



KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2017-01-30

§ 20

Begäran om att förvärva Lorentz Månsson

Dnr 2016-000472

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta
att godkänna framlagt förslag till köpeavtal.

Sammanfattning av ärendet

Miljö och teknik får härmed framlägga förslag till köpeavtal med Bostads AB Svedalahem enligt vilket företaget ska förvärva fastigheten Svedala 76:17 mot en köpeskilling av 313 000 kr och i övrigt på i köpeavtalet angivna villkor.

Teknisk chef är föredragande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av exploateringssamordnare och teknisk chef, daterad
2017-01-24

Förslag till köpeavtal

Begäran om att förvärva Lorentz Månsson

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Bengt Nilsson tel. 040-626 80 00

exploatering@svedala.se

Tjänsteskrivelse
2017-01-24
Dnr: 2016-000472

Begäran om att förvärva Lorentz Månsson

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta
att godkänna framlagt förslag till köpeavtal.

Sammanfattning av ärende

Miljö och teknik får härmed framlägga förslag till köpeavtal med Bostads AB Svedalahem enligt vilket företaget ska förvärva fastigheten Svedala 76:17 mot en köpeskillning av 313 000 kr och i övrigt på i köpeavtalet angivna villkor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av exploateringssamordnare och teknisk chef, daterat 2017-01-24

Förslag till köpeavtal

Skälen för beslut

Enligt besked från kommunstyrelsens ordförande ska fastigheten försäljas för det bokförda värdet i likhet med övriga kommunala fastigheter som tidigare överlåtits till Svedalahem och Svedab. Det utgör 292 000 kr enligt uppgift från ekonomienheten. Därtill kommer 21 000 kr i köpeskillning för den försäljning om ca 100 kvm av Svedala 76:17 som kommunstyrelsen godkände i december 2016 för att ägaren till Svedala 76:7 skulle kunna justera sin fastighetsgräns. Köparen betalar köpeskillningen till Svedalahem.

Under 2015 arbetade undertecknad exploateringssamordnare i sin tidigare roll med försäljning av fastigheten Svedala 76:17 på anbud enligt kommunstyrelsens uppdrag. Inkommet anbud på 2 050 000 kr antogs dock inte då köparen krävde att först få göra en särskild markundersökning. Tanken var att kommunen skulle göra en sådan undersökning till en ny anbudsomgång. Under processens gång blev det behov att använda fastigheten för flyktingmottagande, varför försäljningen avbröts.

Enligt kommunallagen är det lagligt att sälja fastigheten enligt de villkor som nu ingår i förslaget till köpeavtal.

I skrivande stund har vd i Svedalahem inte haft möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till köpeavtalet. Vid en muntlig genomgång av förslaget har dock ingen erinran förelegat.

Mellan Svedala kommun, 233 80 Svedala, nedan kallad kommunen, och Bostadsaktiebolaget Svedalahem (organisationsnummer 556201-2517), Verkstadsgatan 1, 233 51 Svedala, nedan kallade köparen, har träffats följande

KÖPEAVTAL

1. Kommunen överlåter och försäljer till köparen fastigheten Svedala 76:17, nedan kallad fastigheten, med därpå belägen byggnad för en överenskommen köpeskilling av 313 000 kr (trehundra-trettontusen kronor).
2. Tillträde sker 2017-03-01 sedan köpeskillingen erlagts på föreskrivet sätt.
3. Fastigheten överläts i befintligt skick. Kommunen har informerat köparen om sin skyldighet att noggrant undersöka fastigheten. Köparen har noggrant undersökt och låtit besiktiga fastigheten.

Kommunen informerar om att fastigheten är i mindre gott skick med ett omfattande renoveringsbehov. Köpeskillingen har anpassats härtill.

Köparen förklarar sig härmed avstå med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel i fastigheten.

Köparen har tagit del av information om fastigheten i rapporten benämnd Inomhusmiljöutredning, daterad 2014-06-09, som redovisar brister i fastigheten och som köparen tagit del av och som biläggs detta köpeavtal, bilaga 1.

Kommunen informerar köparen om att kommunens bygg- och miljökontor har en uppgift om att det funnits en underjordisk tank för blyad bensin på fastigheten. Tanken lär ha plockats upp runt 1958-59. Man har inte någon information om markundersökningar eller marksaneringar i miljöarkivet. Det innebär att marken skulle kunna vara förorenad av den bensinhantling som skett på fastigheten. Om fastigheten någon gång har fyllts ut så kan fyllnadsmassorna vara förorenade. Erfarenheten är att fyllnadsmassor som genom åren använts inom Svedala tätort har varit påverkade av föroreningar. Kommunen friskriver sig från allt ansvar för eventuella kostnader för sanering.

4. Kommunen informerar köparen om att kommunen försålt ett område om ca 100 kvm av Svedala 76:17. Köpeavtalet framgår av bilaga 2. Köparen övertar som fastighetsägare köpeavtalet. Kommunen har ansökt om fastighetsbildning.

Avstyckningen beräknas bli klar efter att köparen Svedalahem tillträtt fastigheten.

5. Kommunens krav inför försäljningen är att byggnaden bevaras.
6. Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad för lån.
7. Fastigheten är belastad med servitut för väg, vilket enligt kommunens uppfattning saknar aktualitet idag, men någon garanti härför lämnas inte.
8. Köparen svarar ensam för kostnaderna för lagfart.
9. Skatter och andra kostnader för fastigheten betalas av kommunen för tiden före tillträdesdagen och av köparen för tiden från tillträdesdagen. Inkomster som avser tiden fram till tillträdesdagen tillfaller kommunen och för tiden därefter köparen.
10. Kommunen håller fastigheten brandförsäkrad till fullvärde intill tillträdesdagen. Kommunen står faran om fastigheten skadas genom olyckshändelse eller försämras under nämnda tid. Faran övergår till köparen, om fastigheten ej tillträts på grund av köparens dröjsmål.

