

2. OKULÄR BESIKTNING

Byggnadsår 1933

Uppgift lämnad av Fast mäkl objektsbeskrivning

Ombyggnadsår Tillbyggt 1974

Uppgift lämnad av Fast mäkl objektsbeskrivning

Övrigt som har betydelse för besiktningen:

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Villan var utrensad från möbler vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "-" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

SITAC är ett helägt dotterbolag till Sveriges Provnings och Forskningsinstitut SP. Detta företag kontrollerar kontinuerligt att vi besiktningsföretagare uppfyller fastställda kunskaps- och erfarenhetskrav.

Uppdragsnr

2. OKULÄR BESIKTNING**HUSTYP/ALLMÄNT****Hustyp / Grundläggning:****Byggår:****Fast.Beteckning:****Bef. Byggnader:**

1½-plans villa / källare

1933, tillbyggt 1974

Villan med friliggande garage/uthus

LAGFAREN ÄGARE**Namn:****Adress:****Telefon:****FASTIGHETSMÄKLARE****ALLMÄNT / HUVUDBYGGNADEN****STOMME****SOCKEL****BJÄLKLÄG****YTERTAK****FASADER**

Trä

Sten

Trä

Eternit

Beklädnadstegel

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

MARK / FASADER

Generellt:

Olämpliga gräs- och jordytor (ej kapillärbrytande material) närmst grund vilket bibehåller fukt längre mot grundmuren och ökar fuktbelastningen mot grundmur/källare.

Vissa stuprör är inte kopplade till avloppsledning i mark utan släpps i direkt anslutning till grundmuren, vilket ökar fuktbelastningen mot grundmuren.

Saknas insektsnät i de öppna stötfogarna i tegelfasaden.

Bristande målningsunderhåll på utvändiga träytor såsom fönster, panelbrädor, vindskivor m m.

Fasad mot öster (långsida med balkong):

Felaktig marklutning mot byggnaden vilket medför att yt- och smältvatten leds mot grunden och ökar fuktbelastningen mot grundmur/källaren.

Oskyddad elkabel vid grund/fasad.

Stående vatten i hängrännan, vilket tyder på ett felaktigt fall (bakfall).

Balkongräcke har för stora avstånd mellan spjälor och har för stort avstånd mellan horisontell spjåla och balkongbjälklag (barnsäkerhet).

Fasad mot norr:

Delvis felaktig marklutning mot byggnaden vilket medför att yt- och smältvatten leds mot grunden och ökar fuktbelastningen mot grundmur/källaren.

Enkelt monterad hängränna vid låg byggnad.

På 1-plansdelen har hängrännan invändiga rostangrepp, stående vatten, är deformerad och snett monterad.

Stuprörsledning är helt igensatt med skräp och är kraftigt rostangripen i dess nederkant.

Sprucket glas på mindre fönster.

Fasad mot väster:

Spricka i ett källarfönsterglas.

Pågående läckage (droppande vatten) i en hängränneskarv.

Källargarage, invändigt:

Kraftig sprickbildning i gjutet valv (se bild 1).



Bild 1

Fuktfäckar (upplevs torrt idag) i del av mellanbjälklaget (se bild 2).



Bild 2

Diverse fuktgenomslag i grundmurar.

Fasad mot söder:

Regninträngningar kan ske!

Saknas skyddande tröskelplåt vid ytterdörr, vilket medger regninträngningar (se bild 3).

Mindre rötskador i nederkant dörrfoder då dessa står direkt ned mot trapplanet (fuktuppsugning sker).



Bild 3

Kraftiga betongskador och betongsläpp samt delvis synlig och rostangripen armering i betongstolpverk och bjälklag vid entréplanet (se bild 4 och 5).



Bild 4



Bild 5

YTERTAK / SKORSTEN

Obs! Yttertak består utav eternitplattor som innehåller skadlig asbest som kan frigöras vid bearbetning eller demontering.

Glipor i yttertak / regninträngningar kan ske!

