



UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN

Fastigheten:

Beteckning

Uppsala Björklinge-Nyby 1:60

Adress

Norra Långåsvägen 18A-H

Postnr Ort

743 62 Björklinge

Ägare

Uppsalahem AB

Beställare:

Namn

Magnus Berg

Adress

Norrtäljegatan 27

Postnr Ort

753 27 Uppsala

Telefon

Fax

E-post

Närvarande

Joakim Ahlinder, Magnus Berg.

Besiktning:

Besiktningdag

4/12 2008

Klockan

0800

Väderlek

Snö

Temperatur

+1

Besiktningsförrättare:

Företag

Jan Källman Ing.Byrå

Namn, byggingenjör SBR

Jan Källman

Adress

Genvägen 14

Postnr Ort

740 30 Björklinge

Telefon

018-37 03 19. Mobil 070-657 21 45

Fax

018-37 06 83

E-post

j.k.ingbyra @ telia.com

Detta utlåtande har kompletterats med bilagorna 1-8

samt

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse upprättad i enlighet med SBR Överlåtelsebesiktning – Uppdragsbekräftelse överlämnad datum: 4/12 2008

Björklinge

4/12 2008

Ort

Datum

Besiktningsförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund – SBR och registrerad i SBRs förteckning över besiktningsförrättare med därtill hörande förpliktelser.

Jan Källman

Besiktningsförrättare, byggingenjör SBR

Uppdragsnr 8315 SBR Kod 540 82

Adress

Stabbybacke

© SBR november 2002



Fax

018-51 31 60

Organisations nr

556523-3284

Innehar F-skattsedel

Postgiro nr

496345-0

ÄNDAMÅLET MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGEN

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggteknisk besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren uppräftar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntade en köpare kan ha på byggnaden. **Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelsebesiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten med byggnaden som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.**

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS OMFATTNING

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en byggteknisk besiktning av byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen är en byggteknisk besiktning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför överlåtelsebesiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller överlåtelsebesiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpan av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning. För överlåtelsebesiktningen gäller de villkor som återfinns i uppdragsbekräftelsen.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS PRAKTISKA OCH JURIDISKA BETYDELSE

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar köparens och säljares kunskap om byggnadens fysiska skick. Informationen i besiktningsutlåtandet får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare.

Förhållanden som antecknas vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknas efter riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten med byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också införas i köpekontraktet.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Av uppdragsbekräftelsen framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdragsbekräftelsen med beställaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger.

Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Beställaren skall förvissa sig om att besiktningsförrättaren i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall beställaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga.

Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren.

1) Handlingar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Som grund för överlåtelsebesiktningen används handlingar samt upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsförrättaren om handlingarna är av den beskaffenhet att de kan användas. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får del av och som används antecknas i besiktningsutlåtandet. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsförrättaren anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. **Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.**

2) Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de är av byggteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. Om besiktningsförrättaren av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Sådan yta eller utrymme ingår normalt i köparens undersökningsplikt även om ytan eller utrymmet inte besiktigas. Om ytor och utrymmen som inte besiktigas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t ex genom att säljaren ombuds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.

3) Riskanalys

Vid sidan av de fel som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader samt sådana förhållanden som det är viktigt för en fastighetsägare att känna till. **När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering.**

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas i den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. **För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen föreslår besiktningsförrättaren inte fortsatt teknisk utredning. Köparen kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om påtaglig risk för väsentligt fel som besiktningsförrättaren 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.

Adress	Telefon	Fax	Organisations nr	Postgiro nr
Stabbybacke	018-50 31 60	018-51 31 60	556523-3284	496345-0
752 30 Uppsala			Innehar F-skattsedel	

BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningens utlåtandet innehåller all den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Uppgifter om fastigheten liksom åtgärdsförslag eller kostnadsberäkningar som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningens utlåtandet ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om fastighetens fysiska skick och kan inte heller läggas till grund för åtgärdsprogram eller kostnadsuppskattning.

