

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Norrtälje Frötuna-Björknäs 3:29
Affes Väg Södra 2, 761 98 Norrtälje



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SID 1

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt
information Från säljaren

SID 2

OKULÄR BESIKTNING

SID 3

RISKANALYS

SID 9

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

SID 9

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppletet

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Underhåll och tekniska livslängder

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt information Från Säljaren.

Tillhandahållna
Handlingar:

Objektsbeskrivning upprättad av Magnusson Mäkleri samt frågelista besvarad av säljarna tillhandahölls inför besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1978.

Eldstaden sotarbesiktigades 2019.

Säljaren som är med vid besiktningen uppger att hela tomten består av berg.

Under de år som säljarna ägt fastigheten har löpande arbete utförts på huvudbyggnaden innefattande renoveringar och förbättringsarbeten. Det som har utförts är i huvudsak:

Golvet i vardagsrummet slipades 2020.

2015-2016 har nytt avlopp installerats.

WC/ duschrum renoverades 2016 i samband med att avloppet installerades. Då drogs nya avloppsledning in till detta rum. Säljaren uppger att något våtrumsintyg inte finns men på fakturan finns entreprenörens uppgifter och behörighet angivna. Duschrummet är utfört med plastmatta på golv och vägg.

Yttertaket rengjordes 2019.

För cirka 20 år sedan lades det om och i samband med det så byttes råsdponton på södra "skeppet" av taket, ny papp, läkt och pannor lades.

Köket renoverades 2008 innefattande ny isolering i golv, nytt golv, tapeter på väggar, målning av tak samt installation av kök från Tibrokök.

Fasaderna målades under våren 2020.

Alla fasader utom den norra fasaden panelades om 2016.

Hela golvet och bjälklaget till den västra delen av huset byggdes om 1991 och i samband med det lades en ny dräneringsslang ned i marken på den norra sidan av huset.

I samband med detta monterades även en eldstad i vardagsrummet. Denna är placerad på berg.

De flesta av fönstren har bytts ut löpande.

I början av 1980-talet tilläggsisolerades alla fasader med 95mm isolering utanpå timmerstommen. Utanpå det monterades en asfaboard och sedan läkt och panel.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Säljarna känner inte till några fel i fastigheten.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadsätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>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.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>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</p>
Väderlek:	Ca 9 °C och mulet väder
Byggnadstyp:	<p>Byggnaden är uppförd på murad grundmur av natursten med överbyggd stomme i 1 ½ plan av timmer samt fasadbeklädnad av stående panel.</p> <p>Takkonstruktion av trä beklädd med brädor, papp och två-kupiga betongpannor.</p> <p>Gäststugans tak består av en-kupigt lertegel.</p> <p>Fönster av kopplade två-glas.</p>
Uppvärmningssystem:	Direktverkande el samt eldstad.
Ventilation:	Självdrag förstärkt med frånluftsfläkt i duschrum
Vatten & avlopp:	Enskilt vatten via borrarad brunn samt enskilt avlopp till slutentank och infiltration
Byggnadsår:	1909
Ombyggnadsår:	Se säljarupplysningar.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark mm:	<p>Allmän beskrivning: Svagt sluttande och lätt kuperad parkliknande trädgårdstomt med buskar och träd. Det finns mycket berg i dagen och hela tomten bedöms bestå av ett stort berg undertill.</p> <p>Följande noterades: ----</p>
Grundmur/Hussockel:	<p>Följande noterades: ----</p>
Fasad:	<p>Allmän information: Knutbrädor och vindskivor är lokalt i behov av målning. Den norra fasaden och delar av den södra fasaden är i behov av målning.</p> <p>Följande noterades: Knutbrädorna på södra fasaden till vänster och höger om entrédörr är lokalt rötskadade i nedre del.</p> <p>Midjeplåten på södra fasaden ovan entré är otät i skarvarna på höger och vänster sida.</p> <p>Knutbrädorna på den syd- västra husknuten är lokalt rötskadade i nedre del.</p> <p style="text-align: right;"><i>fasad målacl</i></p>
Fönster/dörrar:	<p>Allmän information: Fönsterblecken är äldre och de saknar därför gaveluppvik. Detta ökar slitaget på angränsande fasaddetaljer och utsattheten för fukt. Fönstren har visst behov av målning lokalt.</p> <p>Följande noterades: Ytterdörren saknar tröskelbleck. Undre delen av fönsterkarmen till fönstret på södra fasaden på övervåningen är rejält sliten och behöver skrapas, torkas ur och målas.</p>
Yttertak:	<p>Allmän information: Hängrännorna består för kännedom av plast vilket är sämre än om de består av plåt. De sitter även lokalt löst då de lokalt lossnat ur sina rännkrokar. Skräp förekommer även i rännorna som behöver rensas bort.</p> <p>Följande noterades: ---- Se dock notering under punkten vind gällande fuktskada i råspont på norra sidan nedanför skorstenen.</p> <p><i>Åtgärdat</i></p> <p><i>(Taket är besiktigat i den mån det går att se från mark och från de två skorstenarna på taket samt från dess taksteg.)</i></p>
Murad stengrund med fyllt alternativt ytterst begränsat utrymme:	<p>Allmän beskrivning: Säljaren uppger att den västra delen av husgrunden är kompletterad med makadam i samband med renovering av bjälklaget samt att det i övrigt är ett luftat utrymme mellan makadam och trossbotten. Hur den befintliga övriga delen av grunden är utförd eller ser ut är oklart.</p> <p>Följande noterades: Ej besiktningsbar. Se Riskanalys.</p>

