



OBJEKT nr. 12150

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fastighetsbeteckning: Tåstarp 9:4

Adress. Toarps Kyrkstig 1, 266 92 Munka-Ljungby

2012-11-14



Certifikat 0964/03



Nr 60026

Adress
Styrbordsvägen 30
252 85 Helsingborg

Telefon
042-71038

Fax
042-71646

Orgnr
556625-6649

E-post
rfbygg@telia.com
Hemsida
www.villabesiktning.se



UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR KÖPARE

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Tåstarp 9:4
Adress	Toarps Kyrkstig 1
Postnummer/ort	266 92 Munka-Ljungby
Kommun	Ängelholm
Fastighetsägare	Ängelholms kommun

Beställare
Telefon

Christian Rydell

Beställningsnummer

12150

Besiktningsman

Roland Fagerlund
av SBR godkänd besiktningsman nr 60026
av SITAC/SP godkänd besiktningsman nr0964/03
Besiktningsmannen är medlem i Svenska
Byggingenjörers riksförbund och är registrerad
i SBR:s förteckning över besiktningsmän och
därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag

2012-11-14

Med början kl 10.00

Närvarande

Beställaren Christian Rydell.
Besiktningsmannen Roland Fagerlund.

Besiktningens genomförande
och omfattning.

Överlämnades en uppdragsbekaftelse till beställaren
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång
av uppdragsbekaftelsen som bifogas detta utlåtande.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte
skyldig att betala för krav som reklamerats respektive
framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats
Huvudbyggnad omfattas av denna besiktning



Tillhandahållna handlingar.

Objektbeskrivning finns ej
Plan och Fasadritningar från 1960.

Säljarinformation Byggbeskrivning

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren eller dess ombud.
Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen
Fastigheten har tidigare använts som förskola.

1. Tak: Falsad plåt och nya takplåtar , hängrännor etc. år 2002.
2. Fasad: Tegelfasad, invändigt puts.
3. Fönster: Delvis från 60-talet, men det finns även äldre fönster med innanfönster. Ytterdörrarna har delvis enkelglas.
4. Grund: Källare. Samt outgrävt utrymme under materialrum och kapprum.
5. Våtrum: Äldre utföranden med gjutjärnsbrunnar.
6. Värmesystem : Oljeeldning. Energideklaration är beställd.
7. Uppgifter om hushållsmaskinerna fungerar saknas.
8. Avlopp och Vatten är kommunalt.
Uppgifter om kommunal dagvattensledning finns saknas.
9. Radonmätning är ej utfört. Bör utföras med tanke på att byggnaden ska användas som förskola.
10. Byggnaden säljs enligt uppgift med friskrivningsklausul, dvs köparen kan inte kräva säljaren på ev. ”Dolda fel”.



OKULÄR BESIKTNING.

Särskilda förutsättningar vid Besiktningen.

Byggnaden var vid besiktningstillfället delvis möblerad. Besiktningen 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.

Väderlek

+ 7 grader och mulet

Byggnadstyp.

1,5 planshus med källare och torpargrund.

Byggnadsår

1907.

Ombyggnadsår

Löpande renoveringar.

OBS. Numrerad text har hänvisning till bild med samma nr. i protokoll som följer.

Okulär besiktning. (Synliga fel)

UTVÄNDIGT.

Tak:

1. Enstaka skrapmärken/ smådefekter finns på den falsade takplåten.
2. Skorsten har lösa fogar, samt frostskadat tegel. Krönplattan ovan skorsten saknar droppkant, dvs den borde ha gått utanför teglet. (Övriga skorstenar är helplåtade)
3. Norra byggnadensnock är ej helt rak, sviktar mot mitten.



Fasad:

4. Grundsockeln har ett flertal sprickor.
5. Tegelfogarna är porösa och dåligt fyllda speciellt mot hörn söder/väster.
6. Träfasaden på framsidans veranda (Vindfång) har färgsläpp och rötskador i nedkant, speciellt mot trappan.