Framför takkupan har ett plåtbeslag ett bristande överlapp mot eternittaket, med glipor som följd (se bild 6).

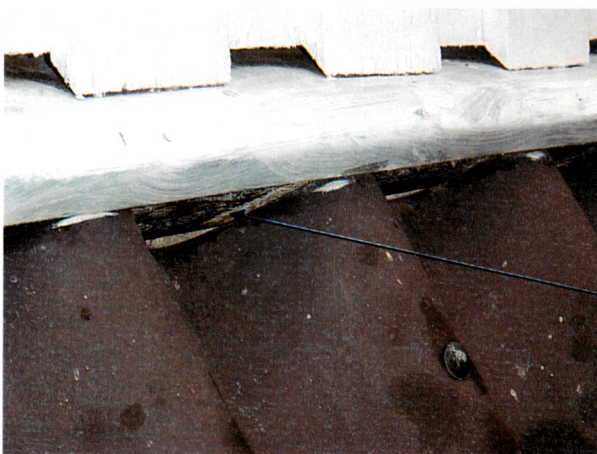


Bild 6

Glipor / regninträngningar kan ske!

Vid taknockar saknas skyddande skumtätning under eternit-/plåtnockarna (se bild 7).

**Bild 7**

Rostangrepp på vindskevebeslag i plåt.

Regninträngningar kan ske!

Enstaka, uppstickande spikinfästningar (med gummitätning) vilket ger mindre otätheter i yttertak.

Saknas glidskydd vid takstegen.

Sprucken eternitplatta, till vänster om balkong.

INVÄNDIGT

KÄLLARVÄNING

Man ska vara medveten om att det troligtvis saknas dräneringsledningar och utvändigt fuktskydd på grundmuren. Därför kan man förvänta sig att fuktgenomslag kan uppstå i grundmurar och betonggolv.

Lösa organiska material såsom trähyllor, pappersvaror, skivmaterial, träinnerväggar etc skall undvikas i direkt kontakt mot betonggolv eller grundmurar utan anordnat fuktskydd eller luftspalt, då det organiska materialet kan dra åt sig fukt och ge upphov till en dålig lukt, mögeltillväxt i materialet. I nederkant av en träinnervägg märks rötskador (se bild 8).

**Bild 8**

Olämpliga plastmattor på del av golvytan vilket hindrar en naturlig fuktvandring från mark/betongplattan.

Lokala putssläpp i reveterad takyta.

I delar av källaren finns troligtvis endast stenplattor på golvytan som är lagda direkt mot underliggande jordmaterial. Jordmaterialet innehåller humuspartiklar som kan ge upphov till en dålig lukt, jordlukt.

UTRYMME UNDER BOTTENBJÄLKLAG (Krypgrund under 1-plansdel):

Lösa organiska material såsom trävirke, pappersvaror, skräp skall undvikas på markytan då det organiska materialet kan dra åt sig fukt och ge upphov till en dålig lukt, mögeltillväxt i materialet.

BOTTENVÄNING

Generellt:

Saknas tilluftsventilation till de olika bostadsrummen.

Entréhall (S):

-

Rum (SÖ):

-

Rum (NÖ):

-

Badrum:

Saknas eller bristande läckageskydd (uppvikt golvmatta) vid innerdörr och dess karm/smyg (se bild 9).

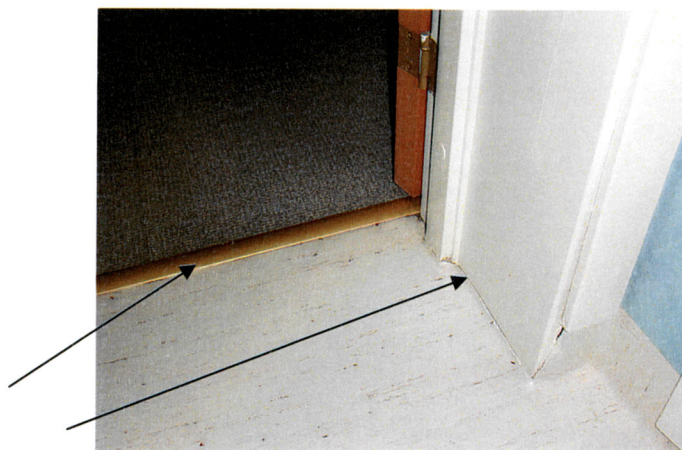


Bild 9

Tätmanschetter vid radiatorrör är bristfälligt nedklistrade mot golvmattan.