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Allmänt intryck:	Normal lukt. Ljust och fräscht.

ENTRÉPLAN

Entré:	I utrymmet under trapp finns genomföring av inkommande vattenledning i golvet. Genomföringen är inte tät mot golv och golvet är inte heller helt tätt. Detta gör det svårare att upptäcka ett vattenläckage om det skulle ske.
WC/ Dusch:	----
Kök/ matplats:	Diskbänkskåp saknar helt tät botten vid rörgenomföringar vilket gör det svårare att upptäcka ett vattenläckage om det skulle ske. Kyl/ frys saknar underliggande läckageskydd i inbyggnadsskåpet.
Vardagsrum:	----
Trapp till övervåning:	----

ÖVERVÅNING

Allrum:	----
Hall:	----
Kattvind i syd- ost:	---- (Utrymmet är besiktigat i begränsad omfattning pga mycket prylar. Råsponten förefaller vara i fint skick. Några mindre mörka fläckar förekommer som är gamla.)
Sovrum 1:	----
Vindsutrymme i norr vid skorsten:	Det finns lokalt mögel på fyra ställen av råspontens brädor. Tre av dessa förefaller vara gamla och är torra vid mätning med fuktkvotsmätare. Möglet behöver dock behandlas/ saneras.

Åtgärdat



En av fläckarna syns på en bräda ca 1 ½ meter nedanför norra sidan av skorstensstocken (se bild på s.9). Denna fuktfläck och möglet finns på en hel bräda i ett takstolsfack och sträcker sig in till facket intill. Vid mätning med fuktkvotsmätare uppmäts 27 % fuktkvot. Detta innebär att brädan är blöt och att ett läckage utifrån förekommer. **Se fortsatt tekniskt utredning.**

Det syns att något underbeslag inte finns mellan råspont och skorstensstock samt att pappen inte är erforderligt tätad mot skorstensstocken. Detta medför risk för vatteninträning utifrån.