- 11. Kommunen garanterar att det inte finns några förelägganden från bygg- och miljönämnd och skorstensfejarmästare på fastigheten.
- 12. Sedan köpeskilling erlagts i föreskriven ordning utfärdar kommunen kvitterat köpebrev.
- 13. Detta avtal skall för att äga giltighet godkännas av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.
- 14. Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Svedala 2017-02-

Svedala 2017-01-

För SVEDALA KOMMUN

Bostads AB Svedalahem

Linda Allansson Wester/Elisabeth Larsson

Kenneth Hovold/Pehr Carlberg

Bevittnas:

Bevittnas:

Bilaga

- 1. Rapport Lorentz Månsson inomhusmiljöutredning
- 2. Köpeavtal om försäljning av del av Svedala 76:17.

BILAGA 1.



UNITED
BY OUR
DIFFERENCE




RAPPORT

Lorentz Månsson

Inomhusmiljöutredning

2014-06-09

Upprättad av: Daniel Andersson
Granskad av: Rickard Henningson

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

RAPPORT

Lorentz Månsson Inomhusmiljöutredning

Kund

Svedala Exploaterings Aktiebolag
Gunnar Ohlsson
Besöksadress: Stationsplan 1, Svedala
Postadress: Bankgatan 20, 233 31 Svedala

Konsult


WSP Environmental
Box 574
20125 Malmö
Besök: Jungmansgatan 10
Tel: +46 10-722 50 00
Fax: +46 10-722 63 45
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

Kontaktpersoner

Daniel Andersson
Uppdragsledare
Telefon: 010-7226284
Mail: daniel.andersson@wspgroup.se


Bilagor

1. Ingreppspunkter.
2. Markeringar på planskiss.
3. Konstruktionskisser.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Innehåll

KUND	2
KONSULT	2
KONTAKTPERSONER	2
BILAGOR	2
INNEHÅLL	3
UPPDRAG	4
KORT OBJEKTSBESKRIVNING	4
ALLMÄNT	4
INSTRUMENT	4
RISKKONSTRUKTIONER	5
UNDERSÖKNINGSRESULTAT	6
<i>Källare</i>	6
<i>Fönsterpartier</i>	7
<i>Yttertak</i>	7
<i>Hål 1 – Yttervägg</i>	9
<i>Hål 2 – Yttervägg</i>	9
<i>Hål 3 – Yttervägg</i>	10
<i>Hål 4 – Yttervägg vid anslutning mot golv</i>	10
<i>Hål 5 – Anslutning golv och tilläggsisolerad yttervägg</i>	11
<i>Hål 6 – Golvbjälklag mot källare</i>	12
HÅL 7 – ANSLUTNING VINDSBJÄLKLAG OCH YTTERVÄGG MOT SÖDER	13
HÅL 8 – ANSLUTNING VINDSBJÄLKLAG OCH YTTERVÄGG MOT NORR	14
BEDÖMNING OCH REKOMMENDATIONER AVSEENDE FUKTSKADOR OCH RISKER	15
<i>Källare</i>	15
<i>Golv över outgrävda delar av byggnaden</i>	15
<i>Ytterväggar</i>	16
<i>Vindsbjälklag</i>	17
<i>Yttertak</i>	18

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Uppdrag

WSP har anlåtats i syfte att utföra en byggnadsteknisk undersökning avseende fukt-riskkonstruktioner i Lorentz Månsson. Undersökning av riskbedömda konstruktioner har utförts genom stickprovsmässigt valda konstruktionsingrepp. Konstruktionsuppbyggnad, fuktstatus, lukt och övriga okulära iakttagelser dokumenteras i rapport med bedömning och rekommendationer.

Byggnaden undersöktes 2014-05-20, 2014-05-23 och 2014-06-03.

Kort objektsbeskrivning

Allmänt

Byggnaden är uppförd i ett plan. Byggnaden är uppförd runt sekelskiftet 1900-tal. Den bärande stommen utgörs av lertegel och takstolar i trä. Fasaden utgörs av fasadtegel och puts.

Takkonstruktionen är ett sadeltak som ursprungligen är utfört med spåntak. Vid renowering, okänt årtal, försågs taket med pannor och underlagspapp ovanpå det ursprungliga spåntaket. Vindsbjälklaget är isolerat. Utrymmet mellan vindsbjälklag och yttertak kallt. Uteluftsintag saknas vid takfot ochnock men viss ventilation förekommer sannolikt via otåltheter.

Grundläggning utgörs till största delen av källare mellan grundmurar av natursten en del av grunden är outgrävd. Källarbjälklaget och golvet mot den outgrävda delen består av ett träbjälklag. Golvmattor består av PVC-mattor.


Enligt beställaren har byggnaden varit uppvärmd under en tid.

Instrument

Fuktkvotmätningar i trä utfördes med en Protimeter Surveymaster med ett mätområde på 0 – 100 %. Risk för mikrobiell påväxt föreligger vid en relativ fuktighet från ca 75 %. För furuvirke motsvarar detta en fuktkvot av ca 16 %. Risken ökar med ökat fuktinnehåll och med exponeringstiden. Risk för virkesnedbrytande rötsvampangrepp i trä föreligger vid fuktkvot från ca 20 %. Fuktkvot vid fibermättnad för trä är ca 28 %, fuktkvot därutöver visar att materialet utsatts för fritt vatten, alternativt kapillärsugning.

Fuktindikering mot golvbeläggningar har utförts med fuktindikator Gann Uni-1.