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Efter det att beställaren fått besiktningens utlåtandet skall beställaren noga läsa besiktningens utlåtandet. Anser beställaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningens utlåtandet som besiktningens förrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall beställaren omgående sända besiktningens utlåtandet till besiktningens förrättaren för eventuell komplettering. Vid läsning av besiktningens utlåtandet skall beställaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Sedan beställaren läst besiktningens utlåtandet skall beställaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ:

- antingen att köpa den besiktigade fastigheten på de villkor som säljaren angivit
- eller att avstå från att köpa den besiktigade fastigheten
- eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningens utlåtande inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp
- eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att fel eller risk för fel som anges i besiktningens utlåtandet inte föreligger
- eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klargöra omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentliga brister som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

FÖRSÄKRING

Besiktningens förrättare som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

BEGRÄNSNINGAR I BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS SKADESTÅNDSSKYLDIGHET

I det fall det i besiktningens utlåtandet lämnas otillräcklig eller felaktig information om den besiktigade fastigheten kan beställaren komma att lida skada genom att fastigheten avviker från vad som beställaren kan förvänta sig när beställaren läst besiktningens utlåtandet. Beställarens skada kan innebära att en annars berättigad nedsättning av köpeskillingen blir lägre än vad som är motiverat eller så blir reparationskostnaderna högre än vad beställaren förväntat sig. Besiktningens förrättare är skyldig ersätta beställarens skada som besiktningens förrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar.

Besiktningens förrättarens skadeståndsskyldighet uppgår till ett belopp motsvarande den nedsättning av köpeskillingen beställaren skulle ha fått om felet påtalats vid köpetillfället. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är dock begränsad till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Ersättning för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 20 % av ett basbelopp ersätts inte. Skada som beror på att det i besiktningens utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningens förrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen ersätts endast om beställaren omgående efter erhållandet av besiktningens utlåtandet begärt komplettering av besiktningens utlåtandet.

Besiktningens förrättaren är inte ersättningskyldig för annan skada än beställarens skada och inte heller för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden om fastigheten som inte antecknats i besiktningens utlåtandet. Utför besiktningens förrättaren fortsatt teknisk utredning anses överlåtelsebesiktningen och utredningen vad gäller ansvarsbegränsningen vara samma uppdrag.

Krav mot besiktningens förrättaren skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningens förrättaren begär betalning för besiktningen.

Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

FÖRBUD MOT ATT ÖVERLÅTA BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningens förrättaren har upphovsrätt till besiktningens utlåtandet. Beställaren har rätt att nyttja besiktningens utlåtandet för avtalad ändamål. Varken besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningens utlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningens förrättaren av beställaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekräftelsen och besiktningens utlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens förrättaren.

ÖVRIGT

Med besiktningens förrättare respektive beställare i uppdragsbekräftelsen och i besiktningens utlåtandet avses i tillämpliga delar även besiktningens företag respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Förutsättningarna och villkoren under ÄNDAMÅLET MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGEN med underrubriker är detsamma i uppdragsbekräftelsen och besiktningens utlåtandet.

Besiktningens förrättaren skall arkivera ett besiktningens utlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Adress
Stabbybacke
752 30 Uppsala

Telefon
018-50 31 60

Fax
018-51 31 60

Organisations nr
556523-3284
Innehar F-skattsedel

Postgiro nr
496345-0

JAN KÄLLMAN ING. BYRÅ

BILAGA 1:1 Uppsala Björklinge- Nyby 1:60 Adress: Norra Långåsvägen 18A-H,
743 62 Björklinge

ALLMÄNT

Det finns vissa begränsningar i material och metoder som används vid byggnationer:

Takpapp av äldre typ har en livslängd på 20 år.

Våtrumsmattor på golv och väggar behöver i regel bytas efter 20 år.

Funktioner på dränering av en grund är 20 – 25 år.

Underlagspapp på tak fungerar tillfredställande i 30 – 40 år.

Efter att åldersparametern har fallit ut för ett visst material eller metod kan man förvänta sig att skador kan uppstå.

En kryppgrund eller vind kan utsättas för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid och läge, vilket kan inverka vid uppkomst av skador.

Trämateriäl direkt mot fuktig betong är en konstruktion som kan leda till skador.

Den uppländska leran gör att det finns sättningar och sprickor i de flesta grunder i Uppland, utan att det behöver leda till några åtgärder.

Äldre hus förbrukar mer energi beroende på tunnare isolering i golvbjälklaget, väggar och vindsbjälklaget.

Hus med tvåglasfönster förbrukar mera energi är isolerglasfönster.

Säljare upplyser om fel och brister: Hänvisar till information från Uppsalahem AB.