Älgårdsakt

*(Utrymmet är besiktigat i den mån det är krypbart.
Nockdelen på vinden är endast besiktigad i den mån det går att se ståendes invid skorstenen.)*

Sovrum 2:

VIND

Krypvind:

*(Någon krypvind finns ej att besiktiga. I vart fall ingen krypbar vind i nock.
Se dock noteringar ovan, gjorda avseende vindsutrymmet i norr.)*

GÄSTHUS OM 33KVM
UTVÄNDIGT

Mark mm:	Allmän beskrivning: Svagt sluttande och lätt kuperad parkliknande trädgårdstomt med buskar och träd. Det finns mycket berg i dagen och hela tomten bedöms bestå av ett stort berg undertill. Följande noterades: -----
Grundmur/Hussockel:	Följande noterades: -----
Fasad:	Allmän information: Fönsterfoder och knutbrädor samt delar av fasadpanelen är lokalt i behov av målning. Följande noterades: -----
Fönster/dörrar:	Följande noterades: -----
Yttertak:	Följande noterades: Äldre skorstensbeslag som är skarvat med nya kompletterande plåtar vilket ej är fackmässigt utfört. Taket är äldre och har tekniskt sett passerat sin livslängd.
Murad stengrund med fyllt alternativt ytterst begränsat utrymme:	Allmän beskrivning: Grunden består av en äldre murad kryppgrund av sten. I övrigt är det oklart hur grunden är utförd eller hur den ser ut invändigt. Följande noterades: Ej besiktningsbar. Se Riskanalys.

GÄSTHUS OM 33 KVM
INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Allmänt intryck:	Normal lukt. Svalt.
Allmän beskrivning:	Äldre stuga med gamla massiva trägol och charm. Det är därför normalt att golven som i detta fall lutar och är ojämna.

ENTRÉPLAN

Entré:	-----
Kök/ matplats:	Det är ej helt tätt mellan avloppsröret och läckageskyddet på diskbänksbotten. För kännedom så består avloppsröret av gjutjärn och det har sannolikt passerat sin tekniska livslängd vilket innebär att det kan vara otätt eller kan komma att bli det med fuktskador som följd.
Vardagsrum:	-----

Trapp till övervåning:

ÖVERVÅNING

Allrum/ sovrum:

VIND

Krypvind:

(Något vindsutrymme finns ej att besiktiga eftersom takkonstruktionen är byggd som en solid enhet med ryggåstak.)

RISKANALYS

Krypgrund/ äldre torpargrund

Med en krypgrund avses i allmänhet en grund med ett slutet utrymme som konstant eller över tid är kallare än luften utanför. Alltså ett utrymme där luft finns i betydande omfattning.

Mängden luft som avser betydande omfattning kan inte nämnas generellt. Inte heller i vilken mån ventilation av grunden påverkar negativt eller positivt.

En krypgrund är dock generellt att beteckna som en riskkonstruktion eftersom temperaturskillnaden mellan ute och inne i grunden över tiden varierar eller kan variera, vilket kan resultera i att luftfuktigheten konstant eller under vissa perioder kan bli hög när varm luft kyls av och kondenseras inne i grunden.

Risk för fukt, röt och mögelskador föreligger när den relativa luftfuktigheten överstiger 75 % vilket motsvarar cirka 17 % fuktkvot i organiskt material.

Risk finns att skador kan förekomma som okulärt inte är möjliga att se. Risk finns även att skador kan komma att uppstå över tid.

En rekommendation är därför att överväga åtgärder för att minska riskerna som finns med en krypgrund eller att vidta åtgärder för att helt eliminera riskerna.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Fuktskada & mögel på råspont på vind

En råspontbräda ca 1 ½ meter nedanför norra sidan av skorstensstocken är fuktig och har mögelpåväxt.

Detta innefattar en hel bräda i ett takstolsfack och sträcker sig in till facket intill.

Vid mätning med fuktkvotmätare uppmäts 27 % fuktkvot i brädan.

Detta innebär att brädan är blöt och att ett läckage utifrån förekommer.

En fortsatt teknisk utredning behövs för att bedöma läckagets exakta orsak samt för att fastställa fukt och mögelskadans närmare omfattning. Denna utredning görs lämpligen rent praktiskt i samband med att skadorna åtgärdas av snickare.

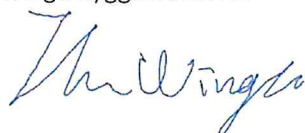


Åtgärdat!

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

Norrtälje 2020-10-21

Winge Byggkonsult AB



Johan Winge
Besiktningsman