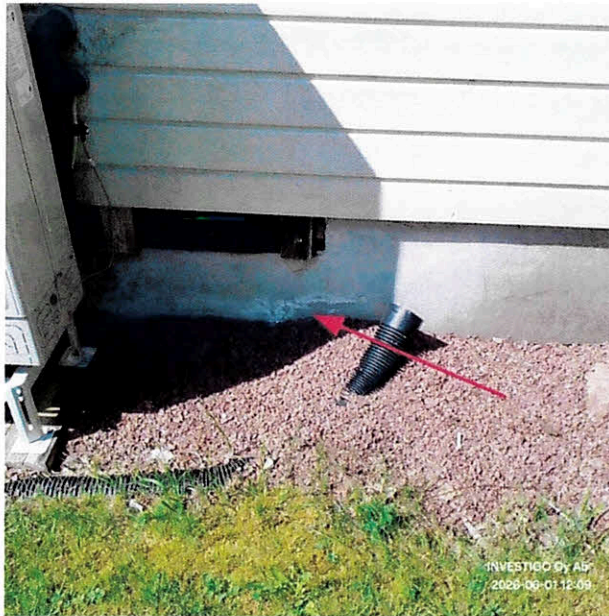
20. Takpannor har rasat ner i girrännor.



21. Takpannor har rasat ner i girrännor.

Grund och nedre bjälklag

Grundsättning:	Exakt grundsättningsutförande ej känt. Men sockel med rappning kan observeras.
Nedre bjälklag:	Betonggolv på mark. Värmeisoleringsutförande under betongplatta okänt.
Yttre vattenisolering:	Det finns monterat en luftspaltsbildande sockelskiva som fuktskydd men den är bristfälligt monterad och söndrig.
Observationer:	Sockelns höjd är på god nivå.
Riskkonstruktioner:	Bristfällig yttre vattenisolering, dränering eller regnvattensystem kan orsaka fuktbelastning på konstruktionerna.
Regnvatten och dränering:	
Tekniska livslängder:	Efter år 2000, enligt Byggbestämmelsesamlingen C2 monterade dräneringssystem har en teknisk livslängd i medeltal på 50 år. Granskningsintervall 2 år och spolningsintervall 5 år. Regnvattenbrunnar i plast (1970...) har en teknisk medellivslängd på 50 år.
Dränering:	Byggnaden har en fungerande dränering.
Observation:	Okulärt bedömt ser dräneringssystemet fungerande ut. Någon underhållshistoria gällande dräneringen finns ej.
Regnvattensystem:	Regnvattensystemet är halvfärdigt.



22. Regnvattenavledningen bristfällig. Kalkutfällning på sockel indikerar fukt i material som torkar utåt. Träytterväggen verkar gå en bit in i sockeln här, se riskanalys i avsnitt om yttervägg.



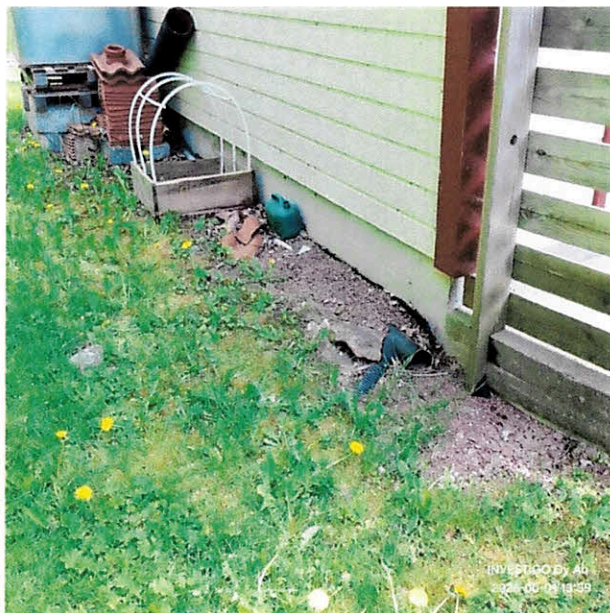
23. Finns en kontrollbrunn på framsidan. Ingen överflödigt vattennivå, indikerar att täckdikning fungerar åtminstone. Kan dock ej säga utifrån detta titthål hur omfattande dräneringen är dragen runt huset.



24. Kontrollbrunn från föregående bild.



25. Luftspaltsbildande sockelmatta bristfälligt monterad och monteringslist i övre kant saknas. Mattan släpper ställvis från sockeln.



26. Norra flygelns norra gavel. Samma utförande här som tidigare bild.



27. På östra sidan ses ej sockelmattan. Missfärgad sockel. Hängränna ej fullständig ovanför vilket troligen är orsak, regnvatten skvätter på sockel istället för att ledas ner till rör i mark.

Ytterväggar och fasader

**Huvudsakligt
byggnadsmaterial:**

Trä

Konstruktionstyp:

Byggd i lösvirke. Som konvektionsspärr i vägg har använts bitumenpapper istället för ångspärr av t.ex. plast. Vilket är en av metoderna som kan användas och inget fel.

Fasadmaterial:

Träpanelsfasad. Träpanelens tekniska medellivslängd i fasader är 50 år. Granskningsintervall 5 år.

Observationer:

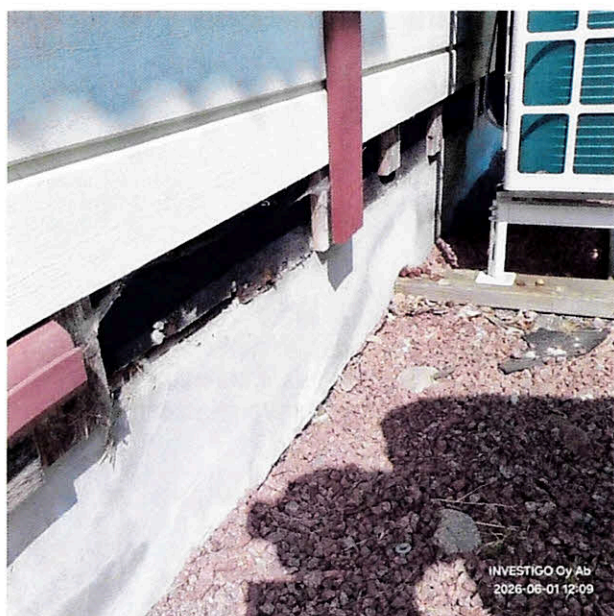
Fasaden är i behov av underhåll.

Fasaden ställvis ej färdigställd. Innan man färdigställer fasad bör man öppna vindskyddskiva (svart bitulit) och kontrollera att fukt ej trängt in i väggkonstruktionen. Om så har skett kan man behöva rengöra konstruktioner mekaniskt innan man färdigställer fasad, för att få bort eventuell påväxt på reglar och dylikt.

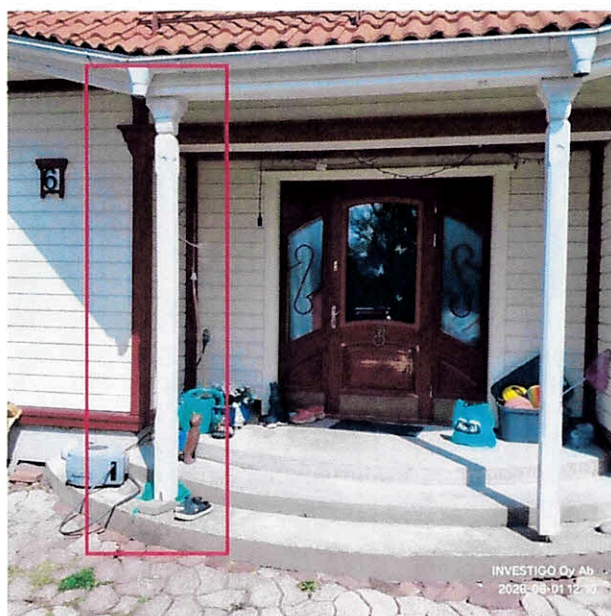
Riskkonstruktioner:

Otåta genomföringar, otätade anslutningar eller andra otåta byggnadsdelar orsakar alltid risk för skadebildning.

Blindsockel kan finnas: Syllen lägre än sockeln höjd utvändigt på delen där det övergår från södra husdelen till norra flygeln. Om trä ej skyddas mot fukt kan det skadas.



28. På östra sidan är fasaden ej färdigställd.



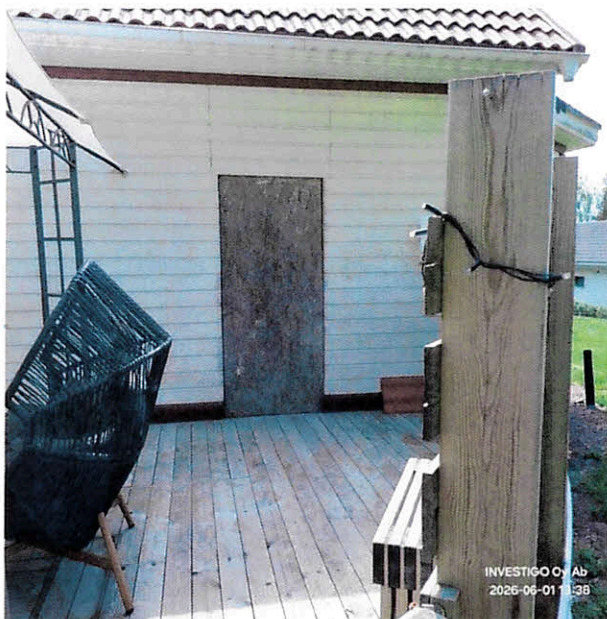
29. Pelare lös



30. Översiktsbild fasader söder och väst.



31. Ventilationsgenomföringar i fasad bristfälliga här på östra sidan men även vid kök på västra sidan. Notera även att undersida vindsbalkong mot öst tar skada av fukt som ventileras ut.



32. En dörröppning som byggts fast med OSB-skiva. Fasaden är otät. Rekommenderas att färdigställs. Här på samma sätt som där fasaden stått öppen längre tid bör man undersöka bakomliggande konstruktioner innan reparation slutförs.



33. Ytterväggar har luftspärr av bitumenpapp och inte plast, åtminstone vad som kunde ses från övre våningens vägg under värmisoleringsen.



34. Knutbräden saknas på burspråket. Båda sidor vid anslutning mot huskroppen.

Fönster och ytterdörrar

Tekniska livslängder:

Ett träfönster har en teknisk medellivslängd på 50 år.
Granskningsintervall 2 - 5 år.

En trä ytterdörr har en teknisk medellivslängd på 40 år.

En metall ytterdörr har en teknisk medellivslängd på 60 år.

Fönstertyp:

3-glasfönster. En del öppningsbara och en del fasta.

