KONDITIONSBEDÖMNING AV FASTIGHET **C1885-22**

Åhmans huset

Vasavägen 112
68600 Jakobstad

1. Objekt:

Fastighet:	Åhmans huset
Ägare:	Pedersöre kyrkliga samfällighet
Näradress:	Ebba Brahe esplanaden 2
Postanstalt:	68600 Jakobstad

1.1 Allmänna uppgifter

Byggår:	1950-tal
Byggnadstyp:	1,5-plan trästomme

1.2 Beställare

Pedersöre kyrkliga samfällighet, Thomas Kronholm

1.3 Bedömare

Marcus Jansson, Ingenjörsbyrå Kronqvist

1.4 Datum

8.12.2022

---

2. Konditionsbedömningens målsättning och begränsningar

Konditionsbedömningen och dess rapport är ett dokument över objektets kondition samt dess underhållsbehov och prioritetsordning

Konditionsbedömningen är ingen överlåtelsegranskning i samband med försäljning. Dokumentation skall inte användas som ett juridiskt dokument vid eventuella rättstvister.

Som bedömningsgrund för dokumentet ligger följande normer och direktiv:

- KH 90-00495 Kiinteistön kuntoarvio
- KH 90-00403 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot
- KH 90-00535 Asuinkiinteistön kuntoarvio

VVS och el-installationer granskades endast okulärt och bedömdes enligt bruksålder.

---

3. Konditionsbedömning av fastighet och konditionsklasser

Med en konditionsbedömning bedöms byggnadens utrymmen, byggnadsdelarnas, utrustningen/anläggningens samt byggnadens yttre områdens kondition. Bedömningen görs i huvudsak genom sinnemässiga observationer öppnande av konstruktioner. En annan grundläggande aspekt är tidigare erfarenheter av dylika byggnader och uppdrag.

Konditionsklassen beskriver underhållsplanförslagets klassbeteckning och nivån på underhållets brådskande. I detta system kan vissa enskilda detaljer i byggnadsdelarna skilja sig från den allmänna klassbeteckningen.

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Den angivna klassen är konditionsbedömarens uppskattning av byggnadsdelens kondition. Med hjälp av konditionsklasserna kan man jämföra de olika byggnadsdelarna. Det finns 5 stycken konditionsklasser.

Konditionsklass	*Beskrivning*
Klass 5 Ny	Inga åtgärder de närmaste 10 åren
Klass 4 God	Lätta åtgärder inom 6-10 år
Klass 3 Nöjaktig	Lätta åtgärder inom 1-5 år, grundrenovering inom 6-10 år
Klass 2 Försvarlig	Grundrenovering inom 1-5 eller förnyande inom 6-10 år
Klass 1 Svag	Förnyas inom 1-5 år
(T)	Bör bedömas av fackman inom området

4. Byggnadsteknik

4.1 Yttre områden

Klass 1

Området runt byggnaden var snötäckt vid granskningstillfället. Det finns träd och annan växtlighet nära intill huset.

4.2 Markdränering

Klass -

Markdränering saknas.

4.3 Regnvattenavlopp

Klass 1

Regnvattenavlopp finns inte. Hängrännorna och stuprännorna är bristfälliga.

4.4 Grundläggning och sockel

Klass 1

Huset är grundlagt på en gjuten grundmur. Grunden under kvisten har kollapsat.

4.5 Golvbjälklag och krypgrund

Klass 1

Golvbjälklaget är uppbyggt som träbjälklag och är isolerat med sågspån. Det finns en krypgrund under hela byggnaden. Krypgrunden ventileras via ventilationsgluggar i stenfoten. Golvbjälklaget är kraftigt fukt och mikrobskadat och har rämnat i kvisten.
Markytan i krypgrunden består av organiskt material som lätt blir mikrobangripet.

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

4.6 Stomme

Klass 1

Stommen på bottenvåningen är byggt med liggande timmerstockar. Stommen på vindsvåningen och kvisten är spirad. Stommen på kvisten har rämnat.

4.7 Mellanbjälklag

Klass 2

Mellanbjälklaget är uppbyggt som träbjälklag och är isolerat med sågspån.

4.8 Övre bjälklag

Klass 1

Övre bjälklaget är uppbyggt som träbjälklag och är isolerat med sågspån.

4.9 Mellantaksutrymme

Klass 2

Mellantaket verkade torrt och friskt vid granskningstillfället.

4.10 Vattentak

Klass 1

Vattentaket är av falsad plåt, undertak saknas. Vattentaket på kvisten har rämnat.

