



Datum: 2021-08-01

Besöksdatum: 2021-07-30

Väderlek: Mulet, + 16°

Närvarande:
Fredrik Björk

Handläggare: Magnus Tegnér

Ordernummer: 960

Teknisk undersökning av fastighet & byggnadskonstruktioner: I fastigheten Berganäsvägen 12, Finspång.

Uppdragsgivare:
Fredrik Björk
Berganäsvägen 12
612 91 Finspång

Fastighetsägare:
Samma som uppdragsgivare.

Fastighet / beteckning:
Butbro 2:93

Gatuadress:
Berganäsvägen 12
612 91 Finspång

Hus 1.



Hus 2.



Objektsbeskrivning:

Hus 1, hus 2 1 1/2-plansvillor.

Byggnadsår:

1933

Tak:

Hus 1, betongpannor troligen 1980 - 90 talet.

Hus 2, tegelpannor.

Fasad:

Hus 1, plåtfasad.

Hus 2, träpanel.

Fönster:

3-glasfönster i bägge husen.

Stomme:

Trä.

Grund:

Hus 1, källare betong.

Hus 2, källare samt garage betong.

Vent:

Självdreg i bägge husen

Värmesystem:

Vattenburen el i bägge husen, elradiator, vedspis.

Vatten / avlopp:

Kommunalt.

Radon:

Kan kontrolleras med kommunen avseende eventuell markradon.

Skorsten / murstock:

Hus 1, enligt uppgift sotat / kontrollerat 2020.

Hus 2, skorsten ej i bruk.

Uppdrag:

Att undersöka fastigheternas tekniska kondition avseende vind, rum, kök, våtutrymmen, källare, fasad, fönster, tak, grund.

Handlingar:

Inga handlingar förutom fastighetsutdrag & intagsblankett från mäklare.

Övriga upplysningar:

Enligt uppgift är avloppsstam utbytt i hus 1.

Allmänna villkor.

Omfattning.

Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktningsförrättaren tillhandahållits och som antecknats i protokollet.

I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark.

Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar / dörrar / inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktigade utrymmen skall i protokollet antecknas liksom anledningen till detta.

I protokollet skall besiktningsförrättaren notera sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet.

Skavanker och andra obetydliga uppgifter noteras ej.

Vid teknisk undersökning / besiktning av fastigheter utgår man alltid från husets byggnadsår beroende på att byggsätt / normer förändrats till idag. Vid ombyggnation / renovering av utrymmen är det renoveringsåret som är utgångspunkt för normer / regler etc.

Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och beställaren skall ta aktiv del av utlåtandet (protokollet) och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar skall genomföras eller inte.

Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga vid besiktningstillfället, t.ex. ej besiktningsbara krypgrunder och vindar.

Undantag.

Besiktning av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, eldstäder, el, vvs samt rökgångar ingår inte i uppdraget. Ej heller kontroll och bedömning av eventuella skadeinsekter / djur. Ej heller bedömning av kostnader eller prisuppgifter i samband med besiktningen. Kostnadskalkyl enligt "Sektionsfakta" på åtgärder kan lämnas i efterhand.

Ansvarsbegränsningar.

Besiktningsförrättaren ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande.

Besiktningsuppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningsförrättaren ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.

Om besiktningsprotokollet avses övergå till annan part än uppdragsgivaren är det besiktningsförrättaren som avgör på vilket sätt genomgång av protokoll skall ske.

Besiktningsförrättaren har en ansvarsförsäkring för "Teknisk konsult, besiktning, kontroll av byggnadsobjekt, byggnadsarbete" tecknad i Trygg Hansa.

Besiktningsförrättarens sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 8 basbelopp.

Besiktningsförrättaren ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp.

Krav gentemot besiktningsförrättaren skall anmälas inom skälig tid efter det att eventuell skada märkts eller borde ha märkts (reklamation).

Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande.

Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan.

Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningsförrättaren inget ansvar p.g.a. av uppdraget och dess utförande.

Undersökningsresultat / åtgärdsförslag:

Hus 1.

Vind:

Äldre (torra) fuktskador runt taklucka, övrigt utan anmärkning.

Övre plan.

Övre hall:

Utan anmärkning.

Balkong:

Utan anmärkning.

Äldre/mindre (torr) fuktskada i golv mot tröskel.

Insidan yttertak på balkong ej besiktningsbart.

Sovrum 1:

Utan anmärkning.

Wc/dusch:

Utan anmärkning.

Kakel / klinker på golv och väggar.

Tätskiktet/fuktspärren bakom keramiska ytskikt (såsom kakel och klinker) går inte att kontrollera vid en okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar

branschstandard. Fuktindikeringar utförs generellt inte i våtrum med keramiska ytskikt, då man inte

kan fastställa på vilken sida om det underliggande tätskiktet man mäter/indikerar.

Enligt uppgift finns en viss dokumentation på våtrumsarbete.

Sovrum 2:

Utan anmärkning.

Våningsplan.

Entré/hall:

Utan anmärkning.

Kök:

Utan anmärkning.

Vardagsrum / matrum:

Utan anmärkning.

Källare. Se "Sammanfattning / Kommentar" avseende äldre källare.

Nedre hall:

Utan anmärkning.

Wc:

Utan anmärkning.

Tvätt / pannrum:

Puts och färg delvis loss på väggar / golv.

Utrymmet ej helt besiktningsbart p.g.a. lösöre / inredning.