Fönster:

Ursprungliga

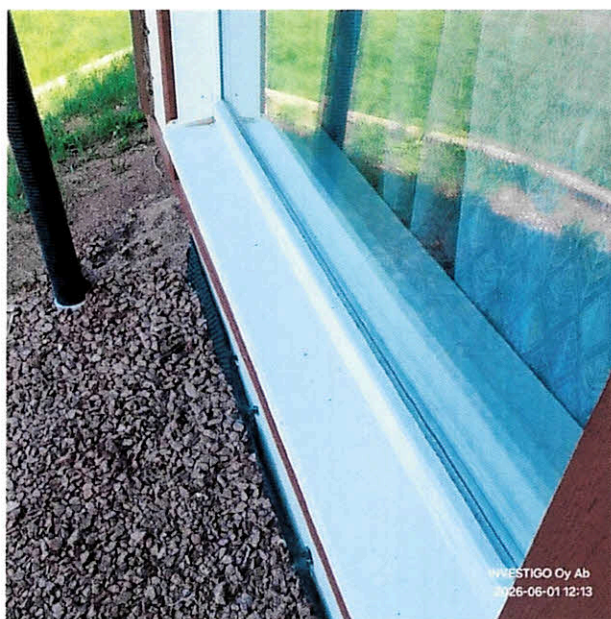
Ytterdörrar:

Ursprungliga

Observationer om dörrar och fönster:

Fönstrens yttre delar är i behov av underhåll.

Sprucket glas vindsbalkongens dörr mot öst.



35. Exempelbild fönster.



36. Sprucken balkongdörr.

Tekniska system

Uppvärmningssätt:

Luft-vattenvärmepump

Tekniska livslängder:

Mera info om tekniska livslängder, gransknings- och underhållsintervall för t.ex. oljetankar, oljebrännare, värmepumpar och värmefördelare hittas i RT-kortet 103766.

Bergsvärme-, frånluftsvärme- samt vattenluftvärmepumparnas tekniska livslängder är i medeltal 20 år.

Värmefördelningssätt:

Vattenburen, golvvärme i nedre plan och radiatorer i övre plan.

Värmeledningarnas material:

Värmeledningar i koppar. Dess tekniska medellivslängd är 50 år.

Värmeledningar i plast. Plastvärmeledningarnas tekniska medellivslängd är 50 år.

Bruksvattenrörens material:

Koppar. Tekniska livslängden är vanligen 40 - 50 år. ifall kopparrören går i bjälklaget under ett våtrum som inte är vattenisolerat, är dess tekniska livslängd 20 år.

Plast. Teknisk livslängd ca 50 år.

Bruksvatten:

Kommunalt

Avloppsrörens material:

Avloppsrören är av plast. Teknisk medellivslängd 50 år.

Avlopp:

Kommunalt

Värme- och rörsystemens observationer:

Värmesystemet är i behov av underhåll.

Ventilationssystem:

Huset saknar mekaniskt ventilationssystem samt dokumenterad ventilationslösning. Luftomsättning sker i huvudsak genom oavsiktligt självdrag, vilket kan förstärkas vid drift av eldstad. Då ventilationen inte är dimensionerad eller kontrollerad finns risk för otillräcklig luftväxling, särskilt under perioder utan temperaturskillnader eller aktiv eldning.

Frånluftsfläkt i vägg observerades i WC.

Frånluftskanal saknas i badrum.

Bastu saknar ventilationsinstallationer helt.

Ventilationsgenomföringar i yttervägg bristfälligt utförda mynnningar saknas och anslutning fasad är otät. Böjbara aluminiumslangar har använts genomgående.

Ventilationssystemets observationer:

Byggnaden har inte tillräckligt med friskluftsventiler. Detta kan medföra att ersättningsluft sugas in via luftläckage/konstruktioner.

Sotning:

Ingen vetskap om när det senast är sotat.

Elsystem:

Elsystem ej färdigställt. Vindsvåning saknar ännu el i huvudsak, tomrör ska finnas.

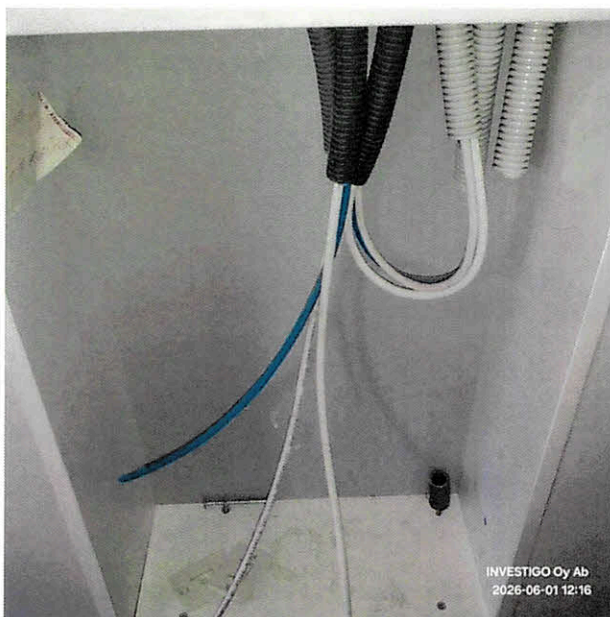
El-besiktning bör ännu utföras. Exakt omfattning av icke-färdigställd el okänd.

Tekniska systemens observationer och risker:

Vid golvbrunnars förhöjningsringar finns alltid risk för otätheter och läckage. Dessa bör granskas regelbundet.

Golvbrunnar i behov av rengöring.

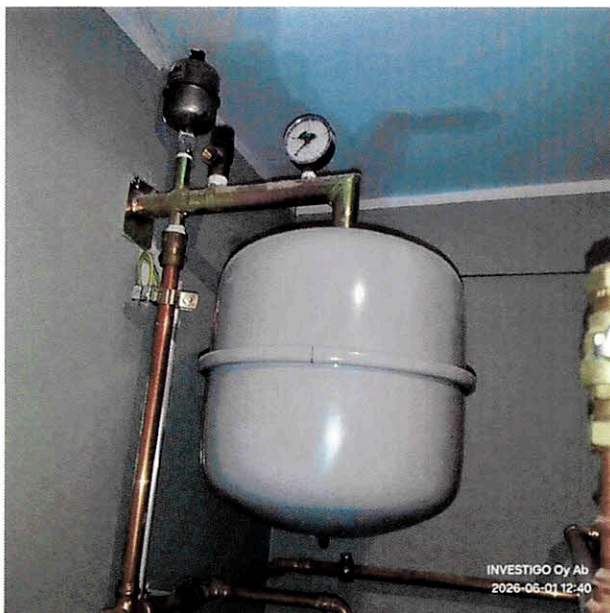
Då ventilationen inte är enhetlig i huset och friskluftsintag saknas i torra utrymmen finns risk för att luftväxlingen inte är tillräcklig och halten av orenheter i inomhusluften kan då lättare överstiga åtgärdsgränsvärden ställda i förordningen om boendehälsan, 545/2015.



37. Eldragningar och datakablage ej färdigställda vindsvåning.



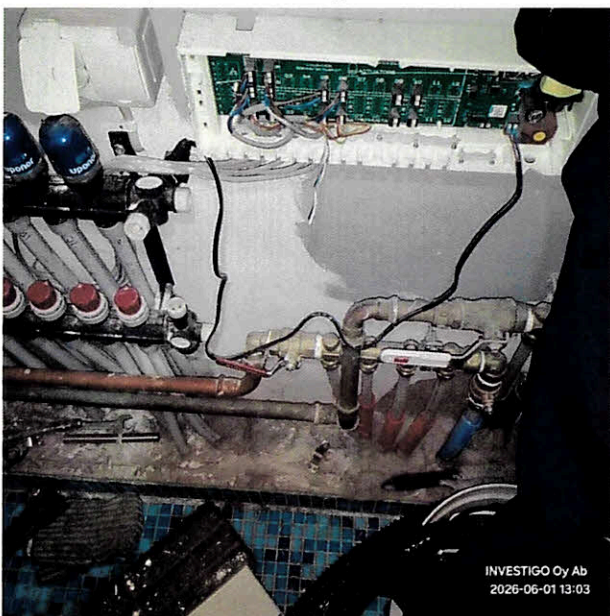
38. Thermia iTec värmepump (Luft-vatten).



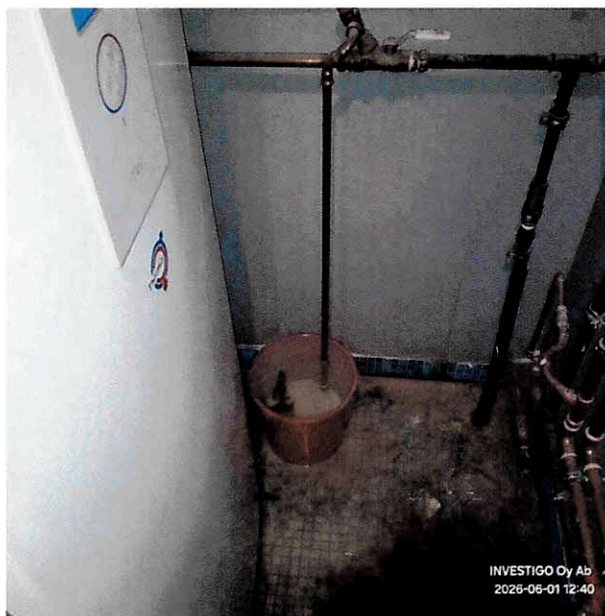
39. Systemtrycket låg på 0 vid granskningstillfället. Vid övertrycksventil noterades fullt ämbar med vatten. och vatten på golv. Värmepumpens radiatorkrets tycks således läcka och reparation krävs. Expansionskärlet lät inte vattenfyllt vid knackning dock.



40. Ärgning på rör indikerar läckage. Systemtryck i radiatorkrets 0 (samma notering som föreg. bild).



41. Styrenheten för värmereglering urkopplad och verkar inte fungerande således.



42. Vatten från övertrycksventil. Detta verkar dock vara tappvatten. Ärgning på rör ovanför värmepump finns och det kan läcka där.



43. Eldstad finns i vardagstum. Enligt husägare har denna inte använts på en par år nu. Sotning bör göras för säkerhets skull. Oklart om kommunen slutsynat eldstad eller ej. Vi rekommenderar att sotare tillkallas att kontrollera eldstad innan den tas i bruk nästa gång.



44. Skorsten sprucken på utsidan, ses på både östra och västra sidan. Inuti pipan noterades inga sprickor på denna nivå. Sotare bör gå igenom eldstäder innan de tas i bruk. Man bör även kontrollera att brandskyddsmyndigheten gjort godkänd syn.



45. Synade skorsten från tak: ingen synlig spricka i pipan så långt ögat nådde här men utsidan sprucken ovan tak.



46. Spricka utsida skorsten.



47. Elmätare och huvdsäkring sitter på garagaget vid infarten. Mätarställning vid granskningstillfället var 230 243 kWh. Mätaren stämplad med år 2015.



48. Fläktens modell i WC: Cata Silentis

Kök

Golvyta: Parkett
Väggyta: Målad
Väggyta: Stänkskydd av laminatskiva eller liknande.

Observationer:
 Se bilder.