Mätning av relativ fuktighet utfördes med Vaisala HMP41.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Risikkonstruktioner

Följande risikkonstruktioner noterades vid inledande platsbesök 2014-05-20:

- Källarväggar med fukttransport från mark och upp i väggarna.
- Källarbjälklag i trä. Plastmattor på källarbjälklag i trä mot fuktig källare och mark i outgrävd del.
- Invändigt tilläggsisolerade ytterväggar i delar av byggnad.
- Bristfällig lufttätethet i vindsbjälklag.
- Kallvind i kombination med otätt vindsbjälklag och begränsad uteluftsventilation.
- Vattenläckage via otätheter i yttertak.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Undersökningsresultat

Nedan presenteras undersökningsresultaten i ingrepp för ingrepp. Lokaliseringen för respektive ingrepp kan ses i bilaga 1.

Källare

I källarlokalen kändes en kraftig lukt av karaktären tjära och av mikrobiell påväxt.

Undersidan av källarbjälklaget består av golvbjälkar och råspont. Områdesvis finns en tjärpapp monterad på råspontens undersida. Bjälkarna och råsponten är generellt missfärgad av mikrobiell påväxt. Golvbjälkar är även angripna av skadeinsekter ett tiotal millimeter in i virket på undersökta ställen, vilket kan var djupare på andra ställen. Fuktkvoten i råspont och golvbjälkar mitt i källarutrymmet, dvs. långt från upplag på källarytterväggar, uppmättes till 10 – 18 % fuktkvot.

Källarytterväggar är generellt fuktiga från källargolv och 1 till 1,5 meter upp. Takhöjden i källaren är 1,7 m. Den generella fuktfronten i väggarna är således under upplagen till bjälklaget.

I källarväggar mot den outgrävda delen är fuktiga upp till upplagen till källarbjälklaget.

Fuktkvoten i golvbjälkar vid upplag i källarvägg uppmättes till 16 till >28 % (fiber-mättnad). Högst värden noterades vid källarväggar mot den outgrävda delen.



Bild 1. Markfukt går upp i källarväggar vilket resulterar i putssläpp och färgavlagringar. Områdesvis går fukten ut i träbjälklaget.



Bild 2. Bjälkar och råspont är missfärgad av mögelsvamp.


Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	



Bild 3. Rötskadad golvbjälke.



Bild 4. Golvbjälke i den outgrävda delen. Markmaterial ligger mot virket.

Fönsterpartier

Fönsterpartier består av kopplade tvåglasfönster med fönsterkarm och båge i virke. Virket är täckmålat in- och utvändigt. Fönsterpartierna är nyligen målade. Virke bedömdes vara i godtagbart skick.

Yttertak

Yttertaket är uppbyggt som ett sadeltak med takstolar av virke. Ursprungligen var taket ett spåntak. Vid senare reovering beläggdes taket med underlagspapp, bär/ströläkt och tegelpannor. Lav och mossa växer på takpannorna. Takpannor mot norr är frostsadade.

Underlagspappen avger en kraftig lukt av tjära. Tjärlukten som känns på vinden är sannolikt från denna. Mellan underlagspappen och takpannorna finns mycket löv och andra växtrester. Områdesvis är hela utrymmet uppfyllt. Underlagspappen är lappad och områdesvis är skarvarna felorienterade vilket innebär att vatten kan rinna in.

Underlagspappen är uppvikt mot en bräda utmed takfot. Vatten som rinner på pappen hamnar i denna ränna som uppviket bildat. Det är oklart hur vattnet avleds däriifrån. Vattnet som rinner på tegelpannorna rinner ned i hängrännan som till bredden är fyllda med löv och andra växtrester.

Avvattning sker via hängrännor och utvändiga stuprör.


Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	



Bild 5. Tak.




Bild 6. Äldre takpapp med lagningar och sprickor.



Bild 7. Skräp mellan underlagspapp och bärläkt.



Bild 8. Fyllda hängrännor.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Hål 1 – Yttervägg

Yttervägg i rum 103.

Vägg

- Inne
- Vävtapet
- Porös träfiberskiva
- Puts
- Lertegel
- Putsad fasadtegel
- Ute




Bild 9. Hål 1.

- Fukt** Fuktkvot i träfiberskiva uppmättes till 26 % vilket är över kritisk fuktkvot för mögelpåväxt. Relativ fuktighet uppmättes till cirka 95 - 100 % i borrhål i lertegel.
- Kondition/lukt** Träfiberskivan avger en tydlig lukt av mögelsvamp.

Hål 2 – Yttervägg

Rum 105

- Yttervägg** Vävtapet på lertegel.
- Fukt** Förhöjda fuktnivåer indikerades i lertegel med fuktindikator Gann Uni-1.
- Kondition/lukt** Vävtapet är missfärgad av mikrobiell påväxt. En tydlig lukt av mögelsvamp kändes från uttaget prov på vävtapet.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Hål 3 – Yttervägg

Rum 111.

Yttervägg	Vävtapet på lertegel.
Fukt	Förhöjda fuktnivåer indikerades i lertegel med fuktindikator Gann Uni-I.
Kondition/lukt	Vävtapet är missfärgad av mikrobiell påväxt. En tydlig lukt av mögelsvamp kändes från uttaget prov på vävtapet.

Hål 4 – Yttervägg vid anslutning mot golv

Rum 104. Konstruktion kan ses i bilaga 3.

Vägg

- Inne
- Vävtapet
- Puts
- Lertegel
- Putsad fasadtegel
- Ute

Lertegel står på grundstenar utan fuktskydd.

