

BESIKTNINGSPROTOKOLL

Överlåtelsebesiktning
Hus och Hem Renovering Danderyd AB



Viggbyholm 66:2
Hägernäsvägen 29
183 60 Täby

Besiktningen är utförd på uppdrag av säljaren. Besiktningsmannen har inget juridiskt ansvar gentemot köparen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Fastighetsuppgifter	3
2. Bestiktningsuppgifter.....	3
3. Byggnadsbeskrivning	3
4. Upplysningar och handlingar	4
5. Utvändig besiktning	6
6. Invändig besiktning	8
7. Underskrifter	11

1. FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastighetsbeteckning
Viggbyholm 66:2
Fastighetens adress
Hägernäsvägen 29, 183 60 Täby
Fastighetsägare
Hans Kimo Bayoumy Aida Cibulskyte
Fastighetsägarens adress
Hägernäsvägen 29, 183 60 Täby

2. BESIKTNINGSUPPGIFTER

Datum
2023-08-25
Väderlek och temperatur
Mulet, temperatur ca 16 grader
Besiktningsmän/kontaktuppgifter
Maria Fröjdh Gustaf Lundkvist <i>Hus och Hem Renovering Danderyd AB</i> +46766292648 <i>info@husochhemrenovering.se</i>
Närvarande personer
Ovanstående besiktningsmän samt Aida Cibulskyte
Besiktningens koder för bedömning
0: Ej kontrollerat, 1: Inget att notera, 2: Mindre brister, 3: Risk för skador, 4: Skador finns

3. BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsår/ombyggnadsår
Byggnadsår 1927. Tillbyggt 2020.

Hustyp/antal våningar
1 ½-planshus med källare
Taktyp, takbeläggning
Tak med råspont, papp, läkt och takpannor
Grundkonstruktion
Källare/grundsula
Stomme, material
Betong/Trä
Ventilation
Självdraagsventilation
Värmesystem
Direktverkande el och luft/luftvärmepump
Fönster
Energiglas
Fasad
Stående träpanel
Terrängförhållanden
Trädgårdstomt med gräsytor
Garage/Carport
Öppet garage i trä

4. UPPLYSNINGAR OCH HANDLINGAR

Följande muntliga upplysningar och handlingar lämnades av säljaren vid besiktningen:

Huset förvärvades 2019.

Utvändigt fuktskydd har tidigare ägare bytt 2008, omfattningen på detta är oklart.

Källaren har vid två tillfällen haft problem med översvämning när tidigare ägare bodde i huset. Vid ett tillfälle bytte man skadade konstruktioner och källaren torkades ut. Vid andra tillfället ändrades den utvändiga dräneringen på tomten om.

Större renoveringar gjordes av tidigare ägare på hela huset mellan 2006-2011:

- 2007 utbytta fönster
- 2008 ommålad fasad
- Sotad och godkänd eldstad
- 2017 installation av luft/luftvärmepump av entreprenör

Radonmätning är utförd med låga radonvärden.

Ytterligare större renoveringar och byggnationer är utförda av nuvarande ägare:

- 2019: Utjämning av mark mot gatan samt byggnad av stolpar
- 2019: Ommålad fasad och attefallshus
- 2020: Tillbyggnad extra sovrum
- 2020: Omvandling av attefallshus till extra sovrum
- 2020: Byggnad av nedgrävd paviljong
- 2020: Byggnad av förråd
- 2021: Byggnad av öppet garage, plats för 2 bilar
- 2023: Byggnad av trädäck/altan

Säljaren känner inte till några potentiella brister i fastigheten, utöver att paviljongens grund har några sprickor i sig.