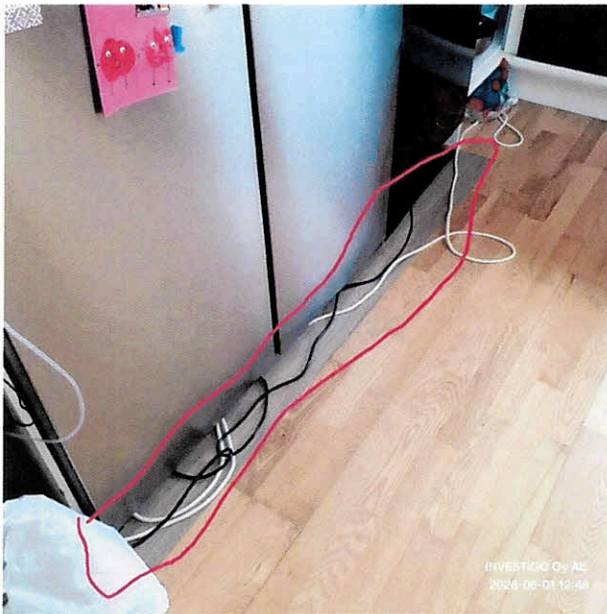
Ytmätning

Plats	Resultat / 200
Golv, allmänt	34-41
Diskbänkskåpets bottenskiva:	24-30 = normal

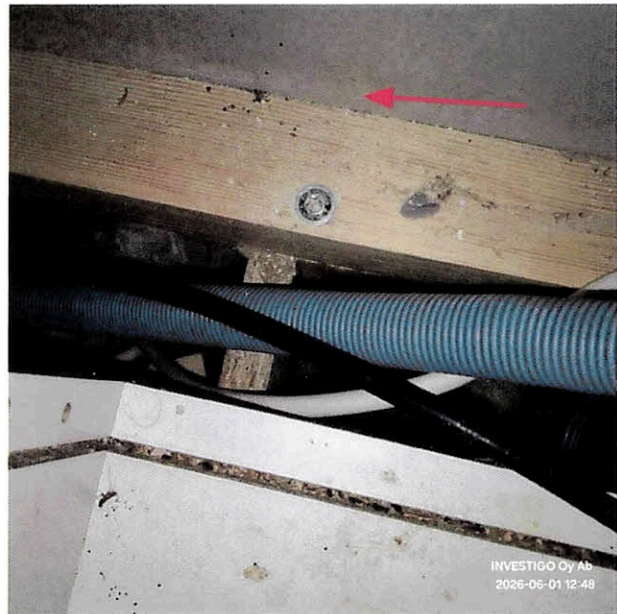
Tolkning av mätresultat:

Inga förhöjda ytvärden.

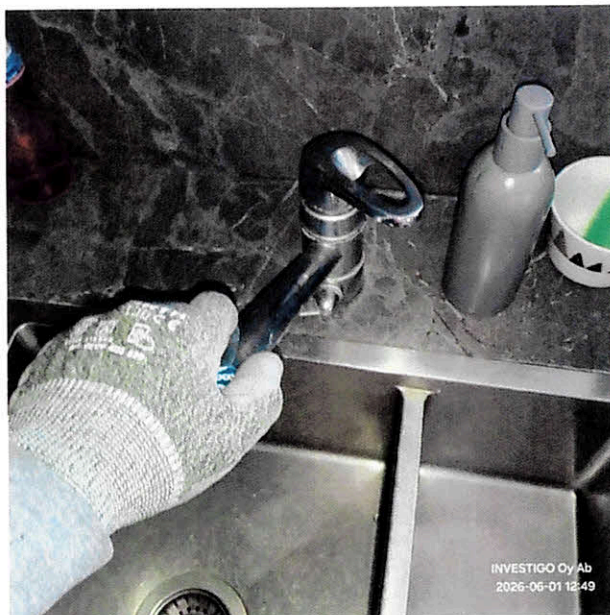
Men fuktekniskt är köket osäkert då det saknas läckageskydd under vitvaror och golv lutar in under vitvaror så om läckage sker kan det bli svårupptäckt.



49. Inget fuktskydd under vitvaror. Om kylskåp eller diskmaskin börjar läcka kommer vatten rinna tillbaka in under vitvaror och inte ut på golv för att upptäckas direkt.



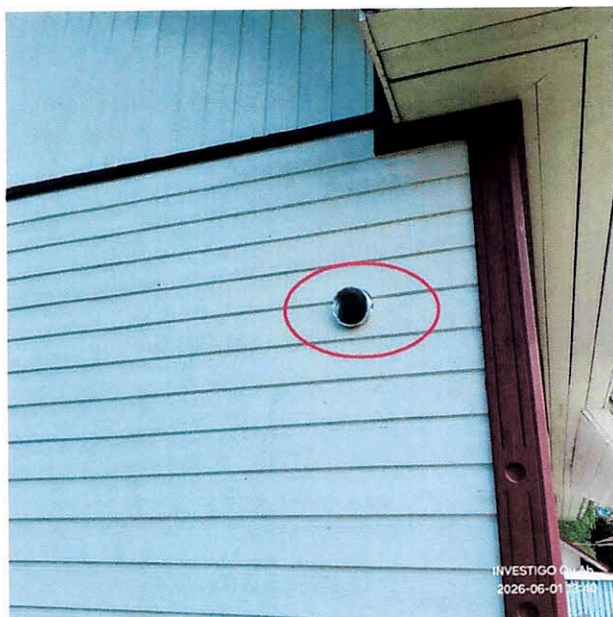
50. Fläck på gipsskiva under diskho (yttervägg). Kunde ej utan förtsörande ingrepp lokalisera varifrån detta kan ha uppstått. Inga aktiva läckage noterades.



51. Köskranen sitter fast och går inte att svänga på.



52. Fettfilter saknas före köksfläkt och fläkten igensatt av smuts. Bör rengöras för att inte utgöra brandfara.



53. Köksfläktens utblås böjbar metallslang ut genom fasad. Kanalen bör ersättas med ett brandtåligare material och sakenlig mynning. Kallrasspjäll om inte finns dolt inuti konstruktion vore att rekommendera för att undvika drag från detta inomhus.

Badrum vind

Våtrums tekniska livslängder:

Ej färdigställt. Ytmaterial saknas förutom innertaket som är påbörjat och fiber-stjärnhimmel (belysning) ser ut att vara under arbete.

Golvyta:

Spånskiva, ställvis öppet.

Väggyta:

Skiva, ställvis öppet.

Takyta:

panel delvis skivat/målat delvis.

Väggkonstruktioner:

Skivade väggar

Observationer:

Ventilation verkar saknas i sin helhet. För att få till stånd ett fungerande våtrum behöver man dra in ventilation dit vilket kan kräva mycket jobb i efterhand.

Utrymmet är att betrakta som endast stomme och ytor samt installationer i rummet behöver färdigställas och bör så göras enligt dagens standard.

Ännu inte installerat golvvärme, inget krav i bestämmelser finns om just golvvärme men brukar vara önskat i våtrum så vi anser det värt att notera att sådan i sådana fall behöver kompletteras.

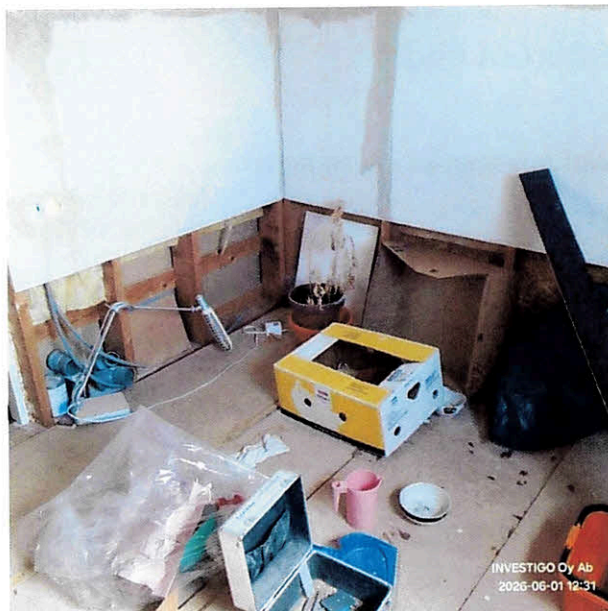
Se bilder.

Tolkning av mätresultat:

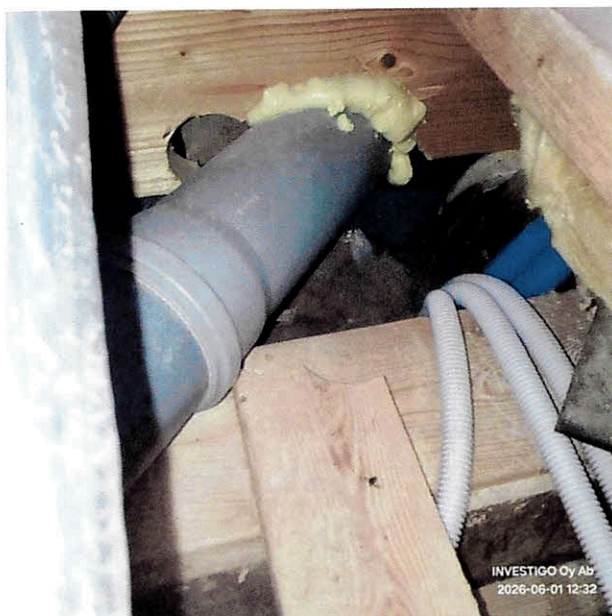
Ingen fuktkartläggning utförd. Ingen vattenpost i utrymmet.



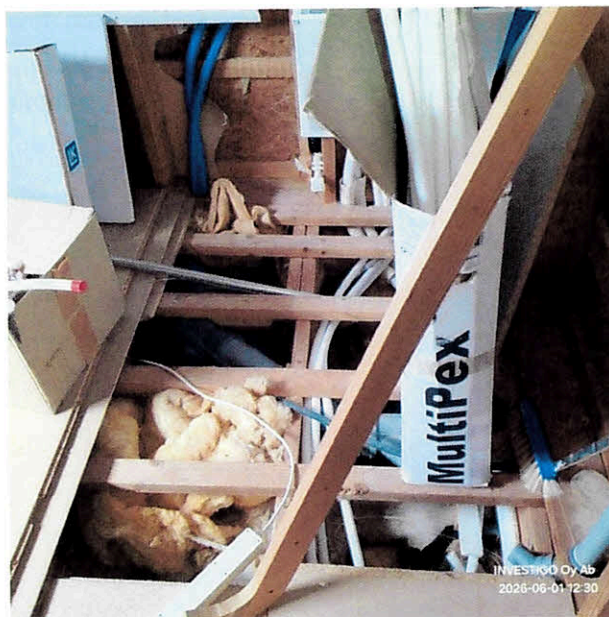
54. Rörfördelarskåp finns i övre badrum. Avloppsrör öppna men ingen avloppslukt kändes. Oklart om de är anslutna till avloppssystemet.



55. Skivor saknas på de nedre delarna ännu. Fuktfläckar på spånskivor noterades. Men inget i tak så kan vara från verksamhet i rummet.



56. Avloppsrör i golv. Urtag i balkar inverkar på bärigheten.



57. Status på badrum enligt bild. Innertaket verkar vara ganska långt färdigställt dock.

Badrum nedre

Våtrums tekniska livslängder:

Tekniska livslängden för en modern vattenisolering med plattsättning (efter år 1999) är 30 år och granskningsintervall 3 år.

Golvyta:	Keramisk platta, klinker
Väggyta:	Keramisk platta, kakel
Väggyta:	Tätskikt synligt ovan kakel.
Takyta:	Målat

Observationer:

Vi rekommenderar att våtrum renoveras till dagens standard.
Utrymmet ej helt färdigställt.

Ventilation saknas.

Tätskiktsanslutning våtrum utan klämring. Kan ej fastställa vilket system som använts utan att förstöra ytor.

Tätskikt sannolikt bristfälligt på golv bedömt av tröskel- och golvbrunn utförande.

Se bilder.

