

LJUSDAL ORRABACKEN 1:1

Orrabacken 21

Järvsö



Kent å Konsult
AB

Agövägen 9
82451
Hudiksvall

070-650
1821, 070-
24 80 169

559034-
6507

kakonsult1@gmail.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	3
2	OKULÄR BESIKTNING.....	4
3.	RISKANALYS	13
4.	FORTSATT TEKNISK UTREDNING	13
BILAGA 1		
VILLKOR FÖR ÖVERLÄTELSEBESIKTNING SÄLJARE		

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÄTELSEBESIKTNING

ÖVERLÄTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

VERSION 2018.1

OBJEKT	
Fastighetsbeteckning	Ljusdal Orrabacken 1:1
Adress	Orrabacken 21
Postnummer/Ort	827 52 Järvsö
Kommun	Ljusdal
Fastighetsägare	DB Evert Lihdén C/O Christer Lihdén, Christina Håkansson
Beställare	DB Evert Lihdén C/O Christer Lihdén, Christina Håkansson
Adress	Regementsgatan 52 C lgh 2903
Postnummer/Ort	217 48 Malmö
E-post	christina.hakansson7@gmail.com
Tel nr	
Besiktningsman	Kent Karlsson av SBR godkänd besiktningsman
E-post	kakonsult1@gmail.com
Tel nr	070-650 18 21, 070-24 80 169
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2018-06-03 Kl: 10:00
Närvarande	Christina Håkansson, make, bror, Kent Karlsson

Besiktningens genomförande och omfattning	2018-05-30 överlämnades en uppdragsbegränsning till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränsningen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.
--	---

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar	
Säljarinformation	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Säljarinformation	• Det var en vattenskada i annexet 2014, i badrummet. • Anticimex sanerade grunden 2014 i Annexet. • Vitvarorna fungerar i båda husen. • Ny vattenkran i stora huset. • Fönster, dörrar, luckor är öppnings-, stängningsbar samt funktionsdugliga. • I vinkeln på huvudhuset är det röta i virket. • Vedkaminen i Annexet går att elda i men har litet brister. • Det blir svart nedtill, i sovrumsfönstren på övervåningen, i Annexet. Speciellt på våren.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerat. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.
	Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. 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. 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. 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.

Förutsättningar vid besiktningen och beskrivning av byggnaden

Väderlek	Sol.
Utomhustemperatur	23 grader Celsius.
Byggnadstyp	1,5 plans hus.
Byggnadsår	Cirka 1840.
Grundläggning	Torpargrund.
Stomme	Trä.
Fasad	Trä.
Fönster	2-glas.
Yttertak	Tegel.
Uppvärmning	El, ved.
Ventilation	Självdreg.

Noteringar

Huvudbyggnad	
Utvändigt	
Markförhållanden	Vegetation nära och mot husvägg. Marken lutar mot vägg, på någon sida.
Grundmur/ hussockel	Finns ingen inspektionslucka / öppning in till grunden.
Fasad	I behov av underhåll. Färgsläpp, fläckar, sprickor, röta i träpanelen. Trä mot marken. Liggande panel. Skarvad panel. Hål i fasad. Ej dropplåt längst ned på panelen och mellan våningsplanen.
Fönster/dörrar	I behov av underhåll. Färgsläpp, sprickor, missfärgade, röta. Vissa fönster är tröga. Trögt att stänga ytterdörr. Avrinningsplåtar ovanför fönstren är ej monterade under panelen. Avsaknad av avrinningsplåtar på vissa fönster.
Yttertak	I behov av underhåll. Missfärgning, smuts, mossa på teglet Trasiga och sprickor i tegelpannorna, se riskanalys 6. Det är hål och röta i trät under takutskäften. Avsaknad av takpapp under teglet. Missfärgning, rost av plåtdetaljer. Vindskivor i behov av underhåll. Dagvatten nära huset, se riskanalys 1. Hängrännorna är full av smuts, barr med mer. Vissa hängrännor och stuprör är bucklig, trasiga.
Övrigt	Vatten-, avloppsledningar, skruvgenomföringar i toalett, dusch, kök, tvättstuga och andra platser i huset där de

