



# Johannes minne, Sjuntorp 1:94

Trollhättans Kommun

## Rapport avseende tillståndsbedömning

2023-04-18

Upprättad av: **Jörgen Wadman**

Uppdragsansvarig: **Ulf Andersson**

Bet	Rev.datum	Ändringen avser	Sign

# Innehåll

<b>1. INLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>2. METOD</b>	<b>3</b>
<b>3. OBJEKTBSKRIVNING</b>	<b>3</b>
<b>4. NOTERINGAR</b>	<b>3</b>
4.1. <i>Utvändiga noteringar</i>	4
4.1.1. Tak	4
4.1.2. Fasader	4
4.1.3. Fönster	5
4.2. <i>Invändiga noteringar</i>	6
4.2.1. Källarplan	7
4.2.2. Plan 1	8
4.2.3. Plan 2	9
4.2.4. Vindsvåning/plan 3	10
<b>BEDÖMNING OCH ÅTGÄRDSFÖRSLAG</b>	<b>11</b>
4.3. <i>Akuta åtgärder (inom max två månader)</i>	11
4.4. <i>Prioriterade åtgärder (inom 6 månader)</i>	11
4.5. <i>Åtgärd inom nära framtid (inom 1-2 år)</i>	11

## Bilagor

Bilaga A – noteringar på planritningar (fotoikoner är ej klickbara i denna version)

Bilaga B – noteringar på fasader (-"-)

# 1. INLEDNING

PE Teknik och Arkitektur AB har på uppdrag av Trollhättans Stad genomfört tillståndsbedömning gällande risk för framtida fuktrelaterade skador på den rubricerade fastigheten. I denna rapport redovisas de anmärkningar som gjorts vid platsbesök samt förslag för att åtgärda dessa akut.

# 2. METOD

Besiktningen har genomförts okulärt, samtliga rum har inspekterats förutom takutrymmen/tornrum. Endast byggnaden har kontrollerats vid denna tillståndsbedömning, ej mark.

# 3. OBJEKTBESKRIVNING

Objektet är beläget i Sjuntorp och är uppfört 1901 till minne av Johan Johannson, direktör på Sjuntorps Fabriker. Huset har tidigare använts som bl.a. bostad, samlingslokal, och vandrarhem och B&B. Det senaste 2 åren har huset varit uthyrt till en ställningsfirma som bostad till deras anställda montörer. Ställningsfirman är numera satt i konkurs och deras anställda är inte längre kvar i lokalerna.

Byggnaden har en bärande tegelstomme med granitsockel, tegelväggens tjocklek uppmättes till 400 mm (mots. 1 ½-stens tegelsten). På de övre planen är ytterväggarna av trä.

Grundläggning är gjord på berg, uppbyggnaden av bjälklag är varierande, källarbjälklaget är betong, övre bjälklag är trä enligt vad som kunnat bedömas.

Fasader är rikt utsmyckade tegelfasader, med detaljer av trä, puts och granit. Sockel är utförd i granit. Taket är av trä med taktäckning av bandfalsad plåt.

Invändiga ytskikt är putsade tegelväggar på insida yttervägg samt bärande tegelväggar. Icke bärande väggar är reverterade (putsade) träväggar eller av skivmaterial beroende på tidsperiod.

# 4. NOTERINGAR

I detta avsnitt redovisas de anmärkningar som gjordes vid platsbesöket. Ungefärlig placering och utbredning av anmärkningar redovisas i Bilaga A och B.

Generellt är huset drabbat av omfattande skador på framför allt lös och fast inredning pga vandalism och stölder som enligt uppgift från ägarna har orsakats av den senaste hyresgästen, dvs personalen på ställningsfirman som gått i konkurs. Det finns även skador på invändiga ytskikt som kan härledas till underlåtelse av städning, oaktsamhet och vandalism av hyresgästen.

Temperaturen i huset har enligt uppgift från ägarna varit låg i stora delar av huset under vintern men det syns inte några tecken på frysskador på exempelvis vattenledningar.

## 4.1. Utvändiga noteringar

### 4.1.1. Tak.

Taket har inspekterats från marken. Taket av bandfalsad målad stålplåt är omlagt på 1980-talet enligt uppgift. Plåtfärgen har släppt på några större partier men det syns inga plåtskador från marknivå. Defekterna i målningen är typisk för den typ av färdiglackerad plåt som användes på 1980-talet, den har omvittnat tunt färgskikt.

Denna typ av plåt är det sällan som det lönar sig att måla om, den befintliga färgen behöver avlägsnas och vilket kompliceras av att plåttjockleken på 1980-tals-plåten är så tunn att blästring kan skada plåten.