Ytmätning:

Plats	Resultat / 200
Golv, allmänt	55-65
Golv, duschutrymme	66-70 delvist fritt vatten
Vägg, allmänt	34-42
Vägg, i duschutrymme	Nedre kant 45-54

Tolkning av mätresultat:

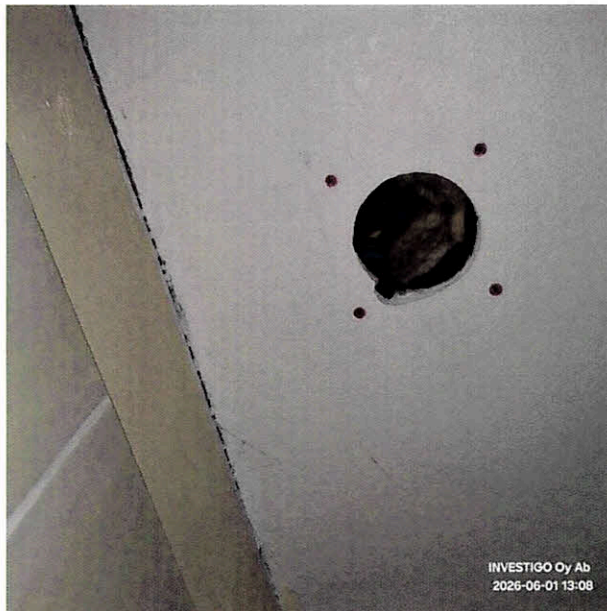
Förhöjda ytvärden kunde observeras.

På plattsatta vägg- och golvytor som är utsatta för stänkvattenbelastning hittas vanligtvis förhöjda ytvärden. Dessa betyder ej alltid att det finns en fuktskada i konstruktionen. Ifall det finns en fungerande fukt- eller vattenisolering kan fukten finnas mellan plattor och isolering, dvs i fästbruket. Vattenisoleringens kondition kan normalt inte fastställas.

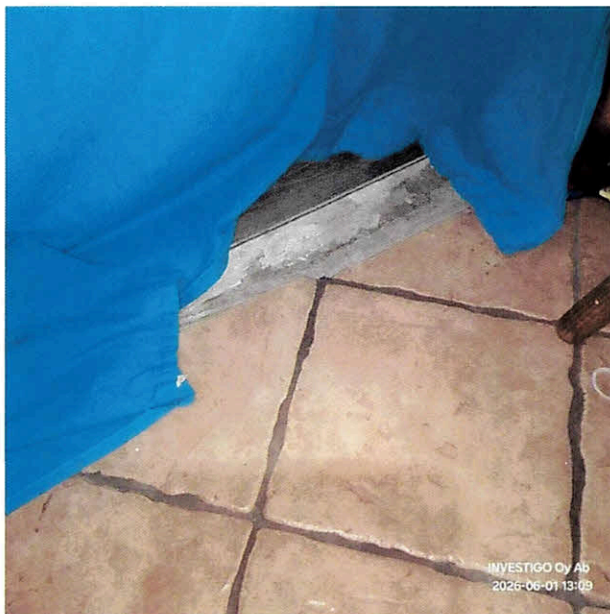
Förhöjda ytfuktvärden är vanliga i plattsatta utrymmen som använts för duschande även flera dagar innan granskningen.



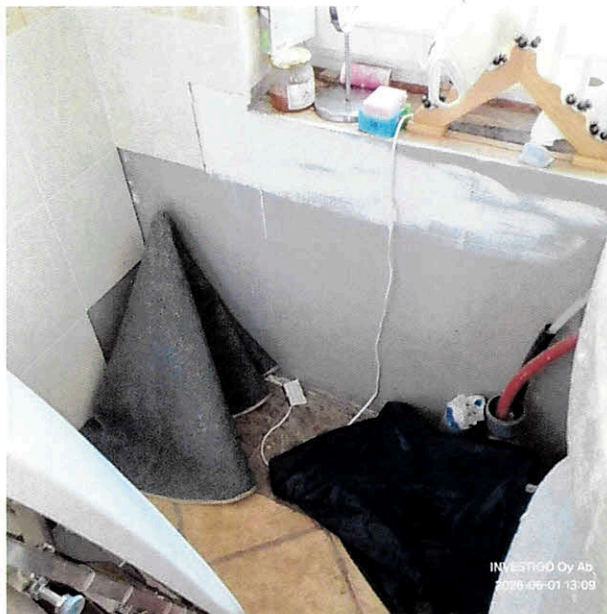
58. Någon typ av förhöjningsring på golvbrunnen är monterad. Kan ej se till något tätskikt nerdraget och anslutet i golvbrunn vilket föranleder misstanke om att det inte är korrekt gjort. Bakom väggkakel finns någon typ av tätskikt monterat dock. Man behöver öppna ytmaterial för att kunna kontrollera hur tätskikt är monterat kring golvbrunn - är det otätt fuktas golvbetongen upp runt golvbrunn då man använder dusch och i värsta fall sugas det upp till mellanväggar kapillärt om det slipper in under tätskikt.



59. Ett hål i taket ovanför duschen observerades. Hålet går rakt in i bjälklagsisoleringen utan rördragning. Verkar ha varit fäst / förberett för infästning av en fläkt här. Ventilationen i badrummet är i och med detta bristfällig. Om vattenånga från duschande tränger in i konstruktion här finns sanolikt mögelpåväxt på ytor i konstruktionen kring hålet.



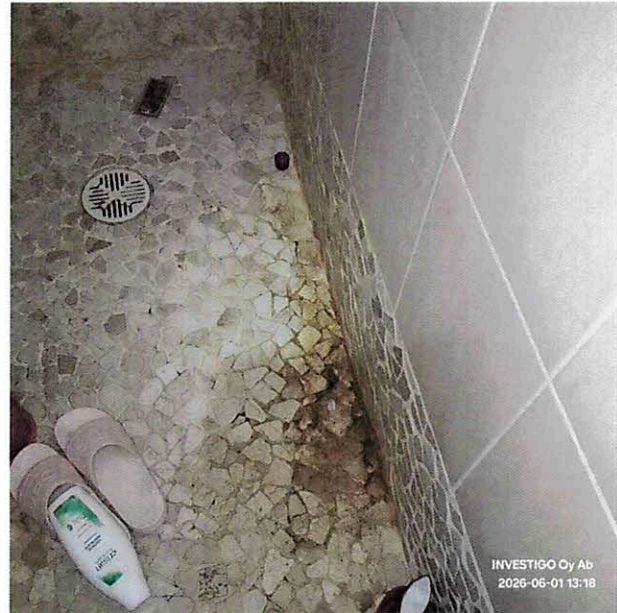
60. Badrummet saknar dörr in till rummet och tröskel med uppviktt tätskikt.



61. Badrummet ej färdigställt, tvättställ saknas och så även ytmaterial bredvid duschhörnan.



62. Detaljre och ytmaterial kring bastudörr saknas.



63. Stående vatten på duschgolvet vittnar om att golvutningen inte är tillräcklig för avrinning.

Bastu

Golvyta: Keramisk platta, klinker

Väggyta: Träpanel

Takyta: Träpanel

Bastu-ugn: EI

Observationer:

Ventilation saknas. Åtimestone vad man okulärt kan se, inga ventilationsdon kunde observeras i utrymmet. Öppningsbart fönster finns som kan användas för vädring och luftspalt finns under dörr men då huset saknas centralventilation och badrummet utanför saknar fläkt blir det svårt att i bastun uppnå tillräcklig luftväxling med detta utförande.

I detta rum ser tätskiktet ut att vara korrekt anslutet i golvbrunn.

Ångspärren ej ansluten till golvets tätskikt tätt vad vi kunde se i uppvik under lave. Men luftspalt och ångspärr finns annars som sig bör.

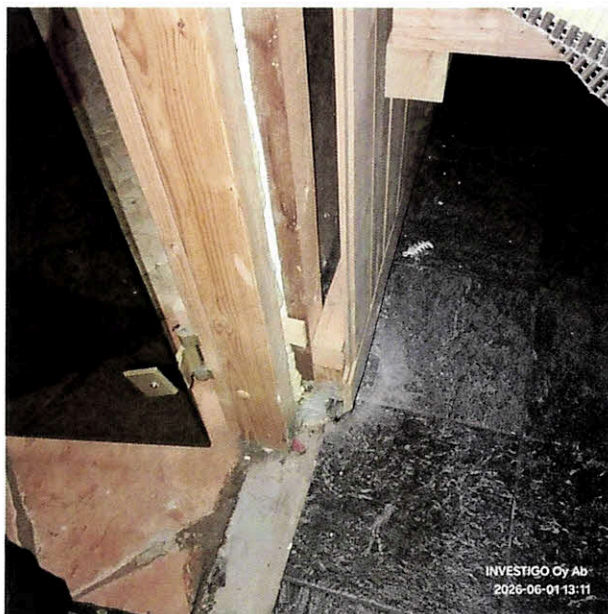
Se bilder.

Ytmätning

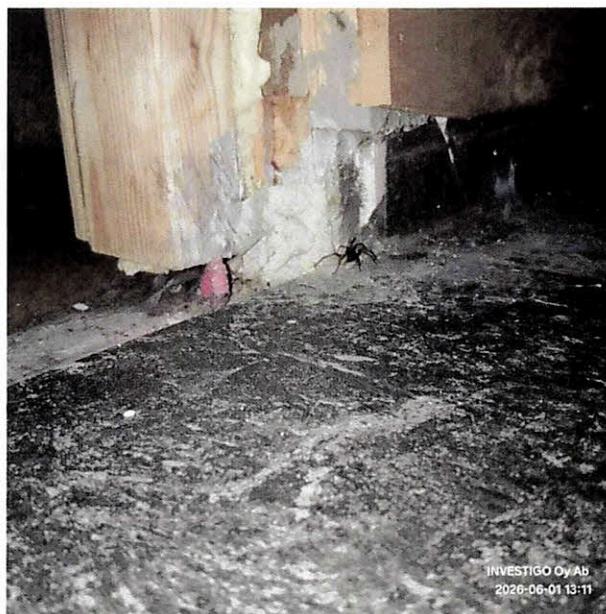
Plats	Resultat / 200
Golv, allmänt	56-61

Tolkning av mätresultat:

Inga förhöjda ytvärden.



64. Trädetaljer, lister och smyg saknas kring bastudörren även på bastusidan. Tätskiktsanslutning mellan badrum och bastu ser otät ut okulärt bedömt. Finns uppvikt tätskikt på bastusidan men kan ej se att den skulle vara sammanhängande på golvyta mot badrum. Ångspärr finns som sig bör bakom bastupanelen och även även luftspalt. Men ångspärren är inte tätt ansluten till golvet tätskikt som den bör vara.



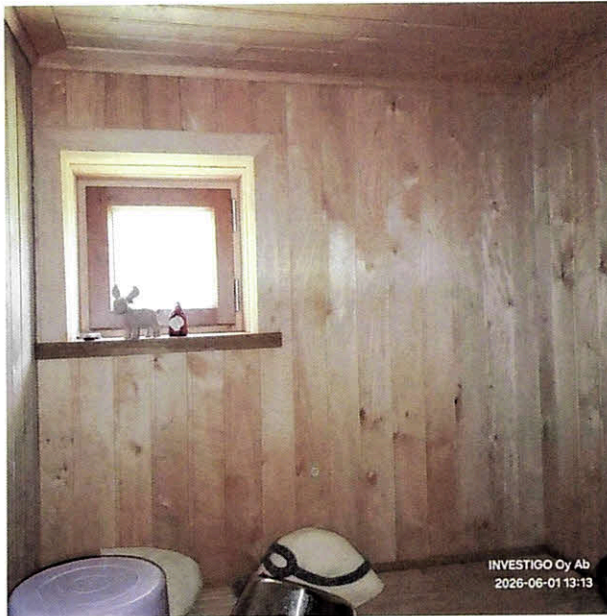
65. Tätheten på golvet tätskikt (med uppvik) mellan badrum och bastu ifrågasätts.



