

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

"Husvärmen" innehållande vissa detaljritningar och konstruktionsbeskrivningar.
Protokoll från radonmätning daterat 2020-12-04.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

██████████ (ägares dotter) var med som ombud vid besiktningen och benämns som för nuvarande ägare i utlåtandet. Kunskap om fastigheten är begränsad.

Fastigheten har ägts sedan byggnadsåret.

Nuvarande ägare känner inte till om det finns några generella fel i angränsande fastigheter (av samma typ), t.ex. mögelskador, sättningar etc. Flertal hus i området har haft takläckage (möjligen pga. att man väntat för länge med takomläggning).

Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden, t.ex. lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc.

Det har tagits bort vägg mellan vardagsrum och matsal, samt vägg i allrum nedre planet som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt t.ex. mögellukt, avloppslukt etc. i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående. Dock finns lukt av rökning i byggnaden.

Det har inte förekommit några kända takläckage.

Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

En vattenskada har inträffat för ca 15 år sedan. Orsaken var läckage från trasig avstängare på inkommande vatten i tvättstugan. Skadan anmäld och åtgärdad av fackman via försäkringsbolag. Vatten rann ner även i väggen så att även underliggande utrymme behövde åtgärdas.

Det har inte noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen.

Maskinell utrustning fungerar normalt förutom mikrovågsugn.

Vatten och avloppsinstallationer har fungerat normalt.

Det har förekommit ett stopp i köksavloppet i början av år 2025. Detta rensades/spolades av anlitat företag och i övrigt har avlopp fungerat utan problem.

Husets uppvärmningssystem utgörs från början av takvärme som till delar har ersatts med elradiatorer och luftvärmepump. Troligen finns ingen funktion kvar i det ursprungliga takvärmesystemet. Man har dock alltid haft varmt i huset.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut. Elcentral har bytts ut ca år 2000.

Eldstad och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning.

Radonsug installerades tidigt i byggnaden, troligen ca 1980-talet. Radonmätning utförd år 2020.



ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

Byggnad med trästomme:

I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för byggnadens goda bestånd.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material.

Värt att veta

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta inte har utförts.

lakttagelser

I byggnaden noterades inte några tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Viss marklutning förekommer mot grunden på entrésidan. Marken bör vara planerad så att eventuellt ytvatten avleds från grunden.

Det är olämpligt med fukthållande rabatter och växtlighet intill husgrunden.



Betongplatta

Utförande

Betongplatta med invändigt isolerade och uppbyggda golv (s.k. flytande golv) enligt ritning

Värt att veta

Ett flytande golv innebär att golvkonstruktionen inte fästs vid betongplattan. Ett vanligt utförande är t.ex. att cellplast, spånskiva samt golvbeläggning lagts ovan betongplattan.

Detta utförande innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fukttinnehåll.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan.

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betongplattan bör t.ex. utföras med keramiska golvbeläggningar, fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

Iakttagelser

Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Ingen avvikande lukt som tyder på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kunde förnimmas i inomhusluften vid inträde i byggnaden eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar.

För en säkrare bedömning av utförande samt status av konstruktionerna krävs konstruktionsingrepp.

Riskanalys

Flytande golv ovan betongplatta är en konstruktion som innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fukt känsliga material som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt och/eller om betongplattan inte rengjorts ordentligt från organiskt material innan inläggning av golvkonstruktionen.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av Leca/lättklinker enligt ritning som är invändigt inklädda.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av Leca/lättklinker är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändigt fuktisolering men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i källarväggen.

Inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller brister i utvändigt fuktisolering.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Riskanalys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel och röta) i fukt känsliga material (träreglar, isolering, skivor etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fukttinnehåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.





Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänd typ av fuktisolering, troligen platonmatta el. liknande (noterat vid utvändigt förråd). Utvärdig isolering av mineralull enligt ritning. Okänt utförande dränering (troligen plastslang).

