

Varudeklarerat Säljare

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.

När teknikern bedömt att det finns risk för skada och det senare visar sig att det fanns en skada redan vid besiktningstillfället omfattas skadan av försäkringen i enlighet med försäkringsvillkoren. Observera att felet/riskkonstruktionen inte ersätts i dessa fall utan själva skadan som teknikern varnat för.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

65950583

Varudeklarerat Säljare



Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 1970	Fönster: 2-glas kopplade fönster samt 2 & 3-glas isolerrutor
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Förstärkt självdragsventilation
Hustyp, antal våningar: 1-plans hus,	Värmesystem: Direktverkande el via radiatorer Luft/luftvärmepump Braskamin
Taktyp, takbeläggning: Valmat tak med takpanneplåt på ett underlag av läkt och armerad plastfolie,	Grundkonstruktion: Krypgrund med grundmurar av prefabricerade betongelement och ett bjälklag av trä I utrymmet står en sorptionsavfuktare installerad
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Liggande träpanel	Garage: Då det fristående garagebyggnaden delas med grannen ingår denna inte i besiktningsuppdraget

65950583

Varudeklarerat Säljare

Övrigt:

El.

Jordfelsbrytare finns installerad, gruppförteckning finns ej monterad vid elcentralen
Stickprovskontroll av jordade uttag utfördes med godkänt resultat

Vvs.

Förändringar i samband med renoveringar

Ventilation.

Förstärkt självdrag

Sotning.

Brandskyddskontroll och sotning utfördes senast 2020 med godkänt resultat

Radon.

Mätning ej utförd

Asbest.

Bedöms ej förekomma i boendemiljö

65950583

Varudeklarerat Säljare

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Nuvarande ägare har haft huset i sin ägo sedan 2011

Löpande underhåll har skett kontinuerligt

Inga kända fel eller brister finns i bostaden

Dessa upplysningar lämnades muntligen av fastighetsägare samt via fastighetsmäklarens prospekt vid besiktningstillfället

Renovering av tak 1995 (ca)

Avfuktaren i krypgrunden installerades 2006

Renovering av kök 2011

Installation av kamin 2012

Ny altan framsida 2013

Ny altan baksida 2017

Samtliga infästningsskruvar på taket byttes ut 2020

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupade undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte bort från husgrunden.

Detta medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador samt påverka drifttiden på avfuktaren i grunden.

Observera att besiktning av byggnadens värmesystem eller värmepumpen inte har ingått i uppdraget.



Utvändigt / Sockel



Inget att notera.

Varudeklarerat Säljare

Utvändigt / Krypgrund



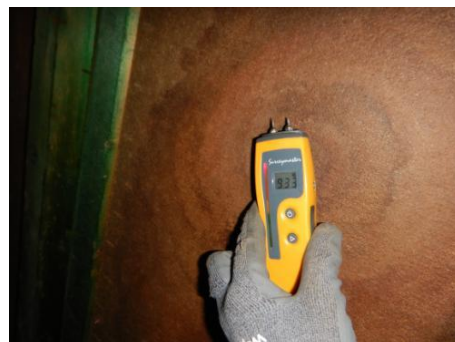
Krypgrund med installerad avfuktare.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes till 14,3 %

I husets krypgrund finns en krypgrundsavfuktare installerad. Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i krypgrunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. För att detta ska fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bland annat filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger.

Vidare noterades förhöjda fuktindikationer under bad/wc - se entréplan invändigt, bad/wc för mer info



65950583

Varudeklarerat Säljare

Utvändigt / Fasad



Vid kontroll av konstruktionen i den utstickande delen av bjälklaget (utanför kryppgrund) uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt.

Uteluftsventilerade grunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.

Fuktkvoten uppmättes till 19 %

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.

Det förekommer underhåll och målningsbehov lokalt på fasadpanel och träkonstruktioner

Där underhåll, målningsbehov och otätheter på fasadpanel och träkonstruktioner finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

Vidare avslutas fasadpanel bakom trall lokalt, vilket bl.a försvårar framtida underhåll samt ökar risk för fuktuppsug i ändträ.



65950583

Varudeklarerat Säljare

Utvändigt / Dörrar



Rötskador finns i dörr till tvättstuga samt så förekommer underhållsbehov på de övriga dörrarna.

Eftersom rötskador och underhållsbehov finns i dörrar bör kontakt tas med entreprenör för bedömning av omfattningen av ett eventuellt dörrbyte.



Utvändigt / Fönster



Ej utbyta fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll.

Befintliga ej utbyta isolerglasfönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att rutorna missfärgas samt att kondens kan uppstå mellan glasen.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lövsilar finns inte.

När det saknas lövsilar så finns det risk att det blir stopp i dagvattenledningen.

För att hindra stopp i dagvattenledningar rekommenderas komplettering av lövsilar.

65950583

Varudeklarerat Säljare

Utvändigt / Tak & Vind



Underlagstaket består av plastfolie.

Eftersom underlagstaket består av plastfolie finns risk vid ogynnsam väderlek att regnvatten/snö tränger in under den yttre takbeläggningen och ner mellan plastöverlapp eller i andra otätheter med läckage på vindsutrymmet som följd.

Detta har lett till fuktgenomslag och förhöjda fuktindikationer lokalt i utrymmet på >28% (fuktmättat virke)

Vi rekommenderar att en takläggare/plåtslagare kontaktas för att utföra en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Entréplan / Entréhall



Klinker sitter lokalt bristfälligt mot underlag (bomljudd) vilket orsakat sprickor

Det rekommenderas att plattsättare kontaktas för bedömning och åtgärd

Entréplan / Wc



Utrymmet är äldre fukttekniskt.

Detta medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Entréplan / Tvättstuga



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följskador.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 3



Inget att notera.

65950583

Varudeklarerat Säljare

Entréplan / Kontor



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 4



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 5



Inget att notera.

Entréplan / Klädkammare



Inget att notera.

Entréplan / Bad / Wc



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt där klinkers släppt från underlaget och förhöjda fuktindikationer noterades i och under utrymmet.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för renovering.

I samband med renoveringen rekommenderas det att kringliggande konstruktioner kontrolleras för eventuella följdskador – avvikelser åtgärdas naturligtvis.

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas under kyl/frys samt så avslutas fuktskyddet under diskmaskin och diskbänkskåp bakom sockeln

Utan fullgoda fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

Entréplan / Vardagsrum / Allrum



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Mikael Mårtensson

Besiktningsteknikers underskrift

Mikael Mårtensson
Namnförtydligande

Göteborg
Kontor

2020-12-15
Datum

65950583