Golv:

- Inne
- PVC-matta
- 25 Spånskiva
- 20 Parkett
- 7 Tryckimpregnerad panelbräda
- 130 Golvbjälke/grus
- (Upplag: tjärpapp, tegelsten)

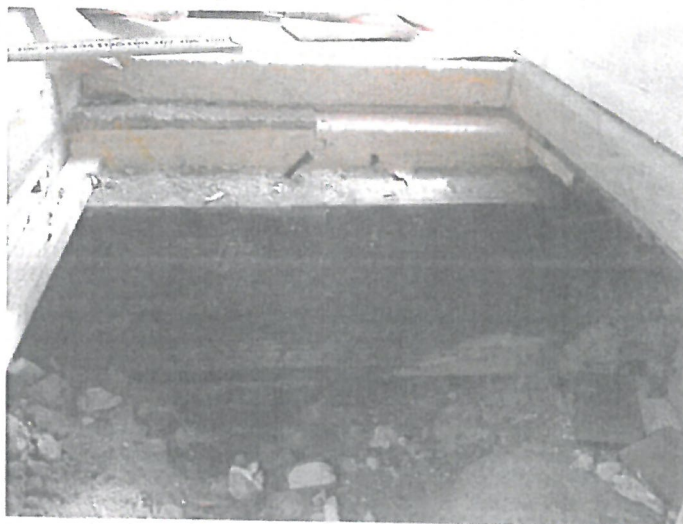



Bild 10. Hål 3.

Fukt	Golvbjälken är fibermättad, över 28 % fuktkvot uppmättes. 18 % fuktkvot uppmättes i spånskiva vilket motsvarar cirka 80 % relativ fuktighet enligt sorptionskurva för trä. Förhöjd fuktnivå indikerades över 300 mm upp från upplag.
Kondition/lukt	Markfukt sugts kapillärt upp i lertegelvägg. Lertegel står på grundmur av naturstenar utan fuktskydd. Lerteglet är mycket poröst. Golvreglar är upplagda på tegelstenar med mellanliggande tjärpapp som fuktskydd. Dock ligger grus mot golvreglar och ännu högre mellan reglar, lokalt

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

ända upp till de tryckimpregnerade panelbrädorna. Virket kan kapillärsuga fukt från marken, tjärpappen uppfyller inte tänkt syfte.

Golvreglarna är troligtvis träskyddsbehandlade. Avgiven lukt tyder på tjärprodukt som kan vara kreosotbehandling.

Den täta golvbeläggningen, PVC-mattan, hindrar markfukten från att torka uppåt.

Uttagna prover på spånskiva, parkett, panelbrädor och golvbjälkar avger en kraftig lukt av mögelvamp. Brädorna avger även en tydlig lukt av impregnerat virke av fuktskadekaraktär.

Hål 5 – Anslutning golv och tilläggsisolerad yttervägg

Rum 113. Konstruktion kan ses i bilaga 3.

Vägg

- Inne
- Vävtapet
- 13 Gips
- Plastfolie
- 45 Träregel/mineralull
- 20 Luftspalt
- Puts
- Lertegel
- Putsad fasadtegel
- Ute


Lertegel står på grundstenar utan fuktskydd.

Golv:

- PVC-matta
- PVC-matta
- Nålfiltsmatta
- 22 Golvspånskiva
- 10 Luft
- 40 minarull
- 30 Råspont
- Tjärpapp
- Golvbjälke



Bild 11. Hål 3.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Fukt	<p>Golvbjälken är fibermättad, över 28 % fuktkvot uppmättes.</p> <p>18 % fuktkvot uppmättes i råspont ovan tjärpapp vilket motsvarar cirka 80 % relativ fuktighet enligt sorptionskurva för trä.</p> <p>9 % fuktkvot uppmättes i spånskiva ovan isolering.</p> <p>17 % fuktkvot uppmättes i regelverk i tilläggsisolering på insida yttervägg.</p> <p>74 % relativ fuktighet uppmättes i lertegelvägg.</p>
Kondition/luft	<p>Grus mot golvreglar och ännu högre mellan reglar, lokalt ända upp till råsponten. Virket kan kapillärsuga fukt från marken, tjärpappen uppfyller inte tänkt syfte.</p> <p>Förhöjd fuktnivå i lertegelvägg. Fukt avges till regelverk i vägg.</p> <p>Tjärpappen, liksom intilliggande material, avger en tydlig lukt av tjära.</p> <p>Golvreglarna är troligtvis träskyddsbehandlade. Avgiven lukt tyder på tjärprodukt som kan vara kreosotbehandling. Råsponten är även troligen kreosotbehandlad.</p> <p>Den täta golvbeläggningen, dubbla PVC-mattor, hindrar fukten från att torka uppåt.</p> <p>Golvbjälken är kraftigt rötskadad.</p> <p>Uttagna prover på råspont, syll och golvbjälkar avger en kraftig lukt av mögelvamp. Brädorna avger även en tydlig lukt av impregnerat virke av fuktskadekaraktär.</p>
Lufttäthet	<p>Montaget av plastfolien är dåligt utfört vid anslutning mot golv. Lufttätheten är bristfällig.</p>

Hål 6 – Golvbjälklag mot källare


Golv:

- Inne
- PVC-matta
- 22 Golvspånskiva
- 10 luft
- 40 mineralull
- 30 Råspont
- Tjärpapp
- Källare



Bild 12. Hål 6.

Fukt	Ovan isolering uppmättes låga fuktkvoter, cirka 7 – 10 %.
------	---

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Kondition/lukt	Råsponten under isoleringen var något fuktigare, 14 % fuktkvot. Lukt av tjära och mögelsvamp kändes från uttaget prov på råsponten.
Lufttätthet	Det saknas ett lufttätt skikt i golven. PVC-mattan är det material i golven som indirekt kan ses som det lufttäta skiktet. I anslutning mot innerväggar av lertegel är golvmattan avslutad under golvlist intill påregling, se bild 12. Anslutningen är otät vilket medför luftläckage från källare och upp i lokalen.

Hål 7 – Anslutning vindsbjälklag och yttervägg mot söder

Fasadtegel

Lertegel

Takstol

Remstycke


Vindsbjälklag:

- Vind
- 32 Golvbrädor
- Kartong
- Luft
- 50 isolering
- Råspont
- Porös träfiberskiva
- Inne



Bild 13. Hål 7.


