

LERUM 2025-04-15

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

OBJEKT Fastighet: Mark Rydal 2:6
 Adress: Trastvägen 4
 Kommundel: 511 70 Rydal
 Kommun: Mark
 Län: Västra Götaland

 Besiktning nr. 8536

Fastighetsägare: Chris Palmgren.

Besiktningens ändamål: Uppdraget innefattar att utföra del av säljarens upplysningsplikt, enligt avtal om besiktning. Muntliga uppgifter och påpekanden är beaktade enbart i den mån de är kända.

Besiktningens utlåtandet ersätter ej köparens undersökningsplikt, enligt JB 4 kap § 19.

Besiktningens omfattning: Att bedöma huvudbyggnadens skick, samt notera de brister och fel som är möjliga att upptäcka vid en okulär besiktning.

Besiktningen utföres, för att konstatera om byggnaden avviker från vad uppdragsgivaren med fog kan förutsätta med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaftenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid tidpunkten för besiktningen.

Besiktningen sker av de delar som är normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller förstörande ingrepp. Normalt slitage och mindre skador i ytskikten noteras ej.

I övrigt hänvisas till avtal om besiktning med övriga förbehåll.

Huvudbyggnaden var vid besiktningstillfället möblerad.

Uppdragsgivare: Chris Palmgren, Forsvägen 12, 511 70 Rydal.

Utlåtandet är enbart avsett för uppdragsgivaren och får ej på besiktningsmannens ansvar användas av annan.

Väderlek: Sol, + 12° C.

Besiktningdag: 2025-04-15.

Besiktningförrättare: Per-Olof Johansson.

Närvarande vid
besiktningen: Chris Palmgren, Per-Olof Johansson.

Tillgängliga
handlingar: Fakturor.

Allmänt: Fastigheten utgörs av en 1 – plansvilla utan källare.
Tomten utgörs av trädgårdstomt.
Befintliga byggnader utgörs av huvudbyggnad, vidbyggt
förråd/carport och uterum.

Allmänt
huvudbyggnad: Byggnaden uppfördes år 1991.
Grundläggningssätt: Kryprumsgrund.

Stommen: Trä.

Bjälklag: Trä.

Takstolar: Fackverkstakstol.

Yttertak: Råspont, underlagspapp, ströläkt, bärläkt
och betongpannor.

Fasaden: Trä (lockpanel), tegelfasad (Mexisten).

Vatten o. avlopp: Kommunalt.

Uppvärmning: Vattenburen (frånluftsvärmepump).

Ventilation: F – ventilation (mekanisk).

Fastighetsägare har ägt fastigheten sedan 2023.

Utförda ändrings- och förbättringsarbeten angivna av säljaren:

Normalt underhåll.
Träfasaden tvättad 2023.
Yttertaget tvättat för ca 5 år sedan.
Nya innerdörrar (dörrblad).

Av säljaren angivna fel och brister:

HUVUDBYGGNAD:

UTVÄNDIGT: Träfasaden i behov av målning.
Uterum på altan i behov av rivning.

INVÄNDIGT: Inget att notera.

TOMTEN: Inget att notera.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

HUVUDBYGGNAD:

INVÄNDIGT:

ENTRÉ/HALL: Skador på ytterdörr.
Skador i/på innerhörne.
Skador i/på plastmattan.

KÖK/MATPLATS: Glipor i laminatgolv.
Skyddstråg (plats) saknas under kyl och frys.
Skåpsbotten i diskbänkskåp ej vattensäkrat.

GROVENTRÉ/
TVÄTTSTUGA: Utrymmet original (1991).
Våtrumströskel saknas för innerdörr.
Utrymmet i behov av en totalrenovering enligt gällande krav för
våtutrymme/tvättstuga.

VARDAGSRUM: Altandörr justeras.
Spricka i vägghörn.

SOVRUM 1: Fotlist saknas delvis.

SOVRUM 2: Skador i/på innerdörrskarm och dörrfoder.