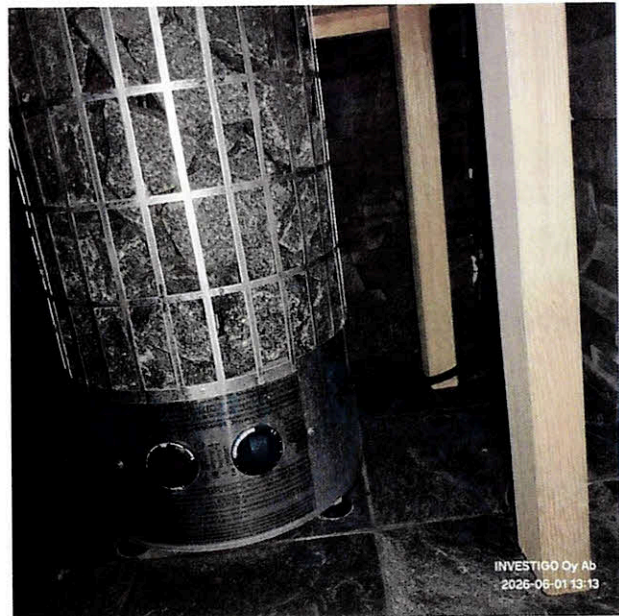
66. Här finns klämring som inte finns i badrummet intills golvbrunn.



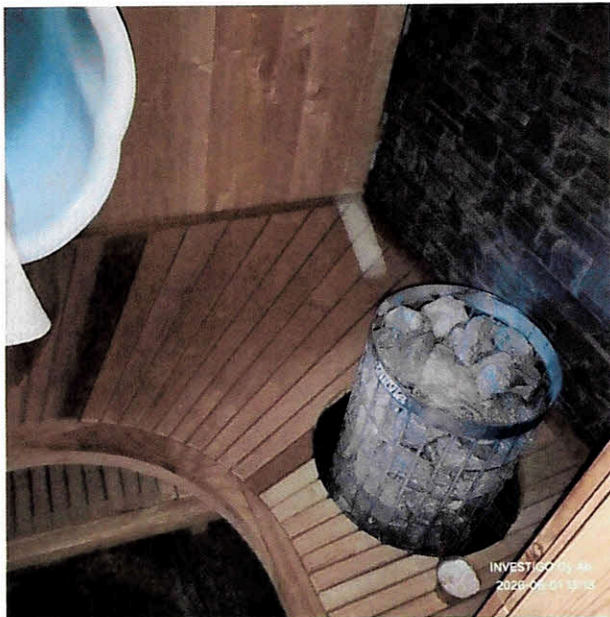
67. Ångspärr på vägg ej tätt ansluten till golvet tätskikt. Kan betraktas i uppviket under bastupanelen.



68. Ingen ventilation i utrymmet annat än ett öppningsbart fönster.



69. Bastukamin.



70. Bastukamin saknar skyddsräcke. Denna modell har specifikt utformat räcker som rekommenderas att användas.

WC

Golvyta: Keramisk platta, klinker
Väggyta: Tapet
Takyta: Målad skiva.

Observationer:

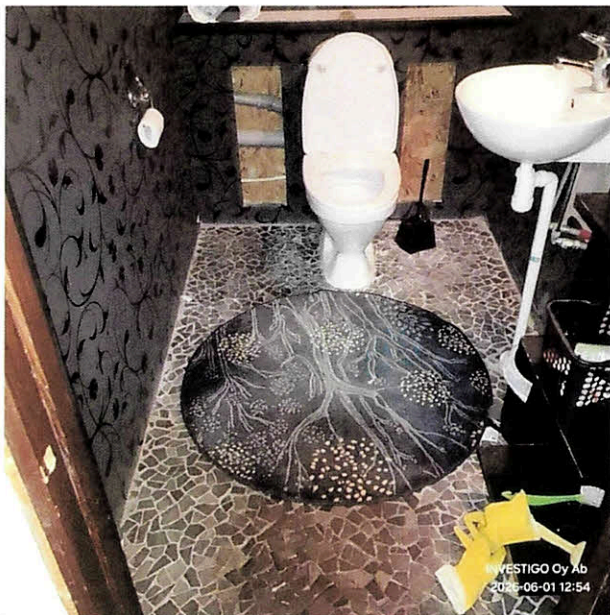
Ytorna är otäta.
 Se bilder.

Ytmätning

Plats	Resultat / 200
Golv, allmänt	64-79
Vägg, allmänt	19-29

Tolkning av mätresultat:

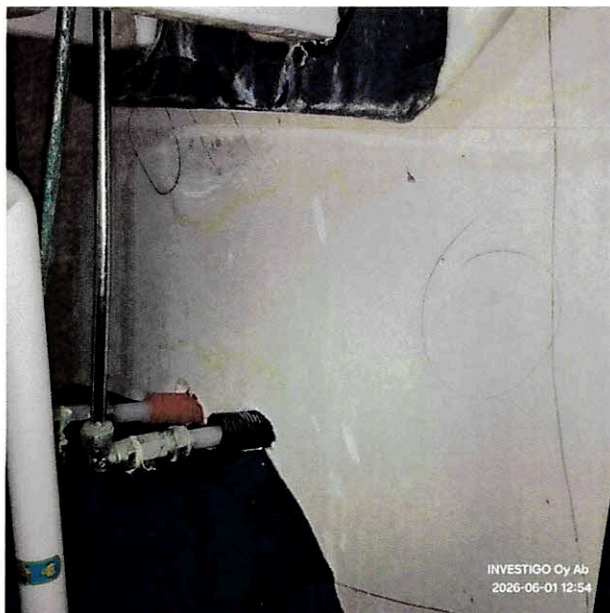
Inga förhöjda ytvärden.



71. Översiktsbild toalett. Avloppsrör dragna i slits bakom WC-stolen.



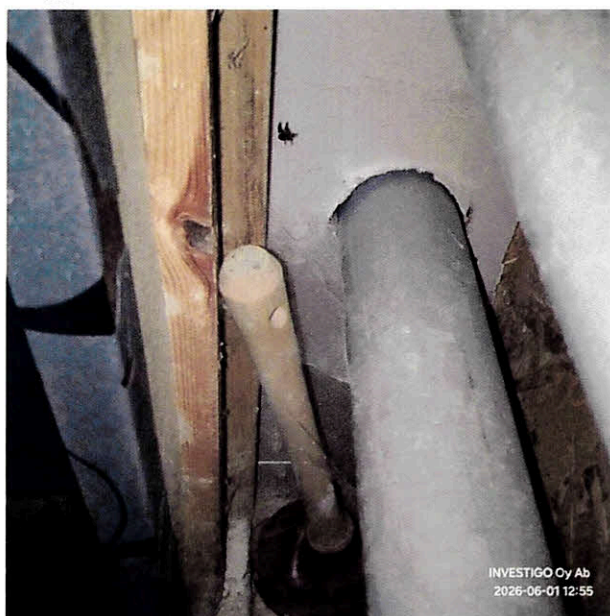
72. Tapet saknas delvis under tvättställ.



73. Fläckar noterades på gipsskiva där tapet saknas, inga förhöjda ytfuktvärden vid granskningstillfället. Oklart vad dessa beror på. Men mest sannolikt stänkvatten från tvättställ. Borde finnas stänkskydd bakom tvättställ mot vägg.



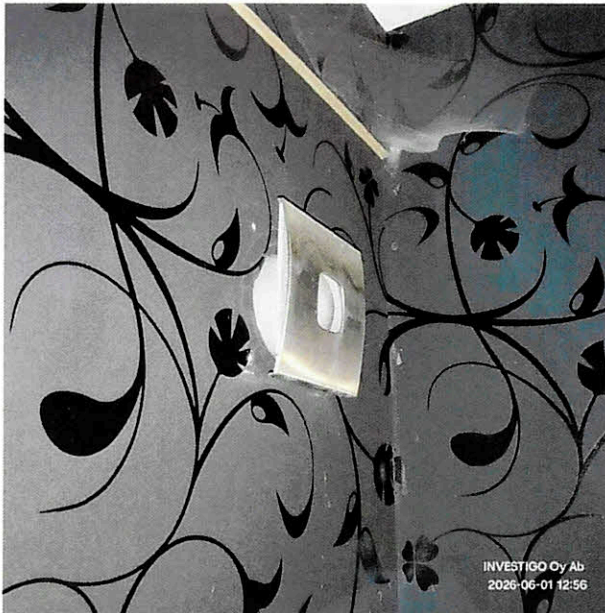
74. Insyn bakom WC-stol. Inga tecken på läckage kunde observeras.



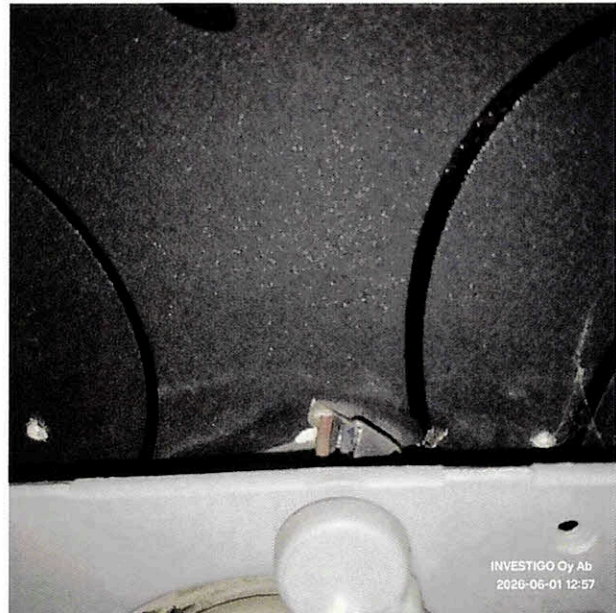
75. Avlopp går in från klädvårdsrummet intill.



76. När en öppnade på tapeten där den var lös, vägg mot klädvårdsrum, noterades några silverfiskar. Det svarta troligen fogmassa från golv och inte mögel. Utrymmet har inget uppvikt tätskikt från golv.



77. Ventilationsfläkten finns installerad men sitter löst. Vet ej hur man startar den. Möjligt att den styrs av luftfuktigheten.