Uppdragsgivaren har tagit del av uppdragsbekräftelsen.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1969. Byggnorm SBN 1967.
Hustyp	Enplans radhus.
Tak, material	Sadeltak. Tvåkupiga tegelpannor.
Takavvattning	Plåtsystem 120 x 100 mm.
Grundläggning	Källargrund/kryppgrund. Betongsulor med uppmurade grundväggar och träbjälklag/betongbjälklag.
Stomme	Trä.
Ventilation	Mekanisk (begränsad i byggnaden 18A-D)
Värme	Direktverkande el.
Fönster	Trä. Kopplade-tvåglas.
Fasader	Tegel och trä (lockläkt)

1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Tillhandahållna handlingar: Vid besiktningen förekom inga ritningar varför någon ritningsgranskning eller granskning av teknisk beskrivning ej utförts.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar

Vid besiktningen	väder	Snö	+ 1°C
	Övrigt	Byggnaderna var fullt möblerade.	

JAN KÄLLMAN ING. BYRÅ

BILAGA 1:2 Uppsala Björklinge-Nyby 1:60

BYGGNAD 18A-D

UTVÄNDIGT

Tak	Alger och lav växer på tegelpannorna. Frostsprängda tegelpannor finns. Underlagspappen är gammal, spröd, blåsig och dålig. Färgen har delvis lossnat nertill på vindskivorna.
Takavvattning	Vattnet från stuprören bör avledas från grunden.
Fasad	Spruckna brädor finns på gavelspetsarna. Garageportar: Mindre rötskador finns nertill i karmarna, färgen har lossnat nertill på anslagslisterna. Entrétrapporna är sönderspruckna. Sprucken färg finns på västra fasaden.
Fönster	Kittet är delvis sprucket. Påväxt finns delvis på fönstren. Lossnad stormhake finns. Mindre vattensjuka finns nertill i fönstren.
Grund	Sättningar och sprickor finns i grunden.
Krypgrund	Byggspill finns på marken. Det saknas en 0,20 mm UV-beständig plastfolie på marken, som skydd mot markfukten. Fuktgenomslag finns i grundväggarna. Mögelpåväxt finns på undersidan av golvbjälklaget på östra sidan. Nedböjda skivor och lossnade skarvremsor finns på undersidan av golvbjälklaget. Sprickor finns i grunden.
Tomt	Marken på västra sidan lutar mot grunden, vilket är fel då marken närmast grunden bör luta utåt från grunden 20 cm på de första 2m. Rabatter finns mot grunden, vilket är fel då material närmast grunden bör bestå av grovt stenmaterial.
Vind	Det finns c:a 250 mm träspån och mineralull på vindsbjälklaget. Ventilation finns i takfoten. Ventilation saknas i taknocken. Landgång saknas. Takstolarna är spikade. Mindre fuktgenomslag finns i underlagstaket (råspont) vid en ventilationshuv.
Nr.18A	
Badrum	Anmärkning på lukten. Ventilation finns. Våtrumsmatta på golvet och väggarna. Fuktkontroll på golvet och väggarna utan anmärkning. Tvättstället hänger ner. Dörren är sliten.
Grovkök	Ventilation saknas. Våtrumsmattan på golvet är gammal och avskriven täthetsmässigt och försäkringsmässigt. Golvbrunnen är gammal och avskriven täthets och försäkringsmässigt. Kakelplattor på väggarna. Det saknas en nutida fuktspärr på väggarna bakom kakelplattorna. Fuktkontroll på golvet och väggen utan anmärkning.
Kök	Ventilation finns. Bänkhöjd 85 cm. Vattenuppsamlingskålar saknas under kylskåpet och torkskåpet.

JAN KÄLLMAN ING. BYRÅ

BILAGA 1:3 Uppsala Björklinge-Nyby 1:60

Nr.18A forts.

Klädkammare	Utan anmärkning.
Hall	Utan anmärkning.
Vardagsrum	Dörrtröskeln är sliten. Golvet är repigt.
Hall	Utan anmärkning.
Sovrum 1	Tilluft saknas. Golvet knarrar.
Sovrum 2	Dörr: Överluftning saknas. Tilluft saknas.

UTHYRNINGSEDEL

Duschrum	Ventilation finns. Våtrumsmattan på golvet har lossnat vid golvbrunnen och nivåskillnaden. Lutning av golvet mot golvbrunnen saknas helt. Golvbrunnen är gammal. Våtrumsmattan på väggarna är gammal. Fuktkontroll på golvet och väggarna utan anmärkning.
Trinettkök	Ventilation finns. Diskbänksskåp: Fuktrosor i golv/vägg.
Klädkammare	Låst dörr.
Hall	Golvet knarrar.
Sovrum	Tilluft saknas.
Nr.18C	
Duschrum	Ventilation finns. Våtrumsmatta på golvet och väggarna. Gammal golvbrunn. Fuktkontroll på golvet och väggarna utan anmärkning.
Trinettkök	Ventilation finns. Kakelplattorna på väggen ovan diskbänken är delvis bomt (saknar kontakt med underlaget). Spricka finns i södra väggen.
Sovrum	Golvet knarrar. Spricka finns i östra väggen .
Hall	Undergolvet är synligt genom golvattan.
Klädkammare	Utan anmärkning.