SOVRUM 3: Skador i/på innerdörrskarm och dörrfoder.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

HUVUDBYGGNAD:

INVÄNDIGT:

- DUSCH/TOALET:** Utrymmet original (1991).
Missfärgning på våtrumsmattan och väggmattan i dusch-
utrymme.
Skador på dörrkarm.
Utrymmet i behov av en totalrenovering, enligt gällande krav för
våtutrymme.
- KLÄDKAMMARE:** Skador på dörrblad.
Utrymmet svårbesiktigt pga belamrat.
- VINDSUTRYMME:** Distansskivor vid takfot har släppt på några ställen.
Fuktfläckar i/på yttertaksbrädor runt luftare för avlopp.
Fuktskador i/på yttertaksbrädor mot takutsprång vid förrådsdel.
- KRYPRUMSGRUND:** Sand i utrymmet (sand binder fukt).
Tvättad makadam (ca 20 cm) saknas i utrymmet,
Svag mikrobiell påväxt på bjälklaget (boardskivor).
- FÖRRÅD:** Unken lukt (mikrobiell) i utrymmet.
Ventil saknas i yttervägg.
Utrymmet svårbesiktigt pga belamrat.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

HUVUDBYGGNAD/FÖRRÅD/CARPORT:

UTVÄNDIGT:

MARKEN (närmast
byggnad):

Skadlig växlighet mot grunden.
Grus saknas mot grunden.
Fel lutning av markytan (se riskanalys).

GRUNDEN:

Skador i/på grundmur vid östersida och södergavel.
Ej tillräckligt avstånd mellan underkant ventiler – markyta (krav 100 mm).

FÖNSTER/
DÖRRAR:

Fönsterunderbleck har ej rätt lutning utåt (krav enligt AMA Hus 14°).
Fukt- och rötskador i/på fönsterfoder vid burspråk.
Fönster vid förråd i behov av målning samt ytterdörr/sidoparti och altandörr.
Fuktskador på förrådsdörr.
Räcke saknas delvis vid groventrédörr.
Färgen har flagnat på flera fönsterunderbleck.

FASADEN:

Träfasaden i behov av målning.
Sprickor i tegelfasaden (Mexisten) vid västersida.
Rostfritt stålbleck saknas under tegelfasaden (på grundmur).

UTERUM:

Rives.

REDOVISNING AV BESIKTNINGEN

HUVUDBYGGNAD/FÖRRÅD/CARPORT:

UTVÄNDIGT:

YTTERTAK:

Mossa på betongpannor.
Färgen har släppt på stuprör.
Lövsilar trasiga.
Nockband saknas.
Fotplåt och fågelband saknas vid takfot.
Fukt- och rötskador i/på yttertaksbrädor vid takutsprång norrsida.
Fukt- och rötskador i/på vindskivor.
Yttertaket i akut behov av omläggning (fukt- och rötskadade yttertaksbrädor, underlagspapp, ströläkt, bärläkt och betongpannor).
Nockband, fotplåt och fågelband monteras.
Vindskivor och hängskiva (plåt på vindskivor) bytes.
Nya hängrännor, stuprör och lövsilar monteras.
Två rader betongpannor skruvas vid takfot, taknock samt mot gavlar (krav AMA Hus och BBR).

RISKANALYS - REKOMMENDATIONER, HUVUDBYGGNAD/FÖRRÅD/CARPORT:

Fastighet: Mark Rydal 2:6

8 (11)

TRÄFASAD: Eftersatt målning kan orsaka fukt- mögelskador och rötskador i träfasaden samt i/på bakomliggande konstruktion.

VINDSUTRYMME: Ventilationen av vindsutrymmen är föremål för diskussion och forskning inom branschen. Vissa anser att vindsutrymmen skall vara ventilerade, medan bl.a. SP:s undersökningar visat att ventilationen är av mindre betydelse än Vi tidigare trott och att ventilationen i vindsutrymmen, i vissa fall till och med fuktar upp takkonstruktioner/vindsutrymmen. Diffusionsspärr (ångspärr) i vindsbjälklaget kan saknas eller vara skadad, så att fuktig varm luft tränger upp i vindsutrymmet och orsakar fukt – och mögelskador. Ventilationen i bostadsutrymmen, kan vara bristfällig, vilket innebär hög luftfuktighet (RF) som kan tränga upp i vindsutrymmet och orsaka fukt- mögelskador.