	löper i väggar, golv och tak, se riskanalys 2. Bristfällig ventilation i huset. Det finns inga våtrumsintyg för arbeten utförda i våtutrymmen. Vissa fönster och dörrar kärvar. Vitvarornas funktion är okänd. Dagvattnets funktion är okänd. Visst svaj och knak i husets golv. Äldre standard generellt i huset. De flesta ytskikt har underhållsbehov.
<u>Vindsutrymme</u>	Det gick bara att besikta längst upp på vinden vidnocken, ej åtkomst längre ner. Besiktning ej möjlig längre in på vinden på grund av ej åtkomst. Bristfällignock-och takfotsventilation, se riskanalys 5. Litet missfärgat i innertaket.
<u>Grundläggning</u>	Ej besiktningsbart på grund av ej åtkomst. Torpargrund, se riskanalys 3.
<u>Invändigt</u>	Bottenvåning Hall: Ytskikt. Kontor: Trög dörr. Toalett / dusch: Äldre standard. Ej fuktsäkrat enligt dagens normer. Väggplastmattan trasig intill duschutrymmet. Väggplastmattan veckad i duschutrymmet. Brist i ventilationen. Litet mögel i duschutrymmet. Vardagsrum: Ytskikt. Bubblor i tapeten.

	Matrum: Ett trögt fönster. Ett fönster ej öppningsbart. Kök: I behov av underhåll. Ytskikt. Fuktskydd saknas under kyl, diskbänksskåp. Något bristfälligt fuktskydd mellan bänkskiva och vägg/diskho. Trögt fönster. Sprickor och litet bomljud i kakelplattor. Litet missfärgningar på ledningar. Övervåning Hall / Trappa: Knak i golvet. Rummet till höger (med balkong): Ytskikt. Sovrum 1: Fuktfläckar i taket. Syrummet: Ytskikt. Sovrum 2: Ytskikt. Sovrum 3: Ytskikt. Toalett: Äldre standard. Smutsig golvmatta och väggtapet. Bubblor i väggtapet. Ej fuktsäkrat vid tröskel, rör genomföringar.
--	--

	Trögt fönster. Finrummet: Innertaket buktar nedåt. Sprickor i spismuren. Knak i golvet.
<u>Bro</u>	I behov av underhåll. Missfärgning, sprickor, färgsläpp, röta i trä.
<u>Altan</u>	I behov av underhåll. Altanen är ej besiktningsbar under på grund av ej åtkomst, det gick att lysa in från en sida. Missfärgning, sprickor, färgsläpp, röta i trä. Löst sittande och vingligt räcke. Låg taklutning se riskanalys 4. Svaj i golv. Hängränna och stuprör saknas. Trä nära marken. Hängränna och stuprör saknas.
<u>Balkong / carport</u>	I behov av underhåll. Pelarna till balkongen är rötskadade, se teknisk utredning 1. Räcket är rötskadat, se teknisk utredning1.
<u>Uthus-vedbod / Härbre / Förråd - matkällare</u>	I behov av underhåll på alla byggnader. Exempel: Marken lutar- och vegetation växer mot byggnader. Fasaderna har färgsläpp, sprickor, röta, hål, trasig. Taket är ojämnt på några ställen. Teglet är smutsigt, mossa, är sönder. Plåten är sned, rostig på något ställe, missfärgning. Det saknas hängrännor och stuprör. De två förråden längst upp, intill vedboden, är ej besiktningsbar på grund av ej åtkomst.

Annexet	
Utvändigt	
Markförhållanden	Vegetation nära och mot husvägg. Marken lutar mot vägg, på någon sida.
Grundmur/ hussockel	Få ventilationsgluggar.
Fasad	I behov av underhåll. Färgsläpp, fläckar, sprickor, röta i träpanelen. Skarvad panel. Ej dropplåt längst ned på panelen och mellan våningsplanen. "Dropplåten" av trä är rötskadad.
Fönster/dörrar	I behov av underhåll. Färgsläpp, sprickor, missfärgade, röta. Vissa fönster är tröga. Spricka i fönsterglas. Trögt att stänga ytterdörr. Avrinningsplåtar ovanför fönstren är ej monterade under panelen. Avsaknad av avrinningsplåtar på vissa fönster.