Fukt	16 – 17 % fuktkvot uppmättes i inmurad del av takstol och remstycke. Fuktkvot i takstol som inte är inmurad uppmättes till 12 % fuktkvot.
------	--

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Kondition/lukt	<p>Vindsbjälklagets uppbyggnad är ej original. Ursprungligen bestod det endast av de översta golvbrädorna. Vid ingrepp noterades en äldre tapet som var klistrad upp till undersidan av dessa brädor.</p> <p>Inga rötskador noterades i inmurad del av takstol eller remstycke.</p> <p>Kraftig lukt av vind och tjära noterades från uttagna prover på remstycke, takstolar och golvbrädor.</p> <p>Ej inmurade delar av takstolarna är angripna av skadeinsekter. Virket är förstört ett tiotal millimeter in. Generellt är samtliga takstolar på vinden mer eller mindre angripna av skadeinsekter. Rötskador och angrepp från skadeinsekter noterades även i golvbrädorna.</p>
Lufttäthet	<p>Det saknas ett lufttätt skikt i vindsbjälklaget. Inomhusluften kan obehindrat läcka upp på vind och orsaka fuktrelaterade skador vid fuktillskott hos in- neluften och vid nedkylning på vind. Normalt finns ett fuktillskott i inom- husluften. Storleken beror på verksamheten. Detta medför att den relativa fuktigheten på vinden ökar om inomhusluften läcker upp på vinden.</p>

Hål 8 – Anslutning vindsbjälklag och yttervägg mot norr

Fukt	<p>18 % fuktkvot uppmättes i inmurad del av takstol och remstycke. Fuktkvot i takstol som inte är inmurad uppmättes till 12 % fuktkvot.</p>
Kondition/lukt	<p>Inga rötskador noterades i inmurad del av takstol eller remstycke.</p> <p>Kraftig lukt av vind och tjära noterades från uttagna prover på remstycke, takstolar och golvbrädor.</p> <p>Ej inmurade delar av takstolarna är angripna av skadeinsekter. Virket är förstört ett tiotal millimeter in. Generellt är samtliga takstolar på vinden mer eller mindre angripna av skadeinsekter. Rötskador och angrepp från skadeinsekter noterades även i golvbrädorna.</p>
Lufttäthet	<p>Det saknas ett lufttätt skikt i vindsbjälklaget.</p>

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Bedömning och rekommendationer avseende fuktskador och risker

Nedan redovisas en bedömning gällande undersökta byggnadsdelar. Utifrån undersökningsresultat och bedömning beskrivs mycket övergripande rekommendationer. Eftersom omfattande fuktskador finns i huset i ett flertal av byggnadsdelarna blir rekommendationerna omfattande och kostsamma. Kostnaderna för renoveringen bör ställas i relation till byggnadens värde.

Källare

Ett utvändigt fuktskydd bedöms att saknas alternativt vara mycket bristfälligt vilket resulterat i fuktiga källarväggar. Fuktfronten (höjden som fukt har kapillärsugits upp i väggen) varierar framförallt beroende på markhöjder utvändigt.

Dräneringens kondition är okänd.

Markkylan från vinterhalvåret ger normalt en lägre temperatur i källaren under vår och sommar. Den varmare utomhusluften som läcker ned i källaren får då en högre relativ fuktighet eftersom temperaturen sjunker och därmed även mätnadsånghalten.

Fuktskadorna i källaren är omfattande liksom lukterna de alstrar. Lukten från tjärpappen och svampskadorna på råspont och golvbjälkar bedöms påverka inomhusmiljön negativt.

Källarbjälklaget är generellt fuktskadat och angripet av mögelsvamp och skadeinsekter. Vid upplag i källarväggar förekommer rötskador.

Lufttätheten är viktig över källarbjälklaget med avseende på den lukt som finns i källaren. Påvisade brister innebär risk att lukt från källaren når in i lokalerna.

Rekommendation:

Källarväggarna fuktskyddas utvändigt.

Källarbjälklaget rivs i sin helhet.


I samband med att källarytterväggarna fuktskyddas säkerställs god dränering.

Golv över utgrävda delar av byggnaden

Fuktkällor:

- Markfukt kapillärsugs upp i ytterväggar.
- Markfukt som diffunderar upp i golven.
- Markfukt som kapillärsugs upp i konstruktionsdelar som är i direktkontakt med ytterväggar eller markmaterial.

Golvet över de delar av byggnaden med utgrävd källare är fuktigt. Allt organiskt material i golvet befinner sig i en fuktig miljö, över kritisk fuktkvot för mögel-påväxt. Med avseende på den mikrobiella lukten som uttaget material avger bedöms det föreligga risk att golven är mikrobiellt skadade av mögelsvamp. Direktkontakten med markmaterial har orsakat rötskador i golvbjälkar.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Orsaken till att golven är fuktiga är kombinationen av markfukt och en tät golvbeläggning. Fukt kan avges upp i golvkonstruktionen via diffusion och kapillärsugning från marken. Fuktvandringen bromsas upp och ackumuleras i golven eftersom golvbeläggningen är tät och inte tillåter uttorkning uppåt. Fuktrelaterade problem har bedömningsvis alltid funnits i golven men omfattningen har ökat markant i samband med att golven beläggs med en tät golvmatta. Parkettgolvet som tidigare utgjorde beläggning var mer diffusionsöppet vilket tillät större uttorkning.

Att huset varit ouppvämt under en tid kan även ha medfört fuktrelaterade skador.

Skadorna i golven påverkar inomhusmiljön negativt.

Rekommendationer

Golven bedöms vara i behov av åtgärd. Principiellt krävs en sanering av fuktskadat material men först och främst måste fuktkällan underifrån elimineras.