KRYPRUMSGRUND (Träbjälklag): Kvarstannande fukt i utrymmet, kan orsaka fukt- och mögelskador samt rötskador i syll, bjälklag samt mögelbenäget material i utrymmet. Syllar är i en del fall av tryckimpregnerat trä som ligger i direktkontakt med bjälklaget, vilket kan medföra påtalig lukt. Fukt som avges från markytan, kan ge för hög luftfuktighet i kryputrymmet, vilket leder till mikrobiella skador i/på bjälklaget. De mest utsatta byggnadsdelarna vid kryprumsgrundsbeläggning, är trossbottenbrädor, skivmaterial, träbjälklag och ytterväggssyllar. Saknas dränering eller avskärande dike och krypgrundens marknivå är lägre än omgivande markytor, kan fritt vatten förekomma i kryprumsgrunden. Uteluftsventilerad kryprumsgrund är en riskkonstruktion som kan drabbas av fukt – och mögelskador samt rötskador, pga för hög luftfuktighet i kryputrymmet. Utomhusluften har under sommaren högt fuktinnehåll (RF), beroende på att luften är varm och fuktig. När utomhusluften kommer in i den kalla kryprumsgrunden, så kyls den av. Det höga fuktinnehållet i luften tillsammans med den lägre temperaturen i kryputrymmet, medför att den relativa fuktigheten (RF) blir högre i kryputrymmet än utomhus.

RISKANALYS - REKOMMENDATIONER, HUVUDBYGGNAD/FÖRRÅD/CARPORT:

Fastighet: Mark Rydal 2:6

9 (11)

TEGELFASAD (MEXI): Fuktinträngning i tegelfasaden leder ofta till att bakomvarande konstruktioner får fuktskador samt mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom tegelfasaden, undermålig vattenavledning i dess nederkant eller murbrukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Förankringsjärn för tegelfasaden kan vara rostskadade samt armeringsjärn i tegelfogar. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring i väggkonstruktionen. Otätheter vid fönsteranslutningar samt dörranslutningar, kan leda till fukt- mögelskador i bakomvarande konstruktion. Vatten kan tränga in vid otäta anslutnings- och infästningsdetaljer i tegelfasaden och orsaka fukt- mögelskador i bakomliggande konstruktion.

ÄLDRE BETONGPANNOR: Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag genom gamla betongpannor. Orsaken är att betongpannor fuktar igenom, vilket medför skador på läkt, underlagspapp och underliggande konstruktion. Mosspåväxt och liten överlappning på betongpannor, låg taklutning eller utsatt läge medför också ökad risk för fuktskador. Normalt underhållsintervall för underlagspapp, ströläkt, bärläkt och betongpannor är ca 30 år.

VÅTUTRYMME: Kvalitetsdokument för våtutrymme, är en värdehandling både för beställare, nyttjare och entreprenör, eftersom det utgör bevis för att arbetet är utfört enligt branschens regler, på ett fackmässigt sätt, med ett system som är provat och godkänt samt därmed även uppfyller myndighetskraven enligt Boverkets byggregler (BBR).

FÖNSTER: Felmonterade/ej fackmässigt monterade fönsterbleck, kan leda till fuktrötskador i väggkonstruktionen, pga att vatten kan tränga in i konstruktionen.

RISKANALYS - REKOMMENDATIONER, HUVUDBYGGNAD/FÖRRÅD/CARPORT:

Fastighet: Mark Rydal 2:6

10 (11)

MARKLUTNING: Marken invid en byggnad skall ordnas så att vatten på ytor kring byggnaden avleds från denna, för att ej utsätta grundläggning för onödig vattenbelastning. Lutning av markytan (från grunden) rekommenderas 15 cm/på 3 meter. Stenbeläggning rekommenderas mot grundmur/grund.