Fönster/dörrar:

7. Flertal fönster har mjukheter och rötskador, samt är svåra att öppna. (Svällda)
Samtliga fönster behöver ses över, byta glaslister samt målas. Ca 50% av fönstren behöver bytas ut, speciellt mot söder/väster.

8. Glasrutor på ett par fönster är trasiga/spräckta.

9. Fönstervinklar är rostskadade ställvis och behöver bytas.



10. Nedre glaslister av trä bör bytas ut till aluminiumlister, efter som de till större delen är uppruttna.

11. Dörrarna har delvis endast enkelglas. Färgsläpp och rötskador i nedkant på karmarna.

12. Källardörrar har begynnande rötskador i nedkanter.



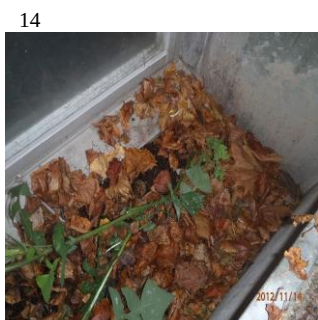
Övrigt:

13. Yttertrapporna har skador och håligheter på ytskikten.

14. Källarfönstrens ljusgårdar är fyllda med löv och matjord, behöver rensas och fyllas med makadam/singel.

15. Källartrapporna är fyllda med löv. (rensas)

16. Markbrunnar på nedre vilplan är igensatta.



Mark:

Omkringliggande mark mot öster lutar kraftigt mot huset. Närliggande mark mot huset har växtlighet, bakfall och matjord mot grundsockeln, vilket ger en hög fuktbelastning på både källare och grund. Se bilder.

Väster: Små träd och buskar mot grundsockeln. Matjorden är genomblöt.



Bakfall mot källargrund. Öster.



Bakfall på mark. Söder.



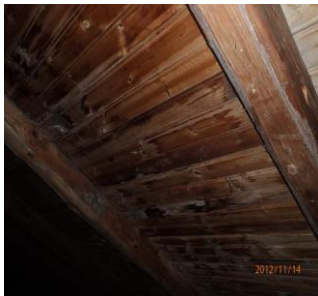
Dränering och källarväggarnas fuktisolering bedöms ej ha sin fulla funktion längre. Uppgifter om ev. byte av dränering etc. i samband med renovering på 60 talet saknas.

INVÄNDIGT.

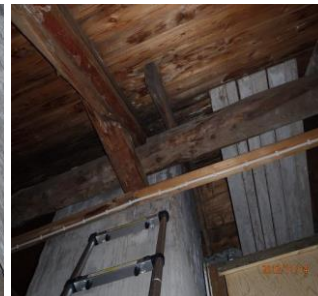
Vind:

- 17. Spår av inläckage på takspont och golv.
- 18. Ställvis enstaka påväxter. Torrt vid besiktningstillfället.

17.



18.



Vind över skjutklubben.

- 19. Stödbensutrymmen: Luftspalt är byggt på snedväggarna.
- 20. Luftning i takfoten saknas.
- 21. Luftspalterna är uppdragna på vinden, men ej heller här någon förbindelse med uteluft.
- 22. Enstaka äldre ventilationstrummor, troligtvis av eternit, dvs. asbetsbaserade. Övriga trummor över skjutklubben är av plåt. (Spirorör.)

19.



20.



21.



22.



Vindsförråd är låst och ej tillgängligt för besiktning.

Skjutklubbens lokaler.

Enligt uppgift så har klubben själva isolerat och renoverat lokalen, men ej kunnat fortsätta verksamheten eftersom nödutgången via stegen ej blev godkänd av brandmyndigheten.

Anm. Utgår ifrån att isoleringsarbetet är utfört efter att taket var ombyggt, så att ej fuktigt virke har byggts in. ?

23. Det luktade unket i skjutklubbens lokaler/WC,
Både WC-stol och handfatets vattenlås var urtorkat.
Inget att notera i Wc,. (Vattenlåsen fylldes).

Skjutbanans lokaler.



23.



Entréplan.

Gymnastiksal

Invändigt är väggarna klädda med cementbaserade träullsplattor (Nickeplattor) med puts inv.
Enstaka sprickor och defekter i putsen finns.