För att säkerställa god inomhusmiljö och fuktsäkra konstruktioner som inte med tiden återfår liknande fuktskador krävs omfattande ingrepp.

Principiellt förslag:

- Riva golven i sin helhet, inklusive golvbjälkar.
- Schakta bort markmaterial.
- Återställa med betongplatta på mark med underliggande och kapillärbrytande makadam samt cellplastisolering.
- Detaljlösningar fuktsäkerhetsprojekteras.

Ytterväggar


Orsaken till de förhöjda fuktnivåerna i lerteglets nederdel är avsaknaden av fukt-skydd och tillskjutande fukt från grunden. Fukt kapillärsugs upp i väggarna via grundstenarna som teglet slår på. Störst problem föreligger där marken ligger högre, dvs i den halvan av huset som har outgrävd källare men även vid utvändiga trappor.

Fukten som kapillärsugs upp i lerteglet orsakar fuktrelaterade skador på allt organiskt material som ligger i kontakt såsom golvlister, tapet, träfiberskiva och golvbjälklag. Golvbjälkarna hade rötskador vid båda ingreppen utmed yttervägg.

Lertegel är vanligt tegel men som inte är bränt, endast soltorkat. Materialet är därmed känsligt för fukt. För hög fuktbelastning påverkar materialet negativt då materialet kan vittra sönder. Mikrobiell växt kan även ske i materialet efter långvarig fuktbelastning.

Tilläggsisoleringen på insidan är en riskkonstruktion. Problemet är att isoleringe medför en kallare och därmed fuktigare vägg utvändigt om tilläggsisoleringen. Tidigare låg temperaturdifferensen över lerteglet vilket skapade bättre uttorkningsmöjligheter för ytterväggen. Lertegelväggar bör normalt inte tilläggsisoleras på insidan eftersom materialet inte är bränt och därav inte mår bra av att vara alltför fuktigt under en längre tid. Om huset varit ouppvämt under en tid kan även detta ha medfört fuktrelaterade skador.

Regelverket bedöms områdesvis vara fuktskadat.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Plastfolien i väggen hindrar uttorkning inåt. Det är oklart vad huset är behandlat med för typ av utvändig täckfärg. Är den plastbaserad är även uttorkningen utåt begränsad. Likaså kan eventuell modernare fasadputs med cementinblandning förhindra uttorkningen genom fasaden.

Plastfoliens funktion ska normalt uppfylla två saker. Diffusion och konvektion (lufttäthet). Det bristfälliga montaget medför risk för luftläckage ut i vägg. Den fuktiga inomhusluften kan läcka ut och kondensera mot lertegel.

Rekommendationer:

I samband med åtgärderna av bjälklaget bör ett fuktskyddande och kapillärbrytande skikt monteras i det nedersta skiftet, exempelvis en rostfri plåt. De fuktsäkrande åtgärderna som utförs i källare, dränering och golven i den outgrävda delen kommer att minska den tillskjutande fukten men för att säkerställa ytterväggarna bör åtgärd utföras.

Fuktigt och material med svampskador rivs och saneras. Lukter från svampskador kan finnas kontaminerade i putsskikt och lertegel. Utredning krävs.

Typ av utvändig färg undersöks. Ytterväggarna bör vara målade med en öppen silikatfärg för att säkerställa uttorkning utåt. Typ av fasadputs undersöks. Putsen ska bestå av en ren hydrauliskt kalkbruk.

Regelverket och tilläggsisoleringen är negativt för väggen och måste därav rivas. Eventuell tilläggsisolering måste placeras på den ursprungliga väggens utsida. Inga akuta åtgärder föreligger för själva regelverket men det är en riskkonstruktion som medför en kallare och fuktigare yttervägg. En fördjupad undersökning av lerteglets kondition utförs för att säkerställa materialets påverkan av tilläggsisoleingen.

Vindsbjälklag

Lufttätheten i vindsbjälklaget bedöms vara mycket bristfällig eftersom ett lufttätande skikt helt saknas.


Förekommande otätheter kan medföra luftombyte mellan vind och inomhusmiljön. Vindsluft upplevs ofta som ett inomhusrelaterat problem. Virke, takstolar och råspont, och isoleringspapp har generellt en skarp lukt av vind, oxiderade terpener men även av tjära vilket kan vara kreosot. Lukten kan upplevas som otrevlig om den läcker ned i inomhusmiljön, och kan vara direkt hälsovådlig beroende på vilka ämnen som avgår till inneluften. Lukter och emissioner från svampskador förekommer även på vinden.

Ett omvänt luftläckage av inneluft upp till vind medför risk för fuktutfällning på vind under perioder då varm inneluft med ett fuktillskott kyls ned på vinden. Tecken på konvektionsskador av fuktig inneluft noterades dock ej i undersökta delar av vindarna. Även ur energisynpunkt är luftläckage negativt.

Rekommendationer:

Golvbrädor rivs. Isolering rivs.

Underarmar i vindsbjälklag saneras mekaniskt genom hyvling av virket. Allvarligt skadade delar byts ut.

Uppdragsnr: 10199271	Lorentz Månsson	
Daterad: 2014-06-09	Inomhusmiljöutredning	
Handläggare: Daniel Andersson	Rapport	

Lufttäteten i vindsbjälklaget förbättras. Plastfolien bör monteras mot undersidan på takstolens underarm för att få en kontinuerlig plastfolie och därmed bättre lufttätet.

Möjligheter för att tilläggsisolera utreds genom en fuktsäkerhetsprojektering av tänkt utformning. Vid tilläggsisolering är lufttäteten väldigt viktig för att undvika fuktrelaterade problem.

Yttertak

Yttertaket bedöms generellt vara i behov av åtgärd. Insektsangreppen i takstolar har minskat verkets hållfasthet. Om det är ett problem konstruktionsmässigt bör kontrolleras.