78. Ström dragen till fläkten, fläkten ej fäst i vägg.

Klädvårdsrum

Golvyta: Keramisk platta, klinker

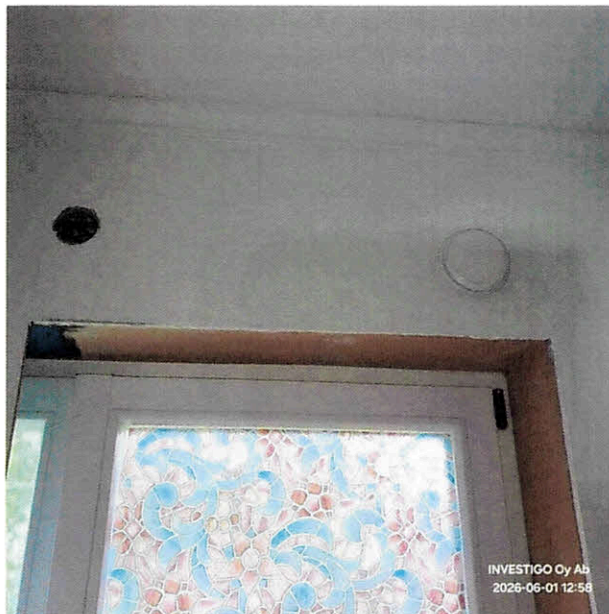
Väggyta: Målad

Ytmätning

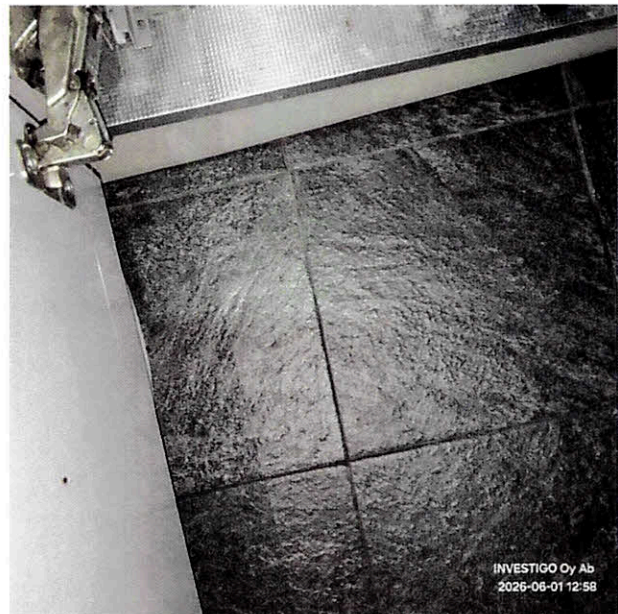
Plats	Resultat / 200
Golv, allmänt	51-54

Tolkning av mätresultat:

Inga förhöjda ytvärden.



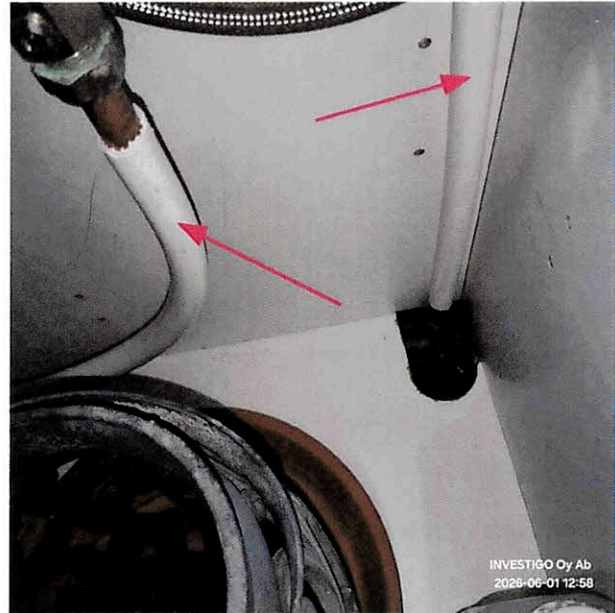
79. El ej färdigställd. Väggskiva går delvis över fönster. Friskluftsintag finns här. Ytbehandling av ytor ej färdig.



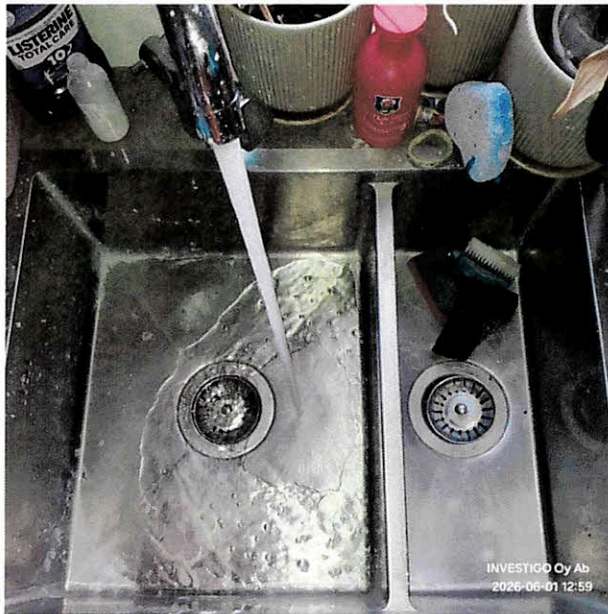
80. Klinkergolv.



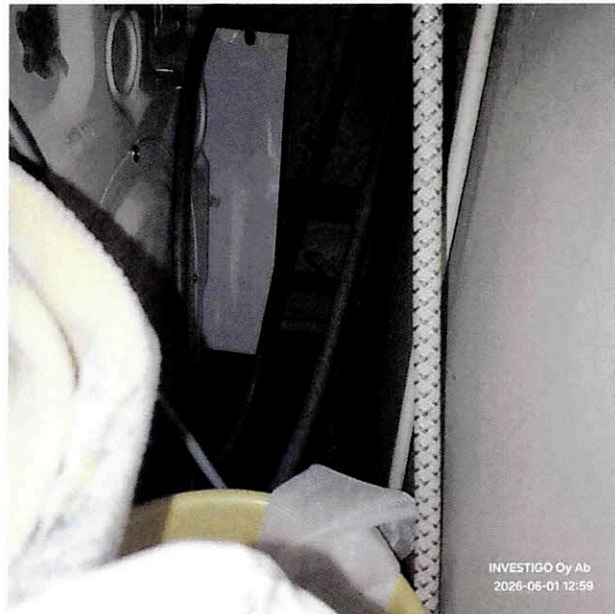
81. Kopparrör till tvättställ. Dessa kunde förankras bättre.



82. Kopparrör till tvättställ. Dessa kunde förankras bättre. Samma som föregående bild, men närbild.



83. Tvättställskranen når ej till den mindre hon.



84. Rödrdragningar bakom skåp. Mot WC. Finns 2 tvättmaskiner men observerade endast en synlig avstängning vid tvättstället.



85. Man har på korrekt sätt fäst avloppsslang under bänkskiva med bygel.

Tekniskt utrymme

Golvyta:	Keramisk platta, klinker
Väggyta:	Målad
Takyta:	Målad

Observationer:

Utrymmet har golvbrunn.
Lutningarna är bristfälliga.

Ytmätning

Plats	Resultat / 200
Golv, allmänt	Stor del av golvet täckt av vatten vid granskningstillfället.

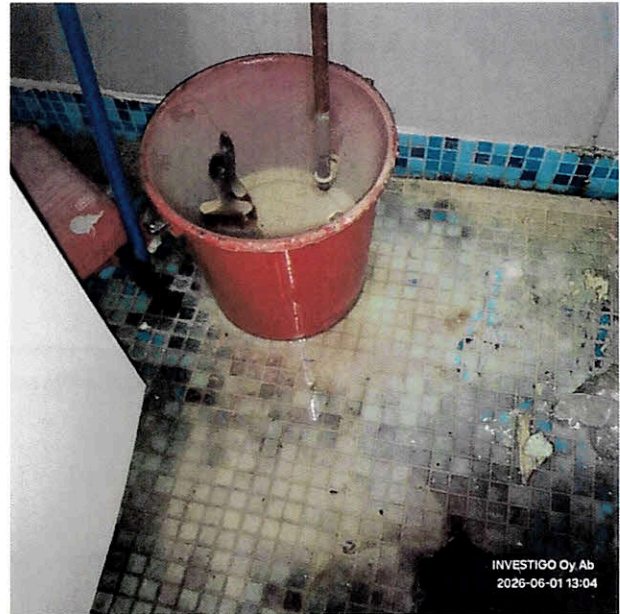
Tolkning av mätresultat:

Stor del av golvet täckt av vatten vid granskningstillfället. Lutningar verkar således vara bristfälliga då vattnet inte rinner till golvbrunn som det ska.

Golvets tätskikts genomföringar okulärt bedömt bristfälliga och risk för fuktskador i utrymmets konstruktioner påtaglig. Man bör således vara förberedd på att golv och mellanväggar, samt även yttervägg kan innehålla fuktskador.



86. I utrymmet finns mycket spindelväv längs golv och vatten liggandes på stor del av golvyta. Övertrycksventil verkar slå ut regelbundet då ämbar under röret också är vattenfylld. Verkar även som värmesystemet läcker då systemtrycket stod på 0.



87. Vatten i ämbar och på golv i teknikrummet.



88. Tätskiktsgenomföring bristfällig vid vattenledning som kommer upp genom golv, plastslang. Rinnmärken av fukt på vägg.



89. Tätskikt om sådant ens finns, brutet vid golvbrunn så mellanväggen börjat ta skada. Oklart av vilken orsak det finns en öppning in till mellanvägg här.

Tekniskt utrymme tambur

Golvyta: Keramisk platta, klinker

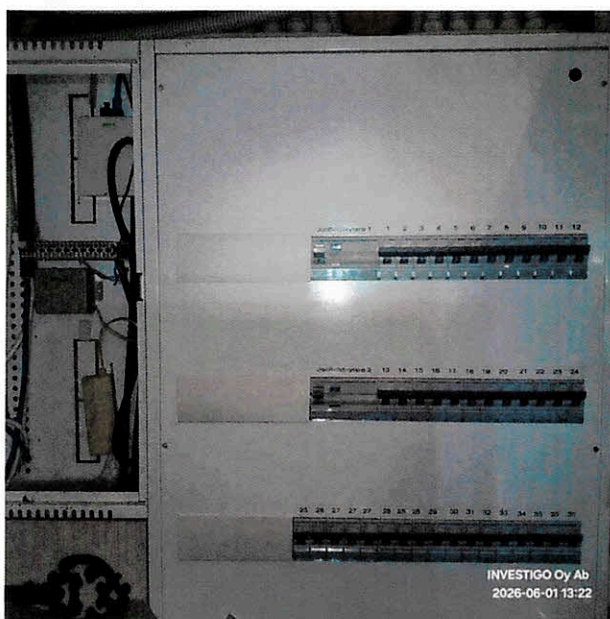
Väggyta: Målad

Ytmätning

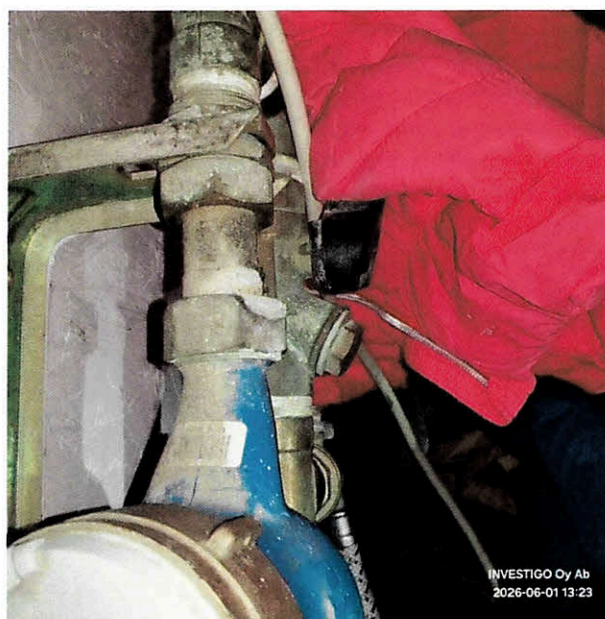
Plats	Resultat / 200
Golv, allmänt	39-45 parkettgolv andra sidan vägg.