Yttertak	I behov av underhåll. Missfärgning, smuts, mossor på teglet Trasiga och sprickor i tegelpannorna, se riskanalys 6. Det är hål och röta i trä under takutskäffena. Avsaknad av takpapp under teglet. Missfärgning, rost av plåtdetaljer. Vindskivor i behov av underhåll. Dagvatten nära huset, se riskanalys 1. Hängränorna är fulla av smuts, barr med mer. Vissa hängränor och stuprör är buckliga, trasiga.
Övrigt	Vatten-, avloppsledningar, skruvgenomföringar i toalett, dusch, kök, tvättstuga och andra platser i huset där de löper i väggar, golv och tak, se riskanalys 2. Bristfällig ventilation i huset. Det finns inga våtrumsintyg för arbeten utförda i våtutrymmen. Vissa fönster och dörrar kärvar. Vitvarornas funktion är okänd. Dagvattnets funktion är okänd. Visst svaj och knak i husets golv. Äldre standard generellt i huset. De flesta ytskikt har underhållsbehov.
<u>Vindsutrymme</u>	Ej besiktningsbar på grund av ej åtkomst.
<u>Grundläggning</u>	Ej besiktningsbar längst in. Torpargrund, se riskanalys 3.
<u>Invändigt</u>	Bottenvåning Hall: Ytterdörren kärvar, svår att stänga. Vardagsrum: Läckagefläckar i taket. Sovrum1: Läckagefläckar i vägg / tak.

	Kök: I behov av underhåll. Innertaket sönder. Ytskikt. Fuktskydd saknas under kyl, diskmaskin, diskbänksskåp. Något bristfälligt fuktskydd mellan bänkskiva och vägg/diskho. Bomljudd i kakelplattor vid vedspisen. Litet missfärgningar på ledningar. Toalett / dusch / tvätt: Elkablar hänger ut från väggen. Övervakning Generellt låg takhöjd. Svajande golv. Allrum: Svaj i golv. Toalett / dusch: I behov av underhåll. Äldre standard. Fel lutning mot golvbrunnen. Spricka i toaletten. Läckage i toaletten. Vattenblandaren i tvättstället är trög. Sovrum 2: Dörren går ej att stänga, golvet tar i. Det är svart i fönstren nedtill. Hängande garderobsdörr. Sovrum 3: Det är svart i fönstren nedtill.
Bro	Röta i trät. Panel, övrigt trä nära mark.

3. RISKANALYS

1. Dagvattnet som rinner ned intill huset är en risk för framtida eller befintlig fukt-, mögel- eller rötskador samt lukt som följd i grund, fasad, bärande delar i sten och trä.
2. Vatten-, avloppsledningar, skruvgenomföringar i toalett, dusch, tvättstuga, kök och andra platser i huset löper / sitter i väggar och golv, risk finns för framtida eller befintlig fukt-, mögel eller rötskada samt lukt som följd i konstruktionerna.
3. Uteluften som ventilerar grunden innehåller på sommaren mycket fukt. På sommaren förekommer en lägre temperatur i grunden än utomhus. Detta plus de faktum att om det ligger organiskt material på marken, ingen plastfolie som skydd mot markfukt, inträngande dagvatten från stuprören medför förhöjd fuktighet i grunden med risk för framtida eller befintliga fukt-, röt- och mögelskador samt lukt i anslutande konstruktioner.
4. Låg lutning på taket kan innebära problem att få bort snö och vatten. Risk finns för framtida eller befintlig fukt-, mögel, rötskada, lukt eller takbrott som följd i konstruktionerna.
5. Bristfällignock- och takfotsventilation, avsaknad av luftspalt och fuktspärr mellan övervåningen i huset och mot taket kan innebära risk för framtida eller befintliga fukt-, mögel- eller rötskador samt fukt som följd i taket / vinden.
6. När tegelpannorna är sönder kan innebära problem med vatten som tränger in. Risk finns för framtida eller befintlig fukt-, mögel, rötskada eller lukt som följd i konstruktionerna.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

1. Ta hjälp av sakkunnig person och åtgärda felet.

Kent å Konsult AB

Signatur



Kent Karlsson

av SBR godkänd besiktningsman

Utlåtandet har 2018-06-03 skickats enligt nedanstående sändlista

Namn	E-postadress alternativt postadress
Christina Håkansson, Christer Lihdén, Carina Ambrius	christina.hakansson7@gmail.com