4.11 Fönster och ytterdörrar

Klass 1

Fönster och ytterdörrar är ursprungliga. Alla fönster har blivit sönderslagna, på flera fönster saknas fönsterkarmarna.

4.12 Fasader och ytterväggar

Klass 1

Fasaden är av ursprunglig träpanel. Stommen är av timmerstockar. Fasadpanelen är i nöjaktigt skick, det finns ingen luftspalt mellan panelen och stockarna.

4.13 Skorsten

Klass T

Skorstenarna granskades inte vid granskningstillfället.

4.14 Mellanväggar

Klass 1

Mellanväggarna på bottenvåningen är timrade. På vindsvåningen är mellanväggarna spirade och isolerade med sågspån.

4.15 Inre ytor

Klass 1

De inre ytorna är helt utslitna. Det har förekommit vandalisering i fastigheten.

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

4.16 Övriga utrymmen — *Klass 1*

Det finns en hushållskällare i köket, inredningen av trä har murknat.

4.17 Våtutrymmen — *Klass 1*

Våtutrymmena är ursprungliga.

5. Husteknik

5.1 Värmekälla — *Klass -*

Bygganden saknar centralvärme.

5.2 Värmeavgivning — *Klass -*

Bygganden saknar centralvärme.

5.3 Bruksvattenrör — *Klass 1*

Bruksvattenrören är ursprungliga från 50-talet.

5.4 Avlopp — *Klass 1*

Avloppsrören är ursprungliga.

5.5 Ventilation — *Klass 1*

Ventilationen sköts med självdrag.

5.6 El-system — *Klass 1*

Elsystemet är ursprungligt 1-fas. El-kablarna är sk kulo-ledningar, dessa innebär en brandrisk.

6. Konklusion och åtgärdsförslag

Efter att ha granskat byggnaden kan man konstatera att den är i mycket dåligt skick. Byggnaden har stått tom och ouppvärmd under en mycket lång tid, det har förekommit återkommande vandalisering i byggnaden och alla fönster är sönderslagna.
Vattentaket, ytterväggarna och grunden har rämnat på kvistbyggnaden. Golvbjälklaget är fukt och mikrobskadat.

Byggnadstekniskt sett har byggnaden så pass stora brister att en renovering av huset skulle bli så omfattande att det inte anses vara lönsamt. Det enda som kunde återanvändas är timmerstommen.

Det rekommenderas att man river det gamla huset.

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Jakobstad 19.12.2022

Marcus Jansson
Byggnadsingenjör

Bilaga Sammanställning av konditionsklasser, bilder från granskningen

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bilaga 1, Sammanställning av konditionsklasser

Medeltal 1,2

Konditionsklass	*Beskrivning*
Klass 5 Ny	Inga åtgärder de närmaste 10 åren
Klass 4 God	Lätta åtgärder inom 6-10 år
Klass 3 Nöjaktig	Lätta åtgärder inom 1-5 år, grundrenovering inom 6-10 år
Klass 2 Försvarlig	Grundrenovering inom 1-5 eller förnyande inom 6-10 år
Klass 1 Svag	Förnyas inom 1-5 år
(T)	Bör bedömas av fackman inom området

Bilaga 2: Bilder från granskningen

Bild 1: Fasader, taket på kvisten har rämnat

Bild 2: Gavelfasad, fönsteröppningarna är förtäckta på en del fönster

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 3: Fasad mot Vasavägen

Bild 4: Krypgrund, synliga fukt-, och mikrobskador

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 5: Krypgrund, golvbjälklaget har rämnat under kvisten

Bild 6: Krypgrund, formvirke finns kvar på delar av grundmuren

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 7: Krypgrund, markytan består av organiskt material

Bild 8: Håltagning i yttervägg, kontroll av timmerstomme

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 9: Mellantaksutrymme, undertak saknas