Det finns äldre plåtdetaljer som troligen kan behållas och målningsbehandlas då äldre plåt generellt har större plåttjocklek än nyare.

Då det inte finns några tecken på fuktskador i undertaket på vindsvåningen är vår bedömning att det inte finns några akuta skador på takplåten, defekterna på plåtarbetena som syns utifrån är främst av estetisk natur.

En första besiktning av takentreprenör bör dock göras för att avgöra kvarvarande livslängd samt ev. skador och brister som ej syns från marken, vår bedömning är att taket behöver åtgärdas inom en 5 årsperiod för att säkerställa takets funktion.

Det finns taksäkerhetsanordningar på taket, dessa kan behöva kompletteras för att uppfylla dagens standard, exempelvis krävs större öppningsmått på takluckor jämfört med vad som gällde på 1980-talet.

En vägglucka till vinden står öppen på söderfasaden, den behöver stängas snarast även om den är relativt skyddad från regn av takutsprånget (bild 4.6).



Bild 4.1: Exempel på skicket på plåttaket, här fasad mot norr



Bild 4.2: Plåttak mot norr

### 4.1.2. Fasader

Tegelfasader är generellt i mycket gott skick, det fanns ett fåtal skadade stenar och bruksfogarna är utan anmärkning. De skador på tegelväggar som dock förekommer är främst långt ner på den norra fasaden, exempelvis under lastbryggan (bild 4.5).

Vindsvåningens fasader med målade träreglar med mellanliggande putsade fält. Uppbyggnaden av de putsade fälten är inte känt. Det finns en skadad skiva på västerfasaden men det går inte att avgöra från marken om det är en träbaserad skiva eller om det är puts ovanpå träunderlag. Oavsett material behöver putsade fältet repareras då bakomliggande material kommer att ta skada av vatten som tränger in i bakom skadan. På insidan av väggen finns väggpaneler som f.n. döljer ev. uppkomna skador på fasadens insida.

Generellt behöver samtliga utvändiga träytor målas om, även om det inte syns några tydliga tecken på rötskador från marknivå. En närmare kontroll från ställning/bomlift bör göras för att avgöra hur akut målningsbehovet är.

Sockeln av granit har inga skador över mark som bedöms kunna leda till invändiga fuktskador.

Balkongen/altanen på fasaden mot norr har skador på betongen och ett demonterat räcke som innebär en olycksrisk i nuvarande utförande – hålet i räcket beror på att det finns ett lyftbord där. Det är oklart om lyftbordet tillhör fastigheten eller om det är ditsatt av den tidigare hyrestagaren.

Det finns flera vackert murade skorstenar, deras skick har inte kunnat kontrollerats från marken men det syns att det finns flera skadade tegelstenar i främst den östra skorstenen.



Bild 4.3: Fasad mot väster med skada i fasad på plan 2



Bild 4.4: Fasad mot öst/norr



Bild 4.5: Balkong mot norr



Bild 4.6: Fasad mot söder, notera vägglucka till vind som står öppen

#### 4.1.3. Fönster

Fönster är av varierande ursprung, många fönster är originalfönster, de har tillkommit fönsterpartier av senare datum – vissa fönsterpartier finns inte med på de ursprungliga fasadritningarna, exempelvis på västerfasaden.

Fönstren är generellt av utåtgående typ med 1+1-glas och är alla i starkt behov av ommålning, flera fönster behöver kittas om men det syns inga tydliga rötskador vilket tyder på att fönstrens trävirke troligen är av god kvalitet, som den tidens fönster brukade ha.

Det förekommer ett mindre antal skadade glasrutor som behöver tätas eller glisas om, en större skada är det halvcirkelformade fönstret på bottenvåningen (bild 4.9) vars yttre fasta glasmallbåge har vandaliserats och tagits bort (metallbågen återfanns inne i källaren i oanvändbart skick). Fönsteröppningen behöver täckas innan hösten för så att väggen inte fryser sönder. Man kan se att undersidan av fönstersmygen/bänken har rest sig, troligen av fuktrörelser. Det inre glaset som sitter kvar förhindrar dock att större regnmängder tar sig in i källaren.

Skicket på ytterdörrarna har inte kontrollerats mer än att de har låsbar funktion.



Bild 4.7: Exempel utvändigt skick på fönster



Bild 4.8: Exempel utvändigt skick på fönster



Bild 4.9: Trasigt bågfönster österfasad



Bild 4.10: Exempel invändigt skick fönster, inget akut målningsbehov invändigt



Bild 4.11: Exempel invändigt skick fönster

## 4.2. Invändiga noteringar

Förutom toaletter på plan 1 och i källare är våtrum i fastigheten i relativt bra skick, flertalet badrum verkar vara nyrenoverade under den senaste 10-årsperioden (uppgiften är dock ej kontrollerad med ägaren).

