

FÖRBESIKTNING

Stjärnan 9
Johan Skyttes Väg 1, 554 48 Jönköping



Med vänliga hälsningar
Carl-Johan Åberg, Besiktningsman
Byggrådet Besiktning Sverige AB
calle@byggradetab.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER FÖRBESIKTNING.....	4
1. BESIKTNING	5
2. OKULÄR BESIKTNING	6
3. RISKANALYS	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL	13
BILAGA I, FORTSÄTTNING	14
6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP	15

UTLÅTANDE ÖVER FÖRBESIKTNING

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning:	Stjärnan 9
Adress:	Johan Skyttes Väg 1
Postnummer och Ort:	554 48 Jönköping
Kommun:	Jönköping
Fastighetsägare:	Christina & Per Ejmefors

UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Som ovan
Uppdragsnummer:	24-25-048
Besiktningsman:	Carl-Johan Åberg
Telefon:	033-27 27 78
Epost:	info@byggradetab.se
Besiktningsdag:	2024-11-04 klockan 09.00
Närvarande:	Christina och Per Ejmefors

1. BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

Tillhandahållna handlingar:	GVK Våtrumsintyg gällande badrum i suterrängvåning. Utfärdat 2021-11-02 av Huskvarna Plattsättning AB. GVK Auktorisationsnummer: 51203
Information från uppdragsgivare:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2004
Finns erforderliga bygglov?	Ja
Finns våtrumsintyg?	Ja
Har radonmätning utförts?	Nej
Har det noterats någon avvikande lukt?	Nej
Har det tagits bort några bärande väggar vid ändring av planlösning?	Nej
Fungerar all maskinell utrustning i fastigheten?	Ja
Renoveringar och underhåll:	FÖREGÅENDE ÄGARE 1999-2001: Putsade tegelfasad, nya 3-glasisolerfönster, nytt kök NUVARANDE ÄGARE 2007: Renovering av badrum på övre plan 2014: Nytt yttertak med plåt, byggnation av vinkällare 2017: Nytt förråd, terras och inglasat uterum, ny entré med trappa/pelare/tak och ny ytterdörr 2021: Renovering av badrum i suterrängvåning 2023: Installation av solceller
Upplysningar om fel i fastigheten:	Spår av läckage pånockvinden sedan innan takomläggning

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Om inget annat anges är byggnadens exteriör besiktad från mark.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. <i>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</i> Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	Ca 6 °C och sol
Byggnadstyp:	Friliggande villa i 1-plan och suterrängvåning
Byggnadsår:	1960
Grundläggning:	Suterrängkällare med betongplatta på mark & krypgrund
Stomme:	Trä/betong
Fasad:	Puts
Fönster:	3-glasisolerfönster, 1st 2-glasfönster kopplat i tvättstuga
Yttertak:	Bandtäckt plåt på huvudbyggnad Sedumtak på förrådsdel
Uppvärmning:	Bergvärme kopplat på vattenburna radiatorer och vattenburen golvvärme i bibliotek och gästrum i källaren och badrum på ovanvåningen
Ventilation:	Självdrag
Vatten och avlopp:	Kommunalt

TECKENFÖRKLARING

Besiktningsmannen noterar det som bedöms vara relevant för en köpare att känna till i form av fel, avvikelser eller brister som kan medföra risk för skada. Även information om en viss konstruktion, åtgärd eller teknisk lösning i huset noteras där detta bedöms vara relevant.

--- Om inga specifika anmärkningar görs för ett utrymme eller byggnadsdel redovisas detta med tre streck. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna/generella anmärkningar.
Observera att skavanker, slitage på ytskikt eller andra i sammanhanget obetydliga upplysningar inte noteras.

▲ Denna symbol används när besiktningsmannen hänvisar till en riskanalys. Om besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

◆ Denna symbol används när besiktningsmannen hänvisar till en rekommendation om fortsatt teknisk utredning. Om besiktningsmannen upptäcker en pågående/spår av/misstänkt skada rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att säkerställa orsak, omfattning och vid behov lämplig åtgärd. Denna typ av utredning ingår inte i en överlåtelsebesiktning.