Tolkning av mätresultat:

Inga förhöjda ytvärden.



90. El-central. Schema saknas.



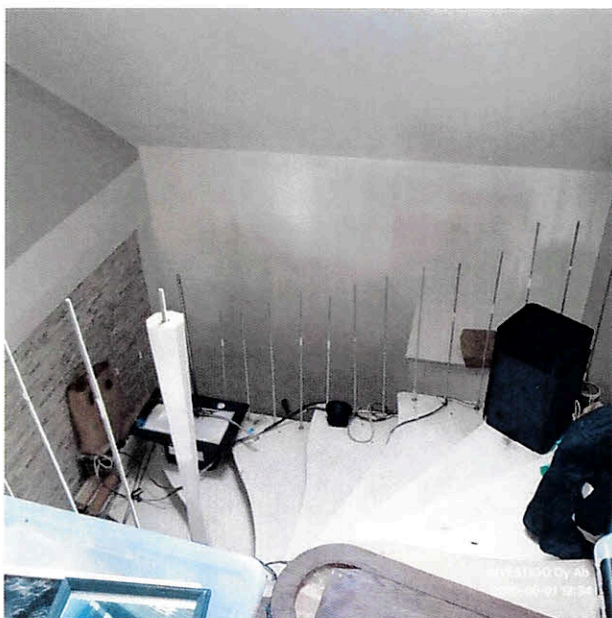
91. Vattenmätare finns i tekniskt utrymme vid huvudentré. Inga tecken på läckage kunde observeras. Fukt kartläggning utfördes på parketten andra sidan vägg (kom ej åt att mäta i utrymmet) och inga avvikande värden noterades.

Andra torra utrymmen

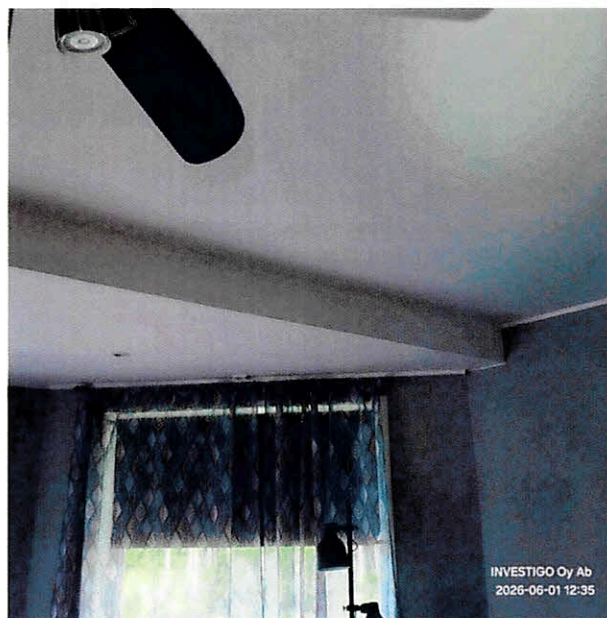
Observationer:

Finns en del finisharbeten att färdigställa såsom listningar och färdigställande av ytbehandlingar.

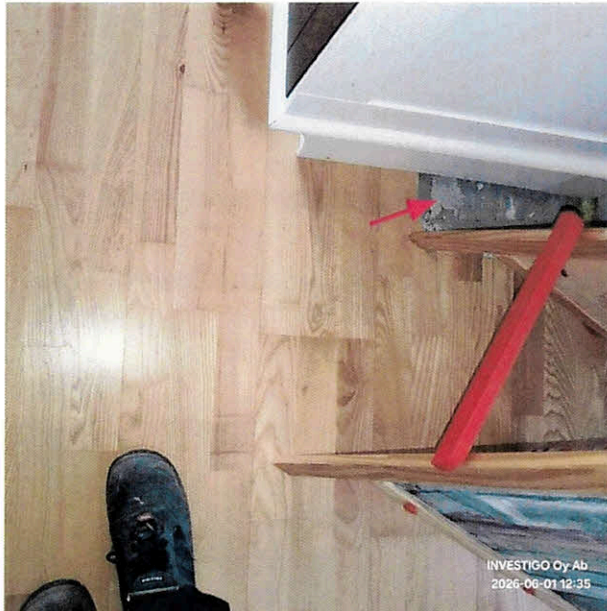
Torra utrymmen saknar ventilation. Öppningsbara fönster finns men ingen kontinuerlig luftväxling finns installerad.



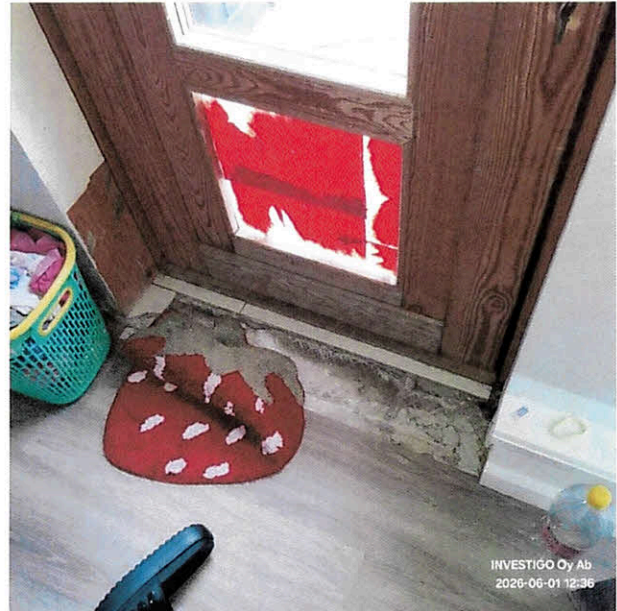
92. Trappträcket saknas ännu mellan våningarna. Arbetet påbörjat men ej färdigställt.



93. Synade särskilt anslutning burspråk mot större huskropp då takfilten inte var uppvikt mot väggstommen där uppe. Såg nu inga tecken på läckage på invändiga ytor ännu men vore bra att öppna upp konstruktioner då det verkar stått länge.



94. Betonggolv finns i markplan under parketten.



95. Halvfärdigt golv vid altandörr.



96. Brandvarnare nerplockad.

Sammanfattning av byggnadens skick:

De brister som upptäcktes i byggnaden kan repareras.

Huset är byggt 2009 och har många specialsnickerier både på utsidan och insidan vilket kan ses som speciellt för huset, men en del arbeten är ofullständiga. Våtrummen har brister i tätskiktet och en fullständig renovering av husets våtrum rekommenderas, inklusive åtminstone golvet i bastun, för att säkerställa fuktsäkerheten. Huset saknar centralventilation och ventilationssystemet behöver utformas så att frisk luft tillförs i torra utrymmen och fuktig luft evakueras från våtutrymmen.

Huset belamrat med lösöre och bebott vid granskningstillfället så en del ytor och utrymmen har inte heltäckande kunnat granskas.

Förslag på vidare teknisk utredning

Fortsatta tekniska utredningar är undersökningar som, baserat på observationer från konditionsgranskningen, vore bra att genomföra innan en överlåtelse. Sådana undersökningar kräver ofta ingrepp i konstruktioner som förstör ytmaterial, t.ex. vid konstruktionsöppningar eller fuktmätningar inne i konstruktionen. Därför krävs alltid byggnadsägarens tillstånd, även om det är möjligt för en spekulant att beställa vidare undersökningar.

Vi rekommenderar att övre bjälklagets skick undersöks närmare via en konditionsundersökning.

I och med att huset var till stor del belamrat med lösöre vid detta tillfället så rekommenderar vi att man då huset tömts gör en uppdaterad granskning.

Observera att innan man färdigställer fasad bör man öppna upp vindskyddskiva bakom och granska att konstruktionerna inte ådragit sig fuktskador under åren som fasaden varit ofullständig.

Vi rekommenderar även att då man renoverar våtrum upp till dags standard kontrollerar konstruktioner omkring och tar bort och förnyar eventuellt skadat material.

El-besiktning borde utföras för säkerhets skull.

Åtgärdsrekommendationer

Övre bjälklag och vattentak

En öppning som möjliggör syn avnockvind vore att rekommendera. För nuvarande kunde man ej ta ställning till det inre skicket där eftersom man inte kom åt.

Byta ut söndriga takpannor, noterades främst längs girrännor.

Färdigställa takavvattningsstuprör. Förnya markrör där söndriga.

Fästa pelare som håller upp dörrtaket (huvudentré)

Tak färdigställs ovanpå burspråk. Vi rekommenderar även att konstruktionen under kontrolleras ytterligare invändigt att det inte läckt in vatten i anslutning fasad-burspråkstak.

En kontrolllucka till mellanvind monteras och granskning av den mellantaket rekommenderas.

Nedre bjälklag och grund

Sockelskivan saknar infästningslist. Monteras enligt tillverkarens anvisningar så att slagregn och dylikt inte far in under duken.

Fasad och ytterväggar

Observera att innan man färdigställer fasad bör man öppna upp vindsyddskiva bakom och granska att konstruktionerna inte ådragit sig fuktskador under åren som fasaden varit ofullständig.

Det finns ofullständig fasad ställvis. Noterades främst på östra och södra sidorna. Knutbräder saknas kring burspråket på västra sidan.

Där det var tänkt att ha en dörr så färdigställs fasaden, nuvarande lösning anses inte vädertät.

Pelare vid huvudentré fästs i trappan nertill.

Räcke vindsbalkong öst förstärks.

Fönster och dörrar

Underhåll av trädelar utvändigt som börjar ha nött färg.

Sprucket fönster vindsdörr (balkong östra) förnyas.

Tekniska system

Luftvattenvärmepumpen spolat ut vatten regelbundet. Låg vatten i fullt ämbar samt på golv i teknikrum. En genomgång av värmepumpen behövs.

Husets ventilation bristfällig. För att uppnå tillräcklig luftväxling som borde vara minst 0,35 l/s/m² uteluft skulle troligen fläktventilation behövas. Man kan acceptera lägre flöde men då måste det påvisas genom omfattande mätningar.

El-besiktning och färdigställande av el-dragningar bör utföras.

Reparation av värmeregleringsautomatik.

Inomhus

Kök: Reparera kökskran

Kök: Anordna läckageskydd under vitvaror och diskho.

Kök: Rengöra köksfläkten. Färdigställa utblåset på utsidan av väggen.

Badrum övre: Behöver färdigställas i sin helhet. Rummet saknar ventilation och golvvärme så sådan behöver också installeras.

Badrum nedre: Vi rekommenderar att man renoverar om hela våtutrymmet enligt dagens gällande byggbestämmelser så att det blir fuksäkert.

Badrum nedre: Ventilationen behöver installeras. Nu var det bara ett hål in i värmeisoleringen.

Bastu: Ventilationen förbättras.

Bastu: Skyddsräcke monteras på kamin.

Allmänt inomhus: Färdigställande av ytor.

Övrigt

Kontrollera med kommunala byggnadsinspektionen att alla syner är gjorda och vilka anmärkningar som finns kvar att åtgärda.