Tegelpannornas kondition är dålig liksom den underliggande pappen. Uppviket utmed takfot är felaktigt utfört. Avledning av vatten utförs inte på ett fuktsäkert sätt eftersom inte underlagspappen är kopplad till hängrännan och takfotsplåt saknas.

Underlagspappen ska vara klistrad mot en takfotsplåt som leder ned i hängrännan.

Rekommendationer:

Yttertaket rivs ned till frilagda takstolar. Takstolar undersöks avseende nedsatt bärformåga. Virket saneras genom att mekaniskt avlägsna virke som varit utsatt för skadeinsekter. Förstärkningar och byte av virke kan vara aktuellt.

Nytt yttertak byggs med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor. Underlagspappen ska ansluta mot hängränna via takfotsplåt.

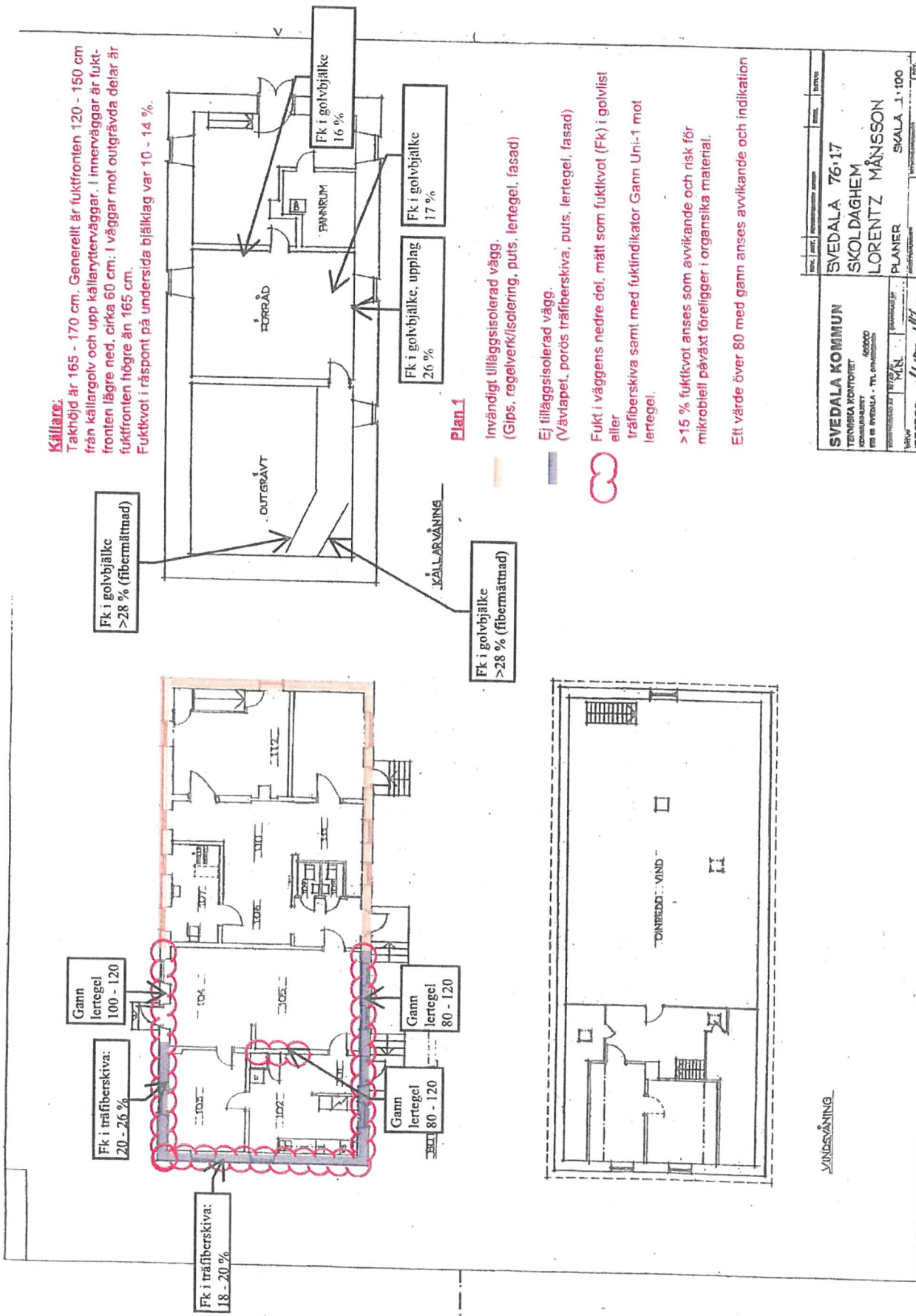
Murstockar till skorstena täcks utvändigt med plåt.

Luftning av vinden behöver anordnas via takfot och vianock.

Malmö 2014-06-09

WSP Environmental

Daniel Andersson



SVEDALA KOMMUN	SVEDALA 76:17
TEKNISKA KONTORET	SKOLDAGHEM
KONSTRUKTION	LORENTZ MÅNSSON
SKALA 1:100	PLANER
921229	Ulfsson

5401

Mellan Svedala kommun, 233 80 Svedala, nedan kallad kommunen, och Cecilia Hagert, Damnvägen 3, 233 42 Svedala, nedan kallad köparen, har träffats följande