Om ett utrymme eller en konstruktion av någon anledning inte är besiktningsbar ska detta framgå i besiktningsutlåtandet.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Markförhållanden:	Delar av angränsande mark lutar mot hus, berg i dagen.
Grundmur/sockel:	Enstaka sprickor noterades.
Fasad:	Mindre sprickor/puts/färgsläpp förekommer.
Fönster/Dörrar:	Mindre underhåll/målningsbehov.
Hängrännor/Stuprör:	Rens/lövsil saknas på ett stuprör, stuprör vid uterum är bristfälligt förankrat i vägg.
Yttertak:	---
Förråd:	---
Uterum:	---
Övrigt:	<i>Ytan under trallgolv är ej besiktigade.</i>

KRYPGRUND

Allmänt:	 Krypgrund är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3:1.
Krypgrund/vinkällare:	 Mikrobiell påväxt/missfärgning. Se fortsatt teknisk utredning 4:1. Organiskt virke ligger på mark i grunden, berg i dagen och fritt vatten noterades. <i>Besiktigat från springor i vägg från vinkällare.</i>

INVÄNDIGT

ALLMÄNT HELA HUSET

Allmänt: Den allmänna ventilationen kan vara undermålig för att friskluftsventiler saknas i delar av fastigheten. Tillfredställande till och frånluftsventilation bidrar till en bra inomhusmiljö.

SUTERRÄNGVÅNING

Allmänt:	▲ Äldre suterrängkällare är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3:2.
Hall/korridor:	Spricka noterades i vägg vid entrédörr, puts/färgsläpp förekommer i nederkant på väggar.
Bibliotek:	Bommljud noterades i klinkergolv.
Gästrum:	Puts/färgsläpp samt en mindre spricka noterades i vägg. Bommljud noterades i klinkergolv.
Badrum:	---
Tvättstuga:	Äldre tvättstuga enligt äldre standard utan tätskikt. Äldre gjutjärnsbrunn finns i utrymmet, mekanisk frånluft kan med fördel installeras, bristfälligt fall mot golvbrunn, bommljud noterades i klinkergolv.
Pannrum:	Äldre pannrum enligt äldre standard utan tätskikt. Äldre gjutjärnsbrunn finns i utrymmet, puts/färgsläpp noterades på vägg.
Matkällare:	Sprickor noterades i vägg, kondens från rör till bergvärmepump.
Förråd:	---
Trappa:	---

ÖVRE PLAN

Övre hall/korridor:	---
Sovrum 1:	---
Sovrum 2:	---
Sovrum 3:	---
Badrum:	 I utrymmet noterades brister. Se riskanalys 3:3.
Kök:	Spilltråg saknas under kyl/frys, spilltråg till diskmaskin är dolt bakom sockel, fuktskydd saknas i diskbänkskåp.
Allrum/matplats:	---

VIND

Nockvind:	 Spår av läckage/mikrobiell påväxt. Se fortsatt teknisk utredning 4:2. Oisolerad vindslucka utan tätningslistlist. <i>Besiktigat från lucka.</i>
-----------	--

3. RISKANALYS

Om besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

3:1 Krypgrund

Krypgrund med betongbjälklag är en känd riskkonstruktion då det finns en ökad risk för skada genom att markfukt och fuktig luft kan skapa problem i krypgrunden. Risk finns då att fukt tränger vidare upp till påbyggda konstruktioner på betongbjälklaget (träregelväggar och golv) vilket kan leda till problem och skador i form av fukt, röta, mögel och elak lukt. Även täta ytskikt som tex. limmade plastmattor riskerar att släppa från underlaget och limmet kan lösas upp och avge elak lukt. Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund är beroende av rådande uteklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret. Är värmeisoleringsförmågan god hos bjälklaget förlängs uppfuktningsperioden. Under uppfuktningsperioden råder ofta gynnsamt klimat för mikrobiologisk tillväxt (mögel, bakterier och röta).