När marken lutar/sluttar mot huvudbyggnaden, ökar fuktbelastningen mot grundmuren/grund, vilket kan medföra ökad risk för fuktgenomslag/fuktskador.

Växtlighet mot grundmur/grund rekommenderas ej pga växter binder fukt samt kan skador uppstå på grunden, fasaden. Rötter från växtlighet kan skada grundmur/grunden samt sätta dräneringsledning ur funktion.

MARKRADON: Kontakt med kommunen avseende förekomst av markradon rekommenderas.

SKYDDSTRÅG: Om skyddstråg saknas under kyl, frys finns stor risk för fukt-mögelskador i underliggande konstruktion om vattenläckage uppstår.

RISKANALYS - REKOMMENDATIONER, HUVUDBYGGNAD/FÖRRÅD/CARPORT:

Fastighet: Mark Rydal 2:6

11 (11)

Byggnadens ventilationssystem skall utformas/anordnas så att erforderlig mängd uteluft tillförs byggnaden och så att föroreningar från verksamheter liksom luftburna utsöndringsprodukter från personer och byggnadsmaterial samt fukt, elak lukt och hälsofarliga ämnen bortförs. Ventilationseffektiviteten skall vara god.

* Besiktning har ej skett av de delar av fastigheten som ej varit tillgängliga pga möbler eller andra saker, vilka förhindrar en okulär besiktning. Följaktligen ansvarar besiktningsmannen ej heller för skador eller brister i fastigheten, vilka ej kunnat upptäckas utan avlägsnande av möbler eller annat som hindrat en okulär besiktning.

*Om något är oklart eller frågor uppstår beträffande besiktningsutlåtandet/
riskanalysen, ombedes Ni snarast kontakta undertecknad.*

LERUM 2025-04-15

Per-Olof Johansson
Byggingenjör SBR
Värderingsman, medlem i Samhällsbyggarna
Förordnad besiktnings/värderingsman av Sveriges Handelskamrar

PEO Johanssons Fastighetsvärdering AB

AVTAL OM BESIKTNING.

X Beställare:

Chris Palmgren
Forsvägen 12, 511 70 Rydäl

Fastighet:

Mark Rydäl 2:6

Uppdraget:

Att bedöma huvudbyggnadens skick, samt notera de brister och fel som är möjliga att upptäcka vid en okulär besiktning.

Uppdraget redovisas endast genom att protokoll upprättas och avsändes till Beställaren.

Dolda konstruktioner och byggnadsdelar, som ej kan nå utan flyttning av möbler och andra föremål eller endast genom ingrepp, till exempel borring i eller uppbrytning av väggar, tak, golv etc, ingår ej i besiktningen. Enbart huvudbyggnaden ingår i besiktningen.

Undersökning av installationer, exempelvis för el, värme, vatten- och avlopp/golvbrunnar, dräneringar, sanitet, mekanisk ventilation, rökgångar/eldstäder och maskinell utrustning, ingår ej i besiktningen - Ej heller ingår radonmätning.

Ersättning:

Fast ersättning utgår med *13.500* kr, inklusive mervärdesskatt.

Betalning skall ske senast tio dagar efter det faktura utfärdats. Försittes betalningstiden utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Ansvar:

Konsulten ansvarar, med nedan angivna begränsningar, endast för skada som han vållat Beställaren genom försummelse. Konsulten ansvarar endast mot ovan angiven Beställare.

Krav på skadestånd skall framföras skriftligen, senast två (2) år från det att uppdraget redovisats. Om tidfristen ej iakttas, upphör rätten till skadestånd. Skador till den del de understiger ett halvt (1/2) basbelopp, ersättes ej.

Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för uppdraget, är begränsad till 15 prisbasbelopp. Beställaren har denna dag fått en kopia av detta avtal.

Ort och datum

Rydäl 2025-04-15

X Beställare

Chris Palmgren

Besiktningsman

Per-Olof Johansson
Per-Olof Johansson

Eftertryck förbjudes