Nr.18D

Badrum	Ventilation finns. Våtrumsmattan på golvet är gammal och bedöms vara avskriven täthets och försäkringsmässigt. Golvbrunnen är gammal och bedöms vara avskriven täthets och försäkringsmässigt. Det saknas en nutida fuktspärr på väggarna bakom kakelplattorna. Fuktkontroll på golvet och väggarna utan anmärkning. Badkaret är rostigt.
--------	---

JAN KÄLLMAN ING. BYRÅ

BILAGA 1:4 Uppsala Björklinge-Nyby 1:60

Nr.18D forts.

Grovkök	Ventilation saknas. Våtrumsmattan på golvet är gammal och bedöms vara avskriven täthets och försäkringsmässigt. Golvbrunnen är gammal och bedöms vara avskriven täthets och försäkringsmässigt. Det saknas en nutida fuktspärr på väggarna bakom kakelplattorna.
Kök	Ventilation finns. Bänkhöjd 85 cm. Vattenuppsamlingsskål saknas under kylskåpet.
Klädkammare	Utan anmärkning.
Vardagsrum	Sprickor finns i östra väggen.
Hall	Utan anmärkning.
Sovrum 1	Dörr: Överluftning saknas. Tilluft saknas.
Sovrum 2	Dörr: Överluftning saknas. Tilluft saknas.

BYGGNAD 18E-H

Tak	Sprucken takpanna finns. Alger och lav växer på tegelpannorna. Frostsprängda tegelpannor finns. Underlagspappen är gammal, blåsig, spröd och dålig.
Takavvattning	Vattnet bör ledas bort från grunden. Alger växer delvis på stuprören.
Fasad	Spruckna brädor finns på gavelpetsarna. Påväxt finns delvis på fönsterfodren. Entrétrappan till 18H är söndervittrad. Inspektionsluckan till krypgrunden är sprucken och vattensjuk nertill.
Fönster	Sprucket och lossnat kitt finns. Färgen är sprucken och dålig. Påväxt finns på fönstren. Vattensjuka finns delvis i fönstren. Ett fönster på södra gaveln är vattensjukt till rötskadat.
Grund	Alger växer på sydöstra sidan på grunden. Mindre sprickor finns i grunden.
Krypgrund	Det finns byggspill på marken. Det saknas en 0,20 mm UV-beständig plastfolie på marken, som skydd mot markfukten. Fuktgenomslag finns i grundväggarna. Mögelpåväxt finns på undersidan av golvbjälklaget på östra sidan. Märken efter fuktskador finns i golvbjälklaget. Lossnade skivor och skarvremsor finns på undersidan av golvbjälklaget. Spricka finns i grundväggen på östra sidan.
Tomt	Marken på västra sidan lutar mot grunden, vilket är fel då marken närmast grunden bör luta utåt från grunden 20 cm på de första 2 m. Rabatter finns mot grunden, vilket är fel då det bör finnas ett grovt stenmaterial mot grunden.

JAN KÄLLMAN ING. BYRÅ

BILAGA 1:5 Uppsala Björklinge-Nyby 1:60

UTVÄNDIGT FORTS.

Vind Det finns c:a 250 mm träspån och mineralull på vindsbjälklaget. Ventilation finns i takfoten. Ventilation saknas i taknocken. Takstolarna är spikade. Landgång saknas. Norra sidan: Fuktskador och pågående läckage finns i underlagstaket (råspont) mot södra skeppet och vid ventilationshuvorna på nordvästra sidan. Södra sidan: Fuktgenomslag finns i underlagstaket (råspont) finns vid ventilationshuvorna.

KÄLLARE

Förråd Fuktgenomslag finns i grundväggarna. Betongbjälklag.

Garage Ventilation saknas. Mindre fuktgenomslag finns i grundväggarna. Gammal golvbrunn. Sprickor finns i betonggolvet. Hål finns i garageportarna.

Garage Ett dubbelgarage är inte besiktningsbart då tillträde saknas.

INVÄNDIGT

Nr.18E

Badrum Ventilation finns. Våtrumsmattan på golvet är gammal och bedöms vara avskriven täthets och försäkringsmässigt. Det saknas en nutida fuktspärr på väggarna bakom kakelplattorna, vidare finns en spricka i västra väggen och även kakelplattorna. Fuktkontroll på golvet och väggarna utan anmärkning.