Annan information

Riskkonstruktion:

Med en riskkonstruktion menas sådana konstruktioner som tidigare varit vanliga konstruktionstyper men senare har man märkt att dessa löper risk för att få fukt- och mikroskador. En riskkonstruktion är ofta byggt enligt de bestämmelser och instruktioner som var i kraft vid tidpunkten för byggandet. En riskkonstruktion är inte alltid skadad, men löper större risk att ta skada än andra konstruktionstyper. Om riskkonstruktioner konstateras i objektet, rekommenderas en närmare undersökning av dessa. Detta är särskilt motiverat om konstruktionernas tekniska livslängd har uppnåtts eller närmar sig sitt slut.

Allmänt om fuktmätningar:

Ytfuktskartläggning

Ytfuktmätningar förstör inte ytmaterial och är en riktgivande fuktmätningss metod där värden uppmätta från olika punkter i samma konstruktion jämförs med varandra. På så sätt kan områden med avvikande värden kartläggas. Misstankar om avvikande fukt verifieras vid behov med konstruktionsfuktmätningar.

En ytfuktsindikator mäter inte materialets absoluta eller relativa fuktighet, utan dess funktion baseras på materialens elektriska ledningsförmåga. Förutom fukt påverkas denna av flera faktorer, såsom vattenrör, armeringsjärn, värmekablar i konstruktionen samt materialets sammansättning och variationer i ytskikt. Ju bättre materialet leder elektricitet, desto högre värden visar enheten. Till exempel ökar saltansamlingar mätvärdet, medan material är löst från underlaget (t.ex. laminat och underlagsmatta eller en ytbeläggning som har släppts från underlaget) sänker mätvärdet. En ytfuktsindikator registrerar elektrisk ledningsförmåga genom hela det djup den mäter och kan därför inte särskilja fukttinnehållet på olika djup i konstruktionen.

Asbest:

Asbest kan finnas i byggnader som är tillverkade mellan åren 1940 – 1990. I Finland slutade man tillverka byggnadsmaterial med asbest år 1988. Asbestens användning förbjöds helt 1.1.1994. Asbestkartläggning bör alltid göras i byggnader byggda före 1994, då man gör renoveringar där man hamnar att avlägsna något material. Asbest är en allmän benämning på alla fiberlika silikatmineraler. Asbest har använts i stor omfattning i byggmaterial på grund av dess många goda egenskaper. Vid rivning och bearbetning av asbesthaltigt byggmaterial frigörs asbestfibrer, som med inandningsluften kan följa med till lungorna och samlas där. Så länge asbestmaterialet är helt, är det inte farligt för människan. Asbestfibrerna är så små att man inte kan se dem med blotta ögat.

PAH-föreningar:

I talspråket kallar man ofta polycykliska aromatiska kolväten, dvs. PAH-föreningar, för kreosot. PAH-föreningar förekommer särskilt i stenkoltjära som har använts och fortfarande används som fukt- och vattenisolering. Det finns hundratals olika PAH-föreningar innan avfallet forslas till avstjälpningsplatsen måste specifikt 16 föreningar undersökas. En del av dem är karcinogena och mutagena. PAH-föreningar kan förekomma i byggnader från 1800-talet fram till 1950-talet.

Radon:

Radon är en färglös och luktfri radioaktiv gas som kommer från

marken. Information om radonmängder och dess mätning fås från Strålningssäkerhetscentralen eller kommunens byggnadsövervakning. I konditionsgranskningen tas ej ställning till radonmängder i objektet.

Mikrobskador:

Mikrobskador som uppkommit i till följd av fuktskador kan vara skadliga för hälsan. Mikrobskador kan uppkomma då den relativa fuktigheten är långvarigt över 70%. I utomhus- och inomhusluften och i konstruktioner finns vanligtvis mikrober till en viss mängd, men Social- och hälsovårdsministeriets Förordningen om boendehälsan 545/2015 20 § drar gränser om vad som är tillåten nivå mikrober och vad som är för mycket. Förordningen om boendehälsan är alltså den lagtext som säger när något anses vara mikrobskadat (mögelkadat) eller ej. Att det förekommer enskilda mikrober på ytor, i luften eller i material betyder alltså inte att byggnaden behöver vara mögelkadad.

Klorfenoler:

Träskyddsmedel som innehåller klorfenoler har främst använts under åren 1930–1990 för att förhindra röta, blånad och mögelbildning i trä. Det vanligaste impregneringsmedlet är känt under namnet Ky-5, som huvudsakligen innehåller natriumsalter av tetra-, tri- och pentaklorfenoler. En motsvarande produkt har i Sverige varit känd under namnet KP-Cuprinol. Vid bildningen av kloranisoler i mikroorganismers ämnesomsättningsprocess avges en eller flera kloratomer från klorfenolen, och en metylgrupp binds till hydroxylgruppen, vilket resulterar i motsvarande kloranisol. Numera är användningen av klorfenolbaserade träskyddsmedel förbjuden i Finland. Kloranisoler kan orsaka en instängd, mögelliknande lukt, och uppkomsten av denna lukt kan ta flera decennier.

Brandvarnare:

Den som äger en bostad är skyldig att se till att bostaden förses med brandvarnare eller andra anordningar som i ett så tidigt skede som möjligt registrerar begynnande brand och ger larm till dem som finns i bostaden. Bostadsinnehavaren är skyldig att se till att brandvarnaren och andra i anordningar är i funktionsdugligt skick. Även den som ansvarar för verksamheten i inkvarteringslokaler och på vårdinrättningar skall installera de anordningar som behövs. Landskapsregeringen utfärdar i landskapsförordning närmare bestämmelser om hur många anordningar som skall utplaceras, var de skall placeras och vilken funktion de skall ha.

Källa: Räddningslag (2006:106) för landskapet Åland

Sotning:

Sotning skall utföras med följande intervall:

1. eldstäder och rökkanaler vilka används i näringsverksamhet sotas efter behov, dock åtminstone en gång per år,
2. rökkanaler för centralvärmepannor som eldas med lätt brännolja sotas åtminstone en gång vartannat år,
3. rökkanaler för centralvärmepannor som eldas med tung brännolja eller fast bränsle sotas åtminstone en gång per år,
4. hushållseldstäder i enskilda hushåll såsom köksspisar, kakelugnar, kaminer och dylikt som används som primär källa för uppvärmning av utrymmen och för matlagning sotas åtminstone en gång per år,
5. hushållseldstäder enligt föregående punkt som inte används som primär källa för uppvärmning av utrymmen och för matlagning sotas åtminstone en gång vart fjärde år samt

6. eldstäder i fritidshus och bastuugnar i enskilt bruk sotas åtminstone en gång vart fjärde år.

Från bestämmelserna i 1 mom. kan, om sotaren i samråd med fastighetsinnehavaren konstaterar att detta är tillräckligt, avvikelser göras så att

1. objekt som enligt huvudregeln i 1 mom. skall sotas en gång per år kan sotas en gång vartannat år,
2. objekt som enligt huvudregeln i 1 mom. skall sotas en gång vartannat år kan sotas en gång senast vart fjärde år samt
3. objekt som enligt huvudregeln i 1 mom. skall sotas en gång vart fjärde år inte behöver sotas utan endast kontrolleras en gång vart fjärde år.

Eldstäder och rökkanaler som inte används behöver inte sotas.

Källa: Räddningsförordning (2006:111) för landskapet Åland

Skadedjur:

Insekterna är en oersättlig del av kretsloppet i naturen. Det är först när de tränger in i våra hem som vi uppfattar dem som en plåga. Till de objudna gästerna inomhus i Finland hör inte bara insekter och deras larver utan också råttor och möss.

Till våra vanligaste objudna besökare hör silverfiskar, pälsängar och myror. En följd av det flitiga resandet och utrikeshandeln är att vi även i våra hem allt oftare får besök av skadedjur från varma länder.

Alla skadedjur orsakar inte skada, utan en del är endast otrevliga.

Det är lättare att bekämpa skadedjuren om de först identifieras. Skadeinsekter inomhus är besvärliga men oftast kan man bli av med dem på egen hand.

Den primära förebyggande metoden: Se till att inte förhållandena är sådana att skadedjuren trivs där. Ta bort möjlig näring.

Silverfisk är en mycket vanlig oinbjuden gäst. Silverfisk (kallas också nattsmyg) saknar vingar, den är spolförmig och silverglänsande. Känslspröten är långa och i stjärtspetsen har den tre ganska långa spröt. Silverfisk trivs på fuktiga ställen i bostaden, t.ex. i kök, badrum och nära avloppsbrunnarna. Den kan hålla sig under t.ex. plattor och kakelskivor, gärna också i de rörkanaler som går mellan bostäderna. Silverfisk rör sig i mörkret och när man tänder ljuset rusar den snabbt och gömmer sig. Den äter vad som helst av organiskt ursprung. Bl.a. sätter den i sig tapeter och tapetklister. Det är rätt allmänt att en och annan silverfisk syns, men blir de många kan det vara ett tecken på fuktskador i byggnadens konstruktioner, för silverfisk äter gärna mögelsvamp och dess mycelier.

Teknisk livslängd, kontrollintervall och underhållsperiod:

En byggnadsdel, systemets, utrustningens eller elementets tekniska livslängd är baserat på kända uppgifter och på erfarenhet av ifrågasvarande faktors hållbarhet. Teknisk livslängd är en allmän definition av den del som bedöms. Den tekniska livslängden avser tiden efter ibruktage då de tekniska funktionskraven för konstruktionen, byggnadsdelen, systemet eller utrustningen uppfylls.

Kontroll-/granskningsintervallet ska vara sådant att det objekt som kontrolleras förblir i gott skick mellan kontrollerna. Med kontrollintervall avses en återkommande period då byggnadsdelen, systemet eller utrustningen ska kontrolleras.

Med underhållsperiod avses ett intervall då byggnadsdelen, systemet eller utrustningen kräver service, reparation, partiellt byte, renovering eller ytbeläggning. Underhållsperioden är det genomsnittliga intervall med vilket den fastställda underhållsåtgärden upprepas.

Ytterligare information om livslängder finns i Rakennustietosäätiös Käyttöikäjaksotus (KH 90-00403, på finska)

Granskarens ansvar:

I en granskning som utförs åt en konsument definieras ansvaret enligt konsumentskyddslagen. I en granskning åt ett företag används KSE2013. Granskaren har rätt och skyldighet att rätta till fel som konstateras gjorts i granskningen. Beställaren bör reklamera fel skriftligen åt granskaren inom skälig tid (3 månader från granskningsdatum). Observera att granskningen visar endast läget vid granskningstidpunkten.

Annat:

Åtgärdsförslaget är rekommendationer på hur man kunde åtgärda konstaterade brister. De räcker i sig själv inte alltid som arbetsbeskrivningar. Reparationer bör utföras i enlighet med Ålands Byggbestämmelsesamling och dess anvisningar. Om brister lämnar oåtgärdade kan dessa orsaka olägenheter för boendet.

Observera även att efter planerings- och byggnadsskedet påverkas byggnadens skick, samt risk för fukt- och vattenskador av dess användningsändamål, städning, underhåll och reparation.

Rapporten får delas och kopieras i sin helhet med beställarens tillåtelse. Den som lämnat uppgifter som återges i rapporten ansvarar för dess riktighet att dessa återgetts korrekt och att uppgifter som missuppfattats korrigeras inom skälig tid.

Plats, datum och underskrift

Plats: Mariehamn

Datum: 2026-06-03

Underskrift:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oly E m'.