Ålder: Dränering och fuktisolering från byggåret.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal teknisk livslängd på dränering och utvärdig fuktisolering brukar anges till ca 25 år.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på att fuktisolering och dränering inte fungerar på avsett vis. Man skall ändå vara medveten om att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från byggåret enligt bedömning.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av ledningar pga. igenslamning, marksättningar mm. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

Stopp eller dämning i dagvattenledningar kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

lakttagelser

Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

Hängrännor och stuprör

Utförande

PVC-duk med utkastare och stuprör av plåt.

Ålder: Byggåret enligt bedömning (PVC-duk från takomläggning).

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för stuprör av plåt bedöms vara ca 30 år.

lakttagelser

Rekommenderar att stuprör vrids så att rörfals vänds ut från fasad. Detta för att eventuell frostsprängning av rörfals, ofta beroende på stopp i rör, ej skall innebära att smältvatten/regnvatten leds mot fasad med åtföljande vattenskador på fasad.





BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme enligt ritning.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter mitten av 70-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader till följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktion och ålder.

Enstaka sprickor i skivskarvar/tapeter förekommer vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä, typ lättbalkar enligt ritning.

Värt att veta

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noteras inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.

Tunna rörelsesprickor noterades i stengolv i hall.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad från byggåret samt vissa delar bytta. Fasaden senast målad år 2016.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till 30-50 år.

Iakttagelser

Punktvis behöver fasaden underhållas/renoveras.

Rötskadad fasadpanel konstaterades på flera ställen och byte bör därför kalkyleras. Vid byte av panel bör man kontrollera bakomliggande vägg och byta ut eventuellt skadade delar.

Risikanalyser

Vid stickprovsmässig kontroll konstaterades rötskador i fasadpanelen vilket kan innebära risk för skador även i bakomliggande väggkonstruktion.



Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder: Fönster i entréplanet år 2017 (kök ca år 2000), nedre planet från byggåret (invändigt isolerglaskasset, ytterruta av vanligt glas), samt några nya fönster med isolerglaskassetter ca 2015.

Värt att veta

Teknisk livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli punkterade så att luft kommer in mellan glasrutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är punkterat vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

lakttagelser

Rötskador noterades i altandörr. Ytterglas i altandörren har lossat och åkt ned.

I övrigt inget särskilt att notera som avviker från vad som kan anses vara normalt för fönstertyp och/eller utgör normalt åldersslitage.

Vind

Utförande

Yttertaket är utfört som låglutande tak ovan låga vindsutrymmen. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

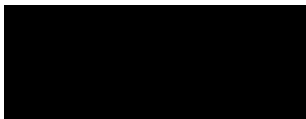
Åtkomlighet: Vindsutrymme ej åtkomligt pga. att lucka saknas.

Värt att veta

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en fungerande ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning.

lakttagelser

Taket är utfört som parallelltak, inspekterbara vindar saknas vilket gör att läckage är svåra att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.



Tak

Utförande

Takbeläggning av pvc-duk.

Ålder: Troligen omlagt för ca 15-20 år sedan enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på en pvc-duk bedöms vara ca 30 år beroende på taklutning, UV-strålning, nedskräpning mm.

Dessa tak kräver extra noggrann översyn och underhåll. Därför rekommenderas att taket regelbundet kontrolleras med avseende på släpp i pvc-dukens infästning, sprick- och blåsbildningar, brister vid genomföringar och anslutningar samt kontroll av skarvar. Lågpunkter med kvarstående vatten bör inte förekomma.

Man bör undvika att gå på denna typ av tak när det är snö- eller istäckt. En vanlig orsak till skada är att taket skottas från snö varvid spaden gjort hål på duken och/eller att blåsor trampas sönder.

Iakttagelser

Lågpunkter med kvarstående vatten noterades på taket vilket kan innebära ökad risk för läckage.

Färgsläpp noterades på plåtarbete, taksarg.

Risikanalyis

Platta och låglutande tak innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister i utförandet t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar och fasader samt blåsbildningar.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard, ca år 2000.

Värt att veta

Regelverk och försäkringsvillkor innehåller bl.a. krav på skadeförebyggande åtgärder i köksmiljön.

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt.