Utrymmena har varit svåra att inspektera pga att det legat skräp och annat lösöre på golv, framför allt i källarvåningen.

Det finns en vattenskada i den västra delen av huset som är orsakad av en översvämning som dit räddningstjänsten NÄRF larmades 2022-12-31 (vid middagstid på nyårsafton). Vattenskadan bedöms vara orsakad av åverkan, se bilder.

#### 4.2.1. Källarplan

Det finns omfattande skadegörelse från vandalism och stölder på såväl fast som lös inredning. Det finns påväxt i form av svartmögel på undersidan av betongvalvet i den västra delen, under det fuktskadade golvet på våningen ovanför från översvämningen som upptäcktes på nyårsaftonen för drygt 4 månader sedan.

Det saknas uppgift på hur inomhustemperaturen i källaren har varit under vintern, sannolikt har värmen varit avstängd här vilket gjort att det inte skett någon uttorkning av fukten i betongen.

Då såväl bjälklaget/valvet ovanpå källaren som källargolvet är av betong bedöms att skadorna inte är permanenta. Den uppfuktade betongen kan torka ur med avfuktare och svartmöglet kan saneras utan att betongen behöver rivs. Det finns dock en inbyggd träbalk i taket nära det vattenskadade bjälklaget som har fuktskadats. Träbalken behöver kontrolleras ytterligare och ev. bytas ut, ev. till en stålbalk om skadorna på balken är stora.

Det finns mindre fuktskador i valvet i källaren i framför allt den östra delen, men det är inget anmärkningsvärt med tanke på husets ålder, skadorna har sannolikt funnits under en längre tid och kräver inte någon akut åtgärd. Betongskadorna behöver dock åtgärdas.



Bild 4.12: Påväxt med svartmögel i tak i källare under vattenskada



Bild 4.13: Påväxt med svartmögel i tak, inbyggd träbalk med fuktskada vid pilen



Bild 4.14: Betongskador i taket i den östra delen



Bild 4.15: Skadat avloppsrör i källaren (i övrigt har inga skadade avloppsrör kunnat observerats)

#### 4.2.2. Plan 1

I den västra delen inträffade vattenskadorna vid nyår. När NÄRF anlände sprutade det vatten ur ett rör som hade lossats från en urinoar. Det ser ut som att rörledningen som går ner till urinoaren har ryckts upp med våld eftersom plastklammern har ryckts ur sitt inskruvade fäste. Det är mycket osannolikt att röret skulle ha kunnat lossa från kopplingen på något annat sätt.

Vattnet har inte trängt in i angränsande rum, mellanväggen verkar ha hindrat att vattnet röra sig i sidled.



Bild 4.16: Skador på betonggolvet pga vattenskada



Bild 4.17: Urinoar där med lossad ledning



Bild 4.18: Den lossade ledningen ovan urinoaren



Bild 4.19: Vänstra fästet är lossat



Bild 4.20: Högra fästet intakt

Vid en intilliggande toalett (bild 4.21-22) finns skador på undersidan av det reverterade (putsade) bjälklaget. Det finns även spår av vatten som runnit ut ur vägguttaget i passagen intill (bild 4.23). På plan 2 rakt ovanför finns det en toalett, det finns dock inga spår av vatten på golvet där men det är inte osannolikt att det kan finnas en skada i en avloppsledning på plan 2.



Bild 4.21: Handfatet under det fuktskadade undertaket



Bild 4.22: Fuktskadat undertak ovan handfatet



Bild 4.23: Vatten har trängt ut ur väggen vid elledning

#### 4.2.3. Plan 2

Som i övriga rum finns omfattande skadegörelse. Det finns en fuktfläck i korridoren men utan naturlig orsak, sannolikt är det någon som har spillt ut vatten utan att torka upp. Fuktfläcken är inte så stor att man kan befara att det blivit någon fuktskada i bjälklaget under golvet, det syns inte heller några fläckar i det reverterade undertaket nerifrån plan 1.

Det syns inga fuktskador i undertaken på plan 2.



Bild 4.24: Fuktfläck på parkettgolv utan förklaring



Bild 4.25: Undertak plan 2. Gipsdamm är från rivna gipsskivor från hyresgästerna.

#### 4.2.4. Vindsvåning/plan 3

Hyresgästerna har tagit sig in i bostadsdelen utan lov. Det finns inga noteringar på fuktskador. Det finns en skada i undertaket men det syns inte några spår av att det skulle vara orsakat av fukt, snarare att något har rivits här.