Särskilda förutsättningar:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

5. UTVÄNDIG BESIKTNING

Område	Kommentar	Kod
Markförhållande	Marken lutar mot huset. Den utvändiga marklutningen mot huset innebär risk för ökad fuktbelastning mot grunden vilket kan resultera i fuktskador i huset.	3
Sockel	Inget att notera	1
Fasad	Inget att notera	1
Dörrar	Torrsprickor finns på balkongdörr. Torrsprickor och färgsläpp på dörrar medför ökad risk för fuktinträngning med möjliga rötskador som följd.	3
Fönster	Det saknas fönsterbleck och foder runt fönstret under entrétrappan. Det rekommenderas att färdigställa för att minimera risken för fuktrelaterade skador. Fönsterrutan till sovrummet på källarplan är utvändigt trasig. Bristen medför risk för att vatten tränger in i angränsande konstruktioner/rum med fuktrelaterade skador som möjligt följd.  	3
Stuprör	Inget att notera	1
Tak	Plåtdetaljer är inte rätt monterade i rännal vid takkupan. Rekommenderas att åtgärdas att undvika framtida fuktskador. 	3

Balkong	Balkongen är en så kallad underbyggd och låglutande balkong. Balkongräcken bristfälligt monterade. Underbyggda och låglutande balkonger är riskkonstruktioner för mikrobiella skador och läckage då yt/tätskiktet bland annat nyttjas för gångbelastning samt på grund av liten avrinning. Det är viktigt för denna typ av konstruktion med noggrant underhåll i form av rengöring/rensning samt byte av yt-/tätskikt i förebyggande syfte. 	3
Vind	Landgång finns inte. Utrymmet mellan ytter- och innertak har inte kunnat besiktigas då det saknas landgång över isolering. 	0
Krypgrund under hallen	Blottad isolering noteras.	2

		
Attefallshus	Inget att notera	1
Fristående förråd	Inget att notera	1
Paviljong	Flertalet sprickor i stengrunden noteras.	3
		

6. INVÄNDIG BESIKTNING

Område	Kommentar	Kod
Entréplan/Entréhall	Inget att notera	1
Entréplan/Kök	Fuktskydd i diskbänksskåp. När det inte finns ett fuktskydd i diskbänksskåpet så finns det risk att vatten på grund av smygläckage från rörledningar inte upptäcks. Det kan då orsaka fuktskador.	3

Entréplan/Vardagsrum	Inget att notera	1
Entréplan/Sovrum 1	Inget att notera	1
Övre plan/Trappa	Inget att notera	1
Övre plan/Hall	Inget att notera	1
Övre plan/Sovrum 1	Inget att notera	1
Övre plan/Sovrum 2	Inget att notera	1
Övre plan/Garderob	Inget att notera	1
Övre plan/Dusch/Wc	Golvlutning Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört. Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i angränsande konstruktioner/rum med fuktrelaterade skador som möjligt följd. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår. Fuktindikering utan anmärkning. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.	3

Över plan/Garderob	Inget att notera	1
Källarplan/Hall	Inget att notera	1

Källarplan/Trappa	Ledstång saknas	2
Källarplan/Duschrum	Golvlutning är bristfällig, dock bra i duschen. Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört. Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför risk för att vatten tränger in i angränsande konstruktioner/rum med fuktrelaterade skador som möjligt följd. Det medför också ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker/fogar samt att "unken" lukt uppstår.	3
Källarplan/Bastu	Tätskikt är inte anslutet till golvbrunn. Man bör undvika vattenbegjutning av golvet.	3
Källare/Toalett	Trasig ruta i toalettdörren. I övrigt inget att notera.	1
Källarplan/Tvättstuga	Klämring och brunnsmanschett saknas i golvbrunn.	2
Källarplan/Toalett	Inget att notera	1
Källarplan/Sovrum 4	Inget att notera	1
Attefallshus/Sovrum 5	Inget att notera	1

UNDERSKRIFTER

Vi intygar att den här besiktningen har gjorts på ett korrekt sätt och att uppgifterna är korrekt angivna.

Täby 2023-08-25

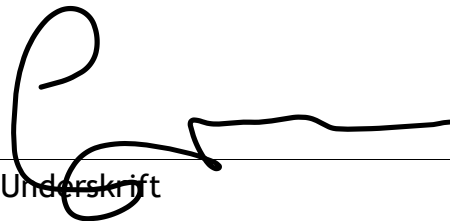
Ort och datum



Underskrift

Maria Fröjd

Namnförtydligande



Underskrift

Gustaf Lundkvist

Namnförtydligande