Saknas forcerande frånluftsfläkt i utrymmet, för snabbare borttransport av fuktproduktionen. Normalt sätts ett frånluftsdon i tak för skorstensverkan.

Enklare fönster/fönsterglas.

Förråd:

Fuktfläck (upplevs torr idag) under fönster, som bör hållas under uppsikt.

Rum (V):

-

Kök:

Saknas läckageskydd under kyl/frys samt läckagesäkring inne i diskbänksskåpet.

VÄN 1 TRP**Sovrum (NV):**

-

Trapphall:

-

Sovrum (S):

-

Rum (NÖ):

Tröskelplåt på utsida fönsterdörr släpper något från tröskeln.

Badrum:Äldre och osäkert våtrum:

Befintliga kakelplattor är endast vattenavvisande då det troligtvis saknas ett bakomliggande tätskikt.

Golvbrunnen är en äldre och rostangripen gjutjärnsbrunnen som sig ger en osäkerhet samt tätskiktsanslutningen mot golvbrunnen (se bild 10).

**Bild 10****UTRYMME BAK STÖDBENSVÄGGAR**OBS! Utrymmena är helt inklädda utmed takfallet och därför går det ej att se statusen på takstolar, underlagstak eller anordnad luftspalt.

Mindre fuktfläckar (upplevs torra idag) märks i skivmaterial, som bör hållas under uppsikt.

I stödbensutrymme mot sydöst finns vattenrör som ej är isolerade (frysmöjligheter).

VINDSUTRYMME

Vindsluckan är bristfälligt isolerad och saknar tätningslister.

Saknas en luft- och ångspärr (typ förhydringspapp) som skall förhindra att varm och fuktig inomhusluft kan strömma upp i ett kallare vindsklimat och ge upphov till kondenssskador.

Missfärgningar i takbrädorna tyder på att periodvisa kondenseringar kan ske (se bild 11 och 12).

Liknande missfärgningar kan förekomma i icke åtkomliga delar av utrymmen bak stödbensväggar.



Bild 11



Bild 12

ÖVRIGA BYGGNADER

OBS! Det friliggande garaget/uthuset besiktigades ej.

3. RISKANALYS

Saknas tröskelplåt vid ytterdörr:

Avsaknad av skyddande tröskelplåt vid ytterdörr medger regninträngningar och därmed föreligger risk för fuktrelaterade skador i närliggande ytterväggar.

Badrum bottenvåning:

Avsaknad av tillfredsställande läckageskydd (uppvikt golvmatta) vid innerdörr medför att eventuellt läckagevatten kan strömma ut i angränsande rum och ge upphov till fuktrelaterade skador i golvkonstruktionen.

Badrum ovanvåning:

Äldre våtrum med äldre gjutjärnsbrunn, kakelplattor på vägg som troligtvis saknar ett bakomliggande tätskikt medför risk för fuktinträngningar och därmed bakomliggande, fuktrelaterade (fukt, röta, mögel) skador i bakomliggande konstruktioner.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

För klarläggande äldre installationer såsom el- och VA-installationer och dess status, rekommenderas kontakt med sakkunnig inom respektive område.

För klarläggande om trapplanets bärlighet, med tanke på de kraftiga betongskador som noterats, krävs en fortsatt teknisk utredning.

För klarläggande om orsak och omfattning av sprickbildning i gjutet valv (mellan garage och badrum) samt orsaken/ev skador beträffande fuktfläck i källargaragets bjälklag, krävs en fortsatt teknisk utredning.

Uppdragsnr _____

Uppdragsgivare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.