Bild 4.26: Skada i undertak vindspan, ej bedömt som fuktskada utan snarare från rivning

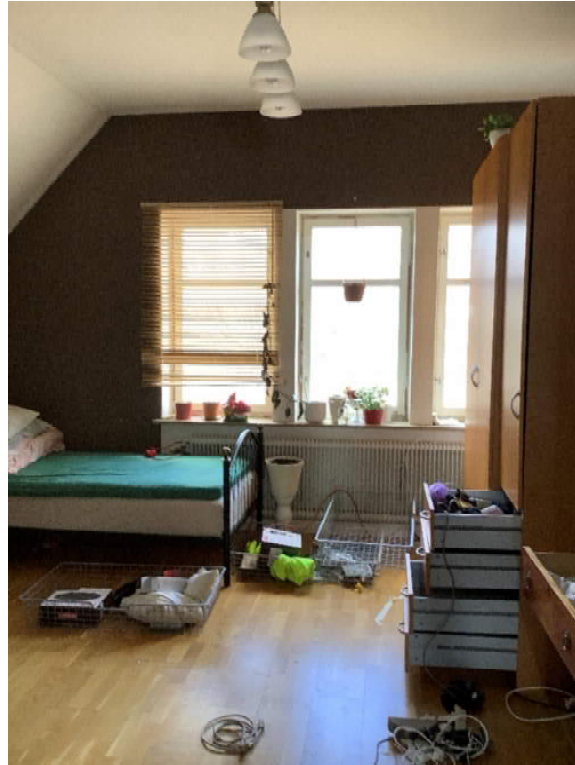


Bild 4.27: Interiörbild från bostadsdelen på vindspanet där hyresgästerna brutit sig in i olovligen.

## 5. BEDÖMNING OCH ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Vår bedömning är att det inte finns några omedelbara risker för fuktskador i husets nuvarande skick med utgångspunkt av den besiktning som vi kommit åt att göra. Exempelvis är de vackra 1 ½-stens massiva tegelväggarna robusta ur fuktsynpunkt, teglet tål mindre inläckage och visar inga tecken på att vara frostkänsligt. Tegelväggarnas fortsatta hållbarhet är beroende på att tak och plåtarbeten kan skydda fasaderna från större vatten, vår bedömning är att det för närvarande inte finns några akuta risker med taket.

Det finns några åtgärder som behöver prioriteras ur byggnadsteknisk art ur fukt/hälsosynpunkt. Återställning av ytskikt, fast inredning eller elektriska installationer är inte medtaget, ej heller åtgärder som röjning efter skadegörelse mm in och utvändigt.

Listan är inte en komplett lista på nödvändiga åtgärder utan skall ses som ett guidande exempel.

### 5.1. Akuta åtgärder (inom max två månader)

- Det krossade ytterglaset på det bågformade glaset behöver ersättas med en skyddande skiva för att förhindra vatteninträning och ev. frostsador inför hösten/vintern.
- Vindslucka i vägg i söder behöver stängas, utrymmet innanför ska inspekteras först.
- Fönster som inte riktigt kunnat stängas behöver stängas ordentligt, kan behöva ske utifrån. Lagning (ev. provisorisk) eller intäckning av skadade fönsterglas.
- Kontroll av täthet vattenrör (om möjlighet finns att göra det med luft) inkl. ersättning av bortkopplade kranar samt vandaliserad urinoar mm.
- Filmning av avloppsrör samt lagning av trasigt avloppsrör i källare (bild 4.15) samt vid misstänkt skada i avloppsrör vid toalett på plan 2 (bild 4.23).
- Skadad väggskiva på österfasaden behöver lagas.
- Närmare kontroll av tak och murade skorstenar behöver göras för att kontrollera skick och ev. skador som ej syns nerifrån (med fördel kan drönare användas här).
- Komplettering av räcke vid balkong/altan på norrfasaden (bild 4.5).

### 5.2. Prioriterade åtgärder (inom 6 månader)

- Avfuktning behöver påbörjas i källare i västra delen och svartmögelpåväxt behöver saneras.
- Eventuell åtgärd av tak och skorstenar (om besiktning nämnd ovan visar på akut behov).
- Åtgärd av vattenskada i bjälklaget plan 2 (bild 4.22).

### 5.3. Övriga prioriterade åtgärder (inom 1-2 år)

- Målning av fasader och fönster.
- Målning av fönster.
- Betonglagning bjälklag i källare (bland annat i östra delen)- ev. längre tidsperspektiv.
- Åtgärd av tak och skorstenar (om inte gjort ovan) – ev. längre fram i tiden om besiktning visar på det.
- Stambyte avloppsrör – ev. längre fram i tiden om besiktning visar på det.