

1 Inget att notera	2 Mindre brister	3 Risk för skador	
4 Fördjupad undersökning	5 Förslag på åtgärder	6. Ej redogjord byggnadsdel	

Gradering:

lakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker. Efter rumsangivelsen sitter en siffra 1-6, den siffran redogör det utrymmet eventuella risker eller andra brister. Som besiktningsman på ett av landets ledande företag har jag försökt att på ett opartiskt sett försökt redovisa vad jag vet om huset.

Redogörelse av fastigheten: Portföljgatan 3a Åbytorp



Fastighetsuppgifter mm