3:2 Äldre suterrängkällare

En äldre suterrängkällare av denna typ skiljer sig från dagens konstruktionslösningar främst med hänsyn till tjocklek och utförande av utvändig och underliggande isolering samt kapillärbrytande skikt. Källarytterväggar och betongplattan utsätts därför i regel för mer eller mindre permanent fuktpåverkan från angränsande mark och denna fukt riskerar att påverka byggnaden negativt. Påbyggda konstruktioner av organiskt material riskerar att drabbas av problem och skador i form av fukt, röta mögel och elak lukt. Även täta ytskikt som tex. limmade plastmattor riskerar att släppa från underlaget och limmet kan lösas upp och avge elak lukt.

3:3 I utrymmet noterades brister

I badrum på övre plan noterades:

- Brunnsmanschett sticker fram under klämring.
- Rörgenomföringar finns i uppgjuten klack i golv, avviker från dagens branschregler.
- Fönster är placerat i våtzon1.
- Bristfälligt fall mot golvbrunnen utanför duschzon.
- Bakfall noterades på inbyggda hyllor i dusch och nisch runt badkar.
- Inbyggd spolcistern till wc saknar läckageindikering.

Ovan noterade brister är avsteg från gällande branschregler och medför ökad risk för läckage där vatten kan tränga in i angränsade konstruktion med fuktrelaterade skador som följd.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Under denna rubrik listas de brister, fel eller skador som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. Köpare/säljare kan begära fortsatt teknisk utredning för att om möjligt klarlägga orsak och omfattning av brist, fel eller pågående skador, förutsatt att fastighetsägaren lämnar sitt uttryckliga medgivande.

4:1 Mikrobiell påväxt/missfärgning

Krypgrundens bjälklag har en viss mikrobiell påväxt. För att utreda orsaken till detta samt kartlägga dess utbredning rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

4:2 Spår av läckage/mikrobiell påväxt

Inne på vindsutrymmet noterades spår av läckage i form av fuktfläckar på underlagstaket.

Att det förekommer fuktfläckar/missfärgningar från tidigare läckage i ett äldre hus är inte ovanligt. Det går dock inte vid ett enstaka besiktningstillfälle att bedöma om det är spår från gamla läckage eller något som pågår. Mikrobiell påväxt på underlagstaket är också vanligt förekommande i äldre hus och kan antyda att vindsutrymmet tillförs fukt inifrån bostaden och kondenserar mot det kalla yttertaket, eller att uteluften är så fuktig så att mikroorganismer kan tillväxa. För att ta reda på om läckage faktiskt pågår och i sådant fall dess orsak/omfattning, samt orsaken till och omfattningen av den mikrobiella påväxten på underlagstaket rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

(Se upplysningar om fel i fastigheten Från nuvarande ägare)

Borås 2024-11-04
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl-Johan Åberg, Besiktningsman

5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

VEM HAR ANSVAR FÖR ELSÄKERHETEN?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen, även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte el-behörighet.

Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

ELCENTRAL

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

VÄGGUTTAG

Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

☒	Automatsäkringar	☒	Jordade vägguttag
☒	Gängsäkringar	☒	Ojordade vägguttag
☒	Jordfelsbrytare	☒	Petskydd i vägguttag
☒	Gruppförteckning		

BILAGA I, FORTSÄTTNING

Anläggningens ålder:	1960
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	Löpande i samband med renoveringar av fackman
Säljarens upplysningar:	---
lakttagelser:	Ojordade uttag
Slutsats och rekommendationer:	Inget övrigt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationer i fastigheten.

Borås 2024-11-04
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl-Johan Åberg, Besiktningsman

6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

Gjutjärnsledningar	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20-25 år
Tappvattenledningar	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	Värmepannor	Ca 20 år

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande av vatten och årtal:	Kommunalt, 1960
Utförande av avlopp och årtal:	Kommunalt, 1960
Säljarens upplysningar:	---
Iakttagelser:	Äldre gjutjärnsbrunnar i tvättstuga, matkällare och pannrum
Slutsats och rekommendationer:	Det rekommenderas att anläggningen kontrolleras och vid behov byts ut då delar av den har nått tekniskt väntad livslängd.

Borås 2024-11-04
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl-Johan Åberg, Besiktningsman