Grovkök Ventilation saknas. Våtrumsmattan på golvet är gammal och bedöms vara avskriven täthets och försäkringsmässigt. Golvbrunnen är gammal och bedöms vara avskriven täthets och försäkringsmässigt. Det saknas en nutida fuktspärr på väggarna bakom kakelplattorna.

Kök Ventilation finns. Bänkhöjd 85 cm. Vattenuppsamlingssskålar saknas under kylskåpet och torkskåpet. Spricka finns i västra väggen och kakelplattorna ovan diskbänken. Dörren saknas.

Klädkammare Utan anmärkning.

Vardagsrum Sprickor finns i taket.

Hall Golvet knarrar.

Sivrum 1 Dörr: Överluftning saknas. Tilluft saknas.

Sovrum 2 Dörr: Överluftning saknas. Tilluft saknas. Golvet knarrar.

JAN KÄLLMAN ING. BYRÅ

BILAGA 1:6 Uppsala Björklinge-Nyby 1:60

Nr.18F

Duschrum	Ventilation finns. Våtrumsmatta på golvet. Lutningen av golvet mot golvbrunnen är liten. Våtrumsmatta på väggarna, vid duschplatsen.
Trinettkök	Ventilation finns. Sättning finns i golvet. Sprickor finns skivskarvarna i taket och även nedböjningar finns.
Klädkammare	Hål finns i väggarna.
Rum	Golvet knarrar och är något utmattat. Sprickor finns i skivskarvarna i taket och även nedböjningar finns.
Hall	Utan anmärkning.
Nr.18H	Återstår att besikta.
Generellt	Garageportar, dörrar, fönsterdörrar, fönster, garderobsdörrar, skåpluckor och lådor kan behöva justeras.

Miljö På grund av husens ålder kan asbestprodukter finnas i byggnaden.

3 RISKANALYS Taket på 18F-H är inte tätt och det finns pågående läckage och fuktskador i underlagstaket på norra delen. Underlagspappen, på båda huskropparna, är gammal, spröd, blåsig och bedöms inte vara tät. Tätskikten på taken bedöms behöva bytas ut.

Åldersparameter på dränering av en grund bedöms vara c:a 25 år och grunden bedöms inte vara omdränerad. Det finns fuktgenomslag i grundväggarna i båda grunderna, vilket indikerar att grunderna kommer att behöva omdräneras för att avleda grundvatten, ytvatten och dagvatten.

Golv mattorna i alla grovkök, vissa duschrum/badrum är gamla och bedöms vara avskrivna täthets och försäkringsmässigt. Golvbrunnarna är delvis gamla och bedöms vara avskrivna täthets och försäkringsmässigt. Väggmattorna i i vissa duschrum/badrum är gamla och bedöms vara avskrivna täthets och försäkringsmässigt. Det saknas en nutida fuktspärr på väggarna bakom kakelplattorna i grovköken och vissa duschrum/badrum. Risk för läckage finns i tätskikten och fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Grundläggning på betongbjälklag ovan garagen räknas som en riskkonstruktion då luftfukt kan komma upp genom betongbjälklaget och fuktskada golvkonstruktionen och vägganslutningarna. Risk för fukt och mögelskador finns.

JAN KÄLLMAN ING. BYRÅ

BILAGA 1:7 Uppsala Björklinge-Nyby 1:60

RISKANALYS FORTS.

Mindre sättningar och sprickor finns i grunden beroende på grundläggningssätt, dålig hårdgöring av marken före grundläggning och lite dålig undergrund.

Grundläggning med torpargrund/krypgrund räknas som en riskkonstruktion då markfukt tillsammans med luftfukt kan stiga upp i ångfas och fuktbelasta golvbjälklaget och vägganslutningarna. Fukt och mögelskador kan bildas. Det finns byggspill på marken i båda grunderna. Det saknas en 0,20 mm UV-beständig plastfolie på marken, som skydd mot markfukten, i båda grunderna. Det växer delvis mögel på undersidan av golvbjälklaget, på östra sidorna i båda grunderna. Båda grunderna kommer att behöva saneras och konstruktionsändras för att fungera fukttekniskt i framtiden.

På grund av husets ålder finns ett begränsat klimatskydd i golvbjälklaget, ytterväggar, fönster och vindsbjälklaget.

4 FORTSATT TEKN. UTREDNING Uppdragsgivaren kan välja att göra fortsatt teknisk utredning med anledning av anmärkningar i den okulära besiktningen, riskanalysen eller med anledning av annan information och kännedom.