Bild 10: Mellantak, skorstensgenomföring

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 11: Kallvind

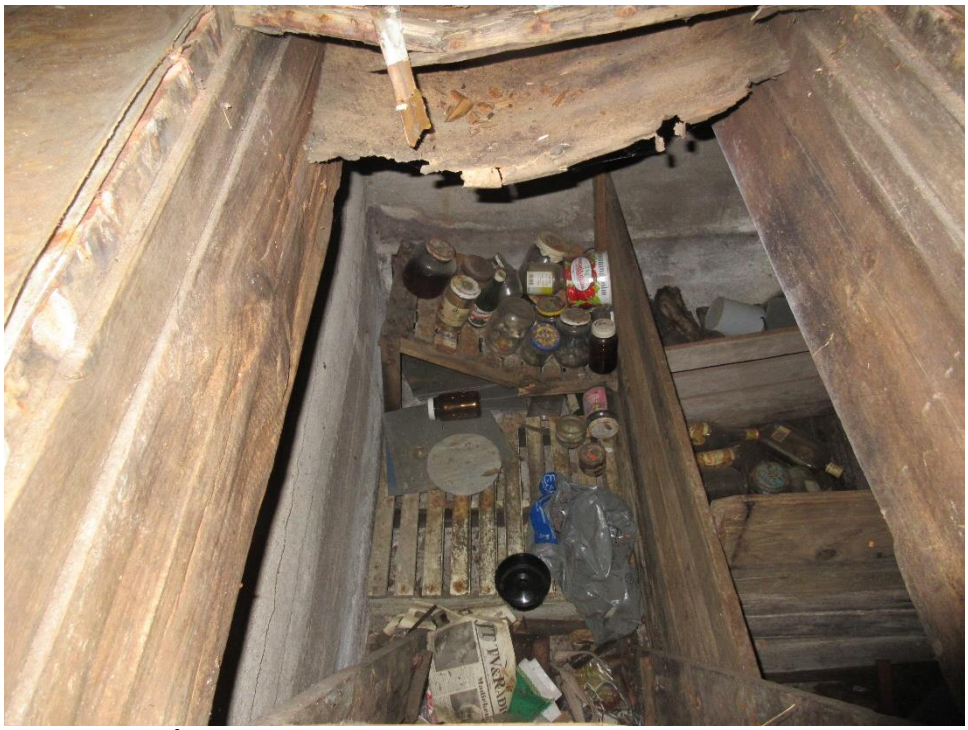

Bild 12: Hushållskällare

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 13: Hushållskällare, golvbjälklaget har rasat ner

Bild 14: Kök, vedspis

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 15: Vardagsrum, skadegörelse/vandalism

Bild 16: Vindsvåning, skadegörelse/vandalism

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 17: Wc

Bild 18: Wc

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 19: Ursprungliga vattenrör, vattenmätaren är bortmonterad

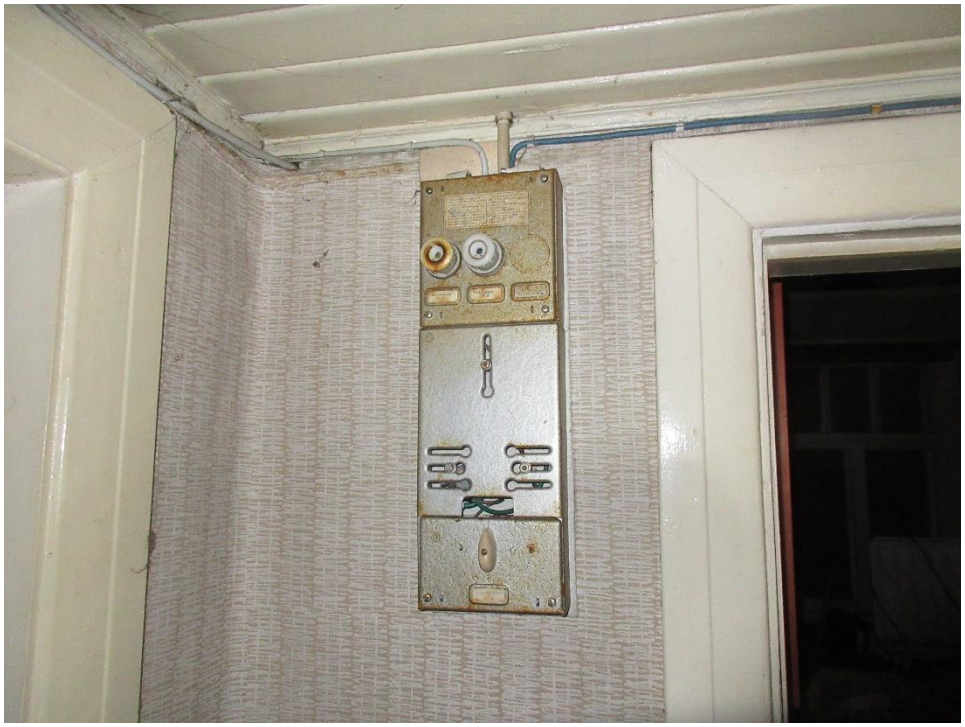

Bild 20: Ursprungligt el-system

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com

Bild 21: Kvisten har rämnat

PB-PL 18 66901 NYKARLEBY – UUSIKAARLEPYY (06) 7810 800
info@kronqvist.com
www.kronqvist.com