24. Fuktfläckar finns i taken, från tidigare inläckage i yttertak.

24.



Kapprum:

25. Fuktfläckar och mindre sprickor i tak/vägg.
Torrt vid bes.tillfället.

26. Ej fuktsäkrat golv under handfat.

25



26



Vindfång:

Kök/ Serveringsrum:

27. Äldre kök: Droppande kran vid spolning.
Köksfläkt saknas.

28. Droppskydd saknas under diskbänk och kyl/frys.
Äldre avloppsrör av gjutjärn.

Klassrum:

29. Handfat i klassrum saknar underliggande fuktsäkrat golv.
Mellanvägg av lättbetong, (Blåbetong).



WC.

30. Golv ej fuktsäkert utfört.

Materialrum:

Kaprum:

Bibliotek:

30.



Situationsbild Materialrum.



Situationsbild Bibliotek.



Outgrävt utrymme:

Grundkonstruktion under Materialrum och Kaprum saknar inspektionslucka, och kan därför ej kontrolleras.
Konstruktionen är okänd. Om det ex.vis är ett kryputrymme med golvbjälklag av trä, så finns det risk för mikrobiell utveckling med risk för lukt etc.
För att kontrollera konstruktionen, krävs håltagning.
lämpligtvis tas ett hål från Slöjdsalen i källaren.

Källare:

Vid inträde i källaren kunde det kännas en mikrobiell doft.

Slöjdrum:

31. Fuktfläckar och missfärgningar på väggarna

32. Diverse kartonger och trämaterial står på det fuktiga golvet och mot väggarna, vilket suger åt sig fukten och bidrar till den mikrobiella lukten i utrymmet.

31



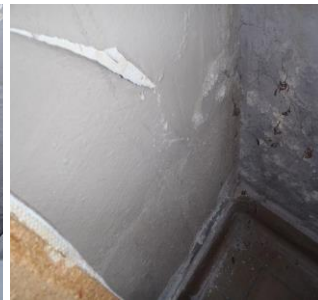
32



Kapprum:

33. Fuktfläckar och påväxter på källarytterväggen.

34. Sprickor i taket. (Bjälklaget är ett reveterat träbjälklag)



Dusch/tvättutrymmen:

35. Golvbrunnarna är av gjutjärn med ytrost. (Samtliga brunnar i källaren) Dåligt fall på golven mot brunnarna.

36. Sprickor förekommer ställvis i de reveterade taken .

37. Trasiga och lösa klinkersplattor förekommer.

Tätskikt saknas bakom de keramiska plattorna, vilket även orsakar uppfuktning av källarväggarna vid duschning.

38. Fuktfläckar på väggar i angränsande utrymmen.

35



36



37



38



Forts Källare:

Omklädningsrum Pojkar.

39. Mycket fuktigt på källaryttersväggen, färgsläpp och fuktfläckar.

39.



Övrigt:

Linoleumplattor är limmade på golv i vissa utrymmen i källaren, olämpligt material på ett fuktigt golv.

WC.

40. Wc-stolarna är i behov av översyn, spolbehållarnas tätning läcker och står och rinner.

Passage utanför pannrum.

41. Missfärgning typ fuktutfällning i taket.

42. Hål var taget i angränsande städskrubb, och inget kunde noteras i den delen av bjälklaget.



Anm. Fenomenet med missfärgningen i passagen kan bero på kondens mellan pannrum och den betydligt kallare angränsande passage. Vill man kontrollera det ytterligare krävs håltagning i passagens tak.

Pannrum:

43. Trävägg i pannrum är fuktskadad i nedkant.

44. Fuktigt runt källarfönster, samt missfärgningar.

45. Tvättmaskin är placerad i angränsande utrymme, äldre golvbrunn etc.

46. Sprickor i golv och tak.

43



44



45



46.



Risikanalys.

1. Risk för skador och fuktvandringar i våtutrymmen.

Motivering: Uppfyller ej dagens krav på fuktsäkerhet.

2. Risk för dålig lukt och mikrobiella utvecklingar i källaren.

Motivering: Mycket fuktigt i källaren, samt dålig lukt.