Förråd / klk:

Puts och färg delvis loss på väggar / golv.
Utrymmet ej helt besiktningsbart p.g.a. lösöre / inredning.

Sällskapsrum:

Flytande laminatgolv på betongplatta betecknas som en riskkonstruktion, se vidare "Sammanfattning / Kommentar".

Utvändigt.**Fasad:**

Fuktskador i nederkant stolpar på entréplan, stolpar troligen inklädda med board innebär att stolparna är ej besiktningsbara.
Fasad i övrigt utan anmärkning.

Fönster:

Utan anmärkning.

Tak:

Mindre justeringsbehov av takpannor.
Taket endast kontrollerat från taklucka (getingbo).

Grund:

Utan anmärkning.

Hus 2.**Vind:**

Nockvind ej besiktningsbar, lucka saknas samt litet utrymme.
Vinden inredd till rum.
Utan anmärkning.

Kattvind 1, 2:

Utan anmärkning dock ej helt besiktningsbara p.g.a. en del lösöre.
Insidan yttertak ej helt besiktningsbara p.g.a. inklätt med plast.

Våningsplan.**Kök:**

Utan anmärkning dock ej besiktningsbart under diskbänk.

Rum:

Utan anmärkning.

Wc/dusch/tvätt:

Äldre typ av golvbrunn (gjutjärn) motsvarar ej dagens krav på våtutrymme.
Utrymmet ej helt besiktningsbart p.g.a. lösöre och inredning.
Kakel / klinker på golv och väggar.
Tätskiktet/fuktspärren bakom keramiska ytskikt (såsom kakel och klinker) går inte att kontrollera vid en okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar branschstandard. Fuktindikeringar utförs generellt inte i våtrum med keramiska ytskikt, då man inte kan fastställa på vilken sida om det underliggande tätskiktet man mäter/indikerar.

Hall:

Utan anmärkning dock ej helt besiktningsbart p.g.a. inredning.

Källare:

Endast en mindre oinredd källardel.

Se vidare "Sammanfattning / Kommentar" avseende äldre källare.

Garage:

Ej besiktningsbart p.g.a. lösöre.

Se vidare "Sammanfattning / Kommentar" avseende äldre källare.

Utvändigt.**Fasad:**

Utan anmärkning.

Mindre underhållsbehov.

Fönster:

Utan anmärkning.

Tak:

Äldre tegeltak, äldre underlagspapp och läkt.

Renoveringsbehov av underlagspapp / läkt.

Grund:

Utan anmärkning.

Sammanfattning / Kommentar:**Källare:**

Vissa fuktindikationer finns generellt i hela källarens betongplatta samt främst i nederkant ytterväggar. Detta får man beteckna som "normalt" i en fastighet byggd — — med den tidens byggnorm.

"Vissa fuktindikationer" innebär att man vid besiktning kontrollerar med en indikationsmätare om det finns några skillnader i indikationer i en betongplatta i t.ex. samma utrymme därav kan man på ett relativt bra sätt konstatera om man har t.ex. markfukt.

Fuktindikationer betyder icke att en konstruktion / betongplatta / vägg etc. är blöt utan endast en indikation på att det finns markfukt vilket i denna typ av betongplatta är att beteckna som normalt.

I äldre fastigheter hade man sällan underliggande isolering samt kappillärbrytande skikt vilket innebär att man får en påverkan av markfukt underifrån upp i betongplatta och nederkant väggar.

Det är av stor vikt att vid renovering / ombyggnad av en äldre källare aldrig använda s.k. riskkonstruktioner i form av utreglade väggar / uppreglade golv etc., d.v.s. inga organiska material i kontakt med betongytor. Ej heller aldrig använda täta material såsom plastmattor, täta färger etc. Även om ny utvändigt fuktisolering och dränering är utförd är det mycket svårt att påverka markfukten under betongplattan, dock kan ytterväggar / grundmurar med tiden få acceptabla fuktvärden om arbetet utförs på ett fackmässigt sätt.

Uppreglade / flytande golv på betongplatta:

Detta betecknas som generella riskkonstruktioner avseende att markfukt riskerar att kapillärt sugas in i trävirke / organiskt material i kontakt med betongväggar och golv och därvid orsaka fukt och mögelskador i golv och väggbeklädnaderna.

Flytande golvkonstruktioner kan bestå av olika konstruktioner såsom skivmaterial direkt på betongplatta, sandavjämning på betongplatta och skivmaterial på sandavjämning med oftast en plastfolie mellan sand och golvspånskivor samt en vanlig konstruktion är cellplast (Frigolit) på betongplatta och golvspånskivor på cellplasten.

Den minst riskfyllda konstruktionen av ovanstående är cellplast på betongplatta samt golvspånskivor på cellplast, vid denna konstruktion bör man i möjligaste mån undersöka / fuktmäta innerväggssyllar ytterväggssyllar även i möjligaste mån mellanväggssyllar om syllarna är monterade på betongplattan.

En stark rekommendation är att vid förändringar / renovering avlägsna dessa typer av konstruktioner / beklädnader för att undvika ovanstående typ av problem.

Denna typ av konstruktioner är endast beklädnader och har egentligen ingen teknisk betydelse annat än att det skapar fukt och luktproblem.

Bygg & Besiktning M. Tegnér AB. Org.nr/ F-skattebevis 559024-1542. Försäkring i Trygg Hansa