KÖPEAVTAL

1. Kommunen överlåter och försäljer till köparen del av fastigheten Svedala Svedala 76:17, nedan kallad fastigheten, med en areal om ca 100 kvm för en preliminärt överenskommen köpeskillning om 21 000 kr (tjugoentusen kronor) enligt vad som framgår av till detta avtal bifogad karta, bilaga 1.
Fastigheten ska genom fastighetsreglering tillföras köparens fastighet Svedala 76:7.
2. Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft:
3. Köpeskillningen 21 000 kr betalas av köparen kontant på tillträdesdagen.
Köpeskillningen ska regleras med 210 kr/kvm gentemot verklig areal.
4. Fastigheten överläts i befintligt skick.
5. Köparen svarar för och bekostar erforderlig flyttning av befintligt nätstaket till ny fastighetsgräns på det avsnitt det befintliga staketet behålls av köparen.
Köparen övertar utan kostnad äganderätten till staketet.
Vid uppsättande av nytt eller befintligt staket i den ändrade fastighetsgränsen ska samråd ske med kommunen.
Flyttning av staketet får inte ske innan lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.
6. Kommunen informerar köparen att kommunen har bygglov för uppsättande av en paviljong på Svedala 76:17 i fastighetens östra del. Paviljongen avses placeras 4,5 m från ny fastighetsgräns enligt bifogad kartbilaga. I det fall det skulle bli aktuellt att placera paviljongen närmare än 4,5 m ny fastighetsgräns förklarar sig köparen inte ha något att erinra häremot. Om köparen säljer sin fastighet åtar sig köparen att i köpekontrakt med ny ägare inta detta villkor.
7. Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.
8. Fastigheten överläts gravationsfri i övrigt.
9. Fastigheten överläts fri från arrende och övriga nyttjanderätter.
10. Skatter och andra kostnader för fastigheten betalas av kommunen för tiden före tillträdesdagen och av köparna för tiden från tillträdesdagen. Inkomster som avser tiden fram till tillträdesdagen tillfaller kommunen och för tiden därefter köparna.
11. Köparen svarar för kostnaden för fastighetsbildningen
12. Sedan köpeskillningen betalats i föreskriven ordning utfärdar kommunen köpebrev.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

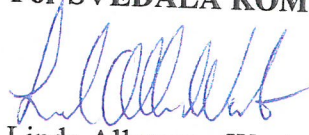
Therese Wengrodt

13. Detta avtal skall för att äga giltighet godkännas av kommunstyrelsen genom beslut som vinner laga kraft.
14. Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Svedala 2016-11 -22

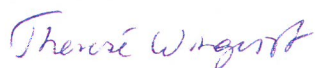
Svedala 2016-11- 21

För SVEDALA KOMMUN

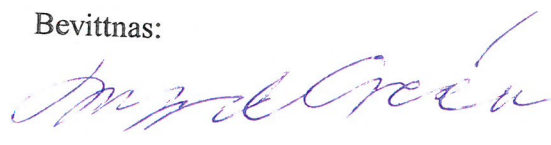

Linda Allansson Wester / Elisabeth Larsson


Cecilia Hagert

Bevittnas:

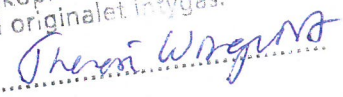


Bevittnas:


Ingrid Green

Bilaga

1. Kartbilaga som visar område som kommunen överlåter och försäljer

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Svedala 76:7



Skala: 1:200

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Therese Wagnert

0 1 2 4 Meter



Kommunstyrelsen

Försäljning av Svedala 76: 17, Lorentz Månsson, i Svedala

Miljö och teknik får härmed framlägga förslag till köpeavtal med Bostads AB Svedalahem enligt vilket företaget ska förvärva fastigheten Svedala 76:17 mot en köpeskilling av 313 000 kr och i övrigt på i köpeavtalet angivna villkor.

Enligt besked från kommunstyrelsens ordförande ska fastigheten försälas för det bokförda värdet i likhet med övriga kommunala fastigheter som tidigare överlåtits till Svedalahem och Svedab. Det utgör 292 000 kr enligt uppgift från ekonomienheten. Därtill kommer 21 000 kr i köpeskilling för den försäljning om ca 100 kvm av Svedala 76:17 som kommunstyrelsen godkände i december 2016 för att ägaren till Svedala 76:7 skulle kunna justera sin fastighetsgräns. Köparen betalar köpeskillingen till Svedalahem.

Under 2015 arbetade undertecknad exploateringssamordnare i sin tidigare roll med försäljning av fastigheten Svedala 76:17 på anbud enligt kommunstyrelsens uppdrag. Inkommet anbud på 2 050 000 kr antogs dock inte då köparen krävde att först få göra en särskild markundersökning. Tanken var att kommunen skulle göra en sådan undersökning till en ny anbudsomgång. Under processens gång blev det behov att använda fastigheten för flyktmottagande, varför försäljningen avbröts.


Enligt kommunallagen är det lagligt att sälja fastigheten enligt de villkor som nu ingår i förslaget till köpeavtal.

I skrivande stund har vd i Svedalahem inte haft möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till köpeavtalet. Vid en muntlig genomgång av förslaget har dock ingen erinran förelegat.

Förslag till beslut**Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige beslutar**

att godkänna framlagt förslag till köpeavtal.

MILJÖ OCH TEKNIK


Fredrik Löfqvist
Teknisk chef


Bengt Nilsson
Exploateringssamordnare

Bilaga Förslag till köpeavtal med bilagor

Begäran om förvärv av fastigheten Svedala 76:17, Lorentz Månsson

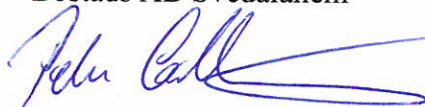
Bostads AB Svedalahem har i sitt strategiska arbete med att hitta bostadshus och lämplig tomtmark, för att inom sin verksamhet ombesörja bostäder till nyanlända, funnit att Svedala 76:17, Lorentz Månsson, kan vara lämplig i det avseendet.

Byggnaden har senast använts för boende åt nyanlända och tillfälligt bygglov har beviljats för kompletteringsbyggnad.

Bostads AB Svedalahem begär härmed om att förvärva fastigheten av Svedala kommun.

Svedala 2016-12-07

Bostads AB Svedalahem



Pehr Carlberg

VD