En källare ska ha material på golv och väggar som kan andas, dvs torka upp.

Plastfärg på väggar, stänger in fukten. Täta golv typ Linoleummattor är också olämpligt.

Ex.vis Silicatfärg på väggar och klinkers eller obehandlade betonggolv är exempel på lämpligt material.

Om vägg och golvmaterial är täta så kan fukten vandra upp till känsligare material (organiskt material) och utvecklas mikrobiellt.

3. Huset har en mängd fuktfläckar på vind och i taken, vilket tyder på att taket har varit otätt.

Hur länge det har varit inläckage är okänt. Det är också viktigt att bjälklag etc. har blivit upptorkat ordentligt, och att ej fuktigt trä har blivit inbyggt vid exvis isolering av snedväggar i skjutklubbens lokaler. Vid isolering och montering av Ångspärr (plastfolie) blir det svårare för materialet att torka upp, och därmed ökar **risken** för lukt och mikrobiella utvecklingar i materialet.

Fortsatt Teknisk utredning.

Huset kan ha dolda fel i bjälklag och ex.vis i den outgrävda delen av grunden.

Och med anledning av att byggnaden säljs med friskrivningsklausul, kan det vara befogat med håltagningar så att även dolda delar av huset kan kontrolleras.

Typ vindsbjälklag över gymnastiksalen som har ett flertal fuktfläckar både på vindsgolv och undertak. Fuktfläck utanför pannrum. Outgrävd grund. Håltagning i snedväggar i skjutklubbens lokal om det inte går att få uppgifter på om isolering etc av lokalen har utförts efter att taket blev omlagt.

Radonmätning bör utföras , speciellt i de lokaler som ska användas som förskola.

Uppdragsgivare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risikanalysen finns eller inte.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

En sådan utredning kan beställas särskilt.

Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Ort Helsingborg 2012-11-14

Besiktningsföretag Höganäs Villabesiktning AB

Namn Roland Fagerlund

Godkänd av SITAC/SP och SBR.

På begäran av beställaren gjordes en del fuktindikationsmätning med Doser BD 2, på de fuktiga fläckarna som var synliga.

I bostadsdelen kontrollerades åtkomliga fuktfläckar på golv och tak, och dessa var yttorra. OBS Att en indikator endast ger resultat på yttorr. Dvs för att utföra riktiga fuktmätningar krävs håltagningar, borring etc.

Källarytterväggarna påvisade ha höga fuktkvoter ställvis, vilket även kan ses okulärt med färgsläpp och fuktfläckar.

Beställaren ville även ha förslag på de mest akuta åtgärderna.

1. Kontroll av grundvattensnivå , omdränering och fuktisolering av källarytterväggarna.
2. Markplanering så att det blir fall ifrån huset de närmaste 4m från grunden.
3. Kontroll av den outgrävda delen av huset.
4. Ventilationen: kontroll och åtgärd enligt de krav som ställs för den planerade Förskolan.
5. Byte av Värmekälla. Oljeeldningen är inte ekonomiskt försvarbart.
Andra alternativ kontrolleras typ Pellets eller Värmepumpar.
I samband med byte av värmekälla kontrolleras det inbyggda expansionskärlet på vinden, om den ej är bortkopplad så bör detta utföras.
6. Ombyggnad av kök/Pentry. Omfattning beroende på om det ska lagas mat på plats eller leverans utifrån.
7. Duschar och toaletter ses över och byggs om i den omfattning som krävs för verksamheten.
8. Byte resp. renoveringar av fönster och dörrar.
9. Målning och allmän uppfräschning.
10. Generellt gäller även behandling av påväxter och demontering av ev. fuktskadat material , och att skapa en bättre inomhusmiljö, genom att ta bort orsaken till lukt etc.

OBS. Ovanstående uppräknings av åtgärder är enligt min bedömning ej helt komplett, det brukar som regel dyka upp flera mer eller mindre akuta behov av åtgärder under renoveringens gång.

För att kunna kostnadsberäkna renoveringarna, bör lokala entreprenörer kontaktas för aktuella prisuppgifter.