

Byggnadsinformation

| | |
|--------------------------------------|---|
| Byggnadsbeskrivning | Byggnadsår |
| Huset är ett 1-planshus med källare. | 1937 |
| Till eller ombyggnad | Övrigt |
| | Huset var normalt möblerat vid besiktningen |

Byggnadsdel

| | |
|----------|--|
| Tak: | Valmat sadeltak med plåt, underlagstak av råspont |
| Fasad: | Träpanel |
| Fönster: | 3-glas isolerfönster i övre plan och 2-glas kopplade i källare |
| Stomme: | Trä och betong |
| Grund: | Källare |

Installationer

| | |
|--------------|-----------|
| Värme: | Elpanna |
| Ventilation: | Självdreg |
| Vatten: | Kommunalt |
| Avlopp: | Kommunalt |

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2001 av nuvarande ägare.

Källaren har renoverats, nya golv med vattenburen golvvärme i några rum samt nytt badrum 2016

Målat om fasadpanelen 2016/2017

Köket renoverades 2017

Altanen utbyggd för några år sen

Spishäll är sprucken och behöver bytas

Ägare har ingen kännedom om brister/fel i huset.

| | | |
|-----------------|---|--|
| Tak: | Taket renoverades ca 2021 då ny takplåt och läkt och monterades samt några råspontbrädor byttes, arbetet utfördes av entreprenör. | |
| Våtutrymme: | -Badrummet på entreplan är äldre, men ny wc-stol och handfat -2016 badrummet i källaren renoverades av entreprenör. | |
| Utvändig grund: | 2015 - Husets källarytterväggar har delvis erhållit nytt fuktskydd med platonmatta på två sidor (framsidan och gavel vid kök/vardagsrum.) Baksida och sydgaveln ej omgjort. | |
| Installationer: | Elcentral är utbytt, samt delvis ny el i huset. Elpannan har bytts ut | |

| | | |
|---|-----|------------------------|
| Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats? | Ja | Mätprotokoll eftersöks |
| Har ventilationskontroll utförts? | Nej | |
| Energideklaration | Ja | Se separat protokoll |
| Regelbunden sotning? | Nej | Eldstad används ej |
| Provtryckning av murstock? | Nej | Bör övervägas |
| Har brandskyddskontroll utförts? | Nej | Bör övervägas |
| Finns frågelista upprättad? | Ja | Se upprättat dokument |

Allmän reflektion

Alla hus behöver regelbundet underhåll och de flesta hus har några fel eller brister, noteringarna i protokollet gäller i huvudsak normalt underhåll samt riskanalys av väggkonstruktion.

Som köpare bör man ta del av samtliga sidor i besiktningsprotokollet och säkerställa att man förstått innebörden i texten, men det går även att kontakta besiktningsmannen gällande texternas innebörd samt för övriga frågor.

Enstaka kortare frågor kan ställas på telefon vardagseftermiddag kl 15-17 eller via mejl.

En köpargenomgång av hela besiktningsprotokollet på plats kan bokas in i god tid mot en kostnad.

Besiktningresultat

Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart

| Byggnadsdel | 1 | 2 | 3 | 4 | Anmärkning |
|--------------------|---|---|---|---|---|
| Vind | | X | | | Lokalt finns mikrobiell påväxt i begränsad omfattning på en del råspont, se kommentar nedan. Vinden bör kontrolleras regelbundet för att upptäcka om något förändras. Vinden besiktades från landgången. |
| Övre plan | | | | | |
| Entréhall | X | | | | |
| Kök | | X | | | -Fuktskydd saknas under diskbänkens vatteninstallationer. -Spalt under golvsockeln framför diskmaskinen saknas, vilket innebär att läckage i vissa fall ev. inte kan upptäckas. |
| Vardagsrum | X | | | | |
| Sovrum 1 | X | | | | |
| Sovrum 2 | X | | | | |
| Badrum och toalett | | X | | | Utrymmet har äldre standard och den tekniska livslängden är passerad, kommande renoveringsbehov. Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några onormala fuktindikationer erhållits. |
| Källare | | X | | | Se kommentar/riskanlys nedan angående dränering runt källare samt påreglade väggar och s.k flytande gol på betong. Se även info på protokollets näst sista sida Pos. 6. |
| Hall | X | | | | Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några onormala fuktindikationer erhållits. |
| Badrum | | X | | | Tätskikt/manschett i golvbrunnen bedöms ej vara korrekt tillskuren (synligt utstick under klämring). Vid en eventuell justering bör det i så fall utföras av fackman. |
| Sovrum | | X | | | |
| Förråd | X | | | | |
| Pannrum | | X | | | Golvbrunnen är bytt men saknar manchett och klämring, dock är detta godkänt enligt undantag i branschregler i äldre källare med betonggolv där risk för tillskjutande markfukt kan förekomma. |
| Klädkammare | X | | | | |
| Sovrum | X | | | | |
| Matkällare | | X | | | -Spricka finns på väggen i normal omfattning -Fuktgenomslag/putssläpp förekommer nertill på vägg, se kommentar nedan om dränering. |

| Besiktningresultat | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart | | | | | |
| Byggnadsdel | 1 | 2 | 3 | 4 | Anmärkning |
| Utvändigt | | | | | |
| Tak | X | | | | |
| Skorsten | | X | | | Regnskydd saknas på skorsten. Taket är endast besiktat från takstege. |
| Hängrännor och stuprör | X | | | | |
| Fasad | X | | | | |
| Fönster | | X | | | Underhållsbehov förekommer på flera fönster |
| Dörrar | X | | | | |
| Sockel | | X | | | Delar av utvändigt fuktskydd/platonmatta som utsätts för solljus blir sprött och riskerar att spricka vilket försämrar funktion och teknisk livslängd. |
| Altan | X | | | | |

Kommentarer och riskanalys

Vind:

Viss mikrobiell påväxt förekommer på yttertaketets insida/råspont i begränsad omfattning. Det kan ej bedömas om detta är ett pågående problem eller av äldre ursprung. Yttertaketets insida bör därför kontrolleras regelbundet, se även info på protokollets näst sista sida, pos. 3.

Ofta beror sådan påväxt på att huset är äldre och har ett annat värmesystem än ursprungligen när det byggdes och att ventilation kan behöva förbättras, såsom tilluftventiler i sovrum/varagsrum.

Fönster:

Huset har äldre isolerfönsterkassetter där risk föreligger att de förlorar sin täthet med misspyrdande missfärgning och kondens som följd.

Vid framtida byte av fönster är det lämpligt att tillse att minst ett fönster i varje rum förses med tilluftventil redan vid beställning.

EL:

Stickprovsmässig kontroll av jordade eluttag utfördes utan anmärkningar.

Våtrum:

Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt i våtutrymmena utan att någon onormal fuktindikation har erhållits.

Källarväggar och golv:

Huset har motfyllda källarytterväggar där den utvändiga fuktisoleringens tekniska livslängd på några sidor anses vara förbrukad. Underhållsbehov avseende fuktisolering, dränering etc. kan därför föreligga.

Det förekommer utreglade väggar innanför motfyllda ytterväggar i några sovrum, vilket betecknas som en riskkonstruktion med avseende på fukt- och mikrobiella skador. För att säkert kunna fastställa väggkonstruktionernas kondition och utförande krävs alltid en fortsatt teknisk undersökning med fuktmätning. Se även info på protokollets näst sista sida Pos. 7.

Det förekommer tunnt "flytande" golv på betongplatta vilket kan vara olämpligt ur fuktsynpunkt. Betongplattan saknar dock isolering på dess översida vilket är positivt i fuktskadehänseende. För att säkert fastställa golvkonstruktionernas kondition och utförande krävs alltid en fortsatt teknisk undersökning. I delar av källaren finns vattenburen golvvärme.