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Iakttagelser

Under diskbänkskåpet finns fuktskydd av plastmatta samt en golvbrunn. Det noterades att plastmattan släppt i anslutning till golvbrunnen (nytt fukt-/droppskydd eller liknande rekommenderas i skåpet).

Tät sockellist är monterad mot diskmaskinens droppskydd vilket innebär risk för att eventuellt läckage ej noteras. Vid eventuellt läckage riskerar vatten att ledas in under golvbeläggning (pga att det lagts in senare parkettgolv).

Rekommenderar att samtliga ledningar i diskbänkskåpet klamras mot fast inredning.

Äldre rörkopplingar/va-installationer konstaterades i diskbänkskåp. Missfärgade rör kan tyda på kondensbildning.





Toalett

Utförande

Äldre standard, plastmatta

Utfört år: Byggåret.

Värt att veta

Vid eventuell renovering av utrymmet bör branschregler följas, se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se.

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg.

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum 1, dusch/wc entréplanet

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Troligen ca 1990-talet enligt bedömning.

Värt att veta

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid skada kräver försäkringsbolagen i normalfallet att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet. Se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se

lakttagelser

Tättskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Tröskel saknas vilket vid utströmmande vatten kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Golvbrunnens förhöjningsring bedöms ej vara avsedd för golvbrunnen (tillskuren/kapad för att passa golvhöjden). Klämringsfunktion saknas och utförande av tätskikt har ej konstaterats i golvbrunnen.

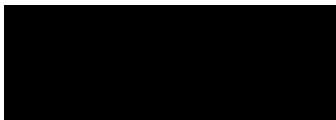
Rör genomföringar är otäta samt placerade för nära vägg i hörna/våtzone (duschhörnan)

Risikanalyser

Tättskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

Om tätskikt ej kunnat anslutas korrekt i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador.

Otäta rör genomföringar i våtzone innebär risk för fuktskador.



Våtrum 2, dusch nedre planet

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av kakel

Utfört år: Troligen ca 1990-talet enligt bedömning.

Värt att veta

Se våtrum 1.

Iakttagelser

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med reovering.

Brister/otätheter noterades i svetsfogar.

Missfärgade svetsfogar.

Risikanaly

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

Brister/otätheter i svetsfogar kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

Tvättstuga

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av våtrumstapet.

Utfört år: Byggåret.

Värt att veta

Se våtrum.

Iakttagelser

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med reovering.

Klämringen i golvbrunnen har lossnat.

Risikanaly

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

Klämringen har lossnat i golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador pga. bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunn.

Bastu

Utförande

Bastu med plastmatta och träpanel (saknas aggregat)

Ålder: Byggåret

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på bastupanel bedöms vid rätt utförande uppgå till ca 30 år från utförandet (beroende på hur den används). Teknisk livslängd för el-aggregat beräknas normalt till ca 15 år vid normalt användande.

Iakttagelser

Bastun har endast använts som förråd enligt ägare.

Panelen bedöms vara uppfäst med träreglar mot grundmurar. Förhållandet kan innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i väggen.





INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Mekanisk ventilation - Kontroll ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Undertecknads kommentar: Tilluften bedöms inte vara tillfredställande i sovrum och vardagsrum. Rekommenderar att förbättra ventilationen i huset genom kompletteringar med tilluftsventiler.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten och avloppsinstallationer från byggåret enligt ägare.

Ålder servis: Servisledningar från byggåret enligt ägare.

Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms vara ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

Äldre delar av VA-installationernas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallation från 70-talet. Elcentralen utbytt ca år 2000 enligt ägare.

Värt att veta

Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år.

Vill man få en bättre bedömning av elinstallationerna erfordras besiktning av behörig elektriker.

Normalt saknas jordfelsbrytare, det finns få jordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag.

lakttagelser

Elinstallationen närmar sig den tekniska livslängden. Elinstallationen bör uppgraderas för att få en modernare och säkrare installation, t.ex. är flera uttag nu ojordade.

Trasig strömbrytare (dimmer) förekommer i kök.

Synliga ledare noterades vid spisuttag vilket kan innebära risk för personskada (bör bytas ut)

Uppvärmning

Utförande

Kontroll av uppvärmningssystemet ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.