

Statusbesiktning av fastighet NÄS 2:99, Botkyrka

Näs By 11, Grödinge



Besiktningsdatum: 2023-08-02

Besiktningsutlåtande med där tillhörande arbete, utfärdad av:

Anders Lundin,

Bygg- & VVS-ingenjör SBR

Av RI.SE certifierad besiktningsman Cert. nr: [C001348](#)

medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp

Funktionskontrollant, OVK nivå K, certifierad av KIWA, cert nr [09631](#)

Diplomerad Säker Vatten projektör, utbildad och listad av [Byggkeramikrådet](#)



Uppdragsbeskrivning

Att utföra en statusbesiktning för fastigheten NÄS 2:99 i Botkyrka avseende fastighetens skick för att kontrollera om drift- och underhållsbehov föreligger.

Uppdragsgivare

Johan Svärd - fastighetsägare.

Metod

Okulär besiktning.

Fuktkvotsmätning med Protimeter MMS2 och hammarelektrod

Närvarande

Jim - hyresgäst

Bilder

Bilder som togs i samband med besiktningen finns att ladda ner på följande länk via molntjänsten Google drive.

<https://drive.google.com/drive/folders/19mC1Rg3i6jZO-py4GxfQCQg8CqYMk2bT>

Blåa länkar är klickbara och leder till hänvisad bild. Bilder är endast orienterande.

Konstruktion

Stallbyggnad, liggtimmerhus med loge över halva

Grund: Gjuten betongplatta.

Ytterväggar: Liggande timmer

Tak: Takstolar med bärreglar och vertikal plank. Takstolar har förstärkts med reglar. Takpapp med betongpannor. Bedöms i huvudsak vara i gott skick.

Tillbyggnad på södra gavel, uppreglad konstruktion

Grund: Ej åtkomlig för besiktning

Fasad: Locklistpanel. På västra sida har locklister inte monterats över lockbrädor, vilket riskerar att regnvatten tränger in i byggnaden. Se bild [20230802_111832](#)

Tak: Lertegel, bedöms vara i bra skick.

Tillbyggnad på norra gavel

Noteringar och anmärkningar vid okulär besiktning

Utsida**Mark**

- Omkringliggande mark i byggnadens omedelbara närhet är bevuxen med vegetation, små träd, vilket binder fukt och skuggar fasad. Röjningsarbete för att hålla borta vegetation och sly är eftersatt, detta är nödvändigt för att minska belastningen av fukt. Se bild [20230802_095118](#) och [20230802_111113](#)
- Omkringliggande mark närmast huset är inte dränerande och binder fukt. Närmast husen bör man säkerställa att regnvatten leds bort från byggnaden och att dränerande material finns i direkt anslutning till betongplattan.

Ytterväggar

- Det understa stockvarvet är på många ställen rötskadat och ansluter mot mark. Markfukt har kapillärt sugits upp i konstruktionen. Vid besiktningstillfället uppmättes fuktkvoten kring 21% vilken är på en skadlig och nedbrytande nivå. Det är viktigt att hålla veden torr för att undvika röta och mikrobiell påväxt. Se bild [20230802_115423](#) och [20230802_095252](#)
- Timret är original sen byggnaden uppfördes och mer än 100 år gammal. Ytveden är anfrätt, och vårveden har eroderat bort och kvar är höstveden som har skapat en räflad yta på timret. Denna process kan inte hindras och är normalt för timmer av denna ålder, men den kan fördröjas med trätjära eller falu rödfärg. Se bild [20230802_095146](#)
- Timret har många ställen spruckit upp, vilket föranleder att regnvatten tränger sig in i timret. Vid temperaturförändringar över 0°C kommer vatten om vartannat tina och frysa vilket skapar frostsprängning och utvidgande av sprickor. Se bild [20230802_095140](#)
- På utsidan har extra vertikala stöttor i trä och järn monterats för att hindra deformation och att liggtimret kalvar ut. Se bild [20230802_095118](#)
- Fastigheten är målad med falu rödfärg. Senaste målning har gjorts för länge sedan och mycket pigment har med tiden lossnat. Detta föranleder minskat skydd mot UV-strålning och regn vilket påskyndar åldrandeprocessen. Underhåll av ytskikt är eftersatt.
- Stockändar är vädernötta. Den lösare vårveden har brustit medan höstveden står kvar. Så småningom kommer även höstveden brista. Detta kommer leda till försvagningar i byggnadens konstruktion. Besiktningsmannen bedömer att konstruktionen är tillräckligt stark för att hålla ett bra tag till om målningsarbete utförs regelbundet. Se bild [20230802_095159](#)
- Utanpåliggande elinstallationer och kablar är synligt monterade på fasaden.

Tak

- Under takfoten har flera brädor lossnat. Se bild [20230802_095140](#)
- Fotbrädan har lossnat vid södra gaveln östra sida.
- Mossa har börjat växa på taket. Taket är i behov av rengöring och mossborttagning. Mossa binder fukt och skapar förutsättningar för frostsprängning och kortare livslängd av betongtakpannor.
- Vindskivor är i behov av ommålning. Se bild [20230802_112145](#)
- Troligen är undertakspappen från då pannorna lades, undertakspapp har en förväntad livslängd på omkring 30 år.

Inomhus

Generellt är interiören sliten.

Stall med ingång från västra sida.

- Innertak är klätt med träpanel, på ett ställer har det lossnat en bit, se bild [20230802_110952](#)
- Boxarna är inklädda med brädor med ändträ som ansluter mot betongmur. Brädornas ändar är skadade av fukt som kapillärt sugits in från betongen. Skadade brädorna behöver bytas ut och fuktskyddande konstruktion mot grundmuren monteras. Se bild [20230802_110918](#)

Stall med ingång från östra sida.

- Normalt slitage

Tillträde till tillbyggnaderna om vardera sida gavel

Slutsats

Fastigheten är i ett funktionellt skick men behov av omfattande renovering, underhåll- och målningsarbete. Underhållsarbete med drift och skötsel är kraftigt eftersatt, särskild fasaden och syllstocken. Hela fastigheten måste målas om med Falu rödfärg och svarta foder, brädor och dörrar målas om med exempelvis Roslagsmahogny.

Syllstocken behöver bytas ut där den är rötskadad.

Taket med sin konstruktion är i gott skick men behöver underhållsarbete för att fortsatt vara i gott skick. Inom en 5-års period bör man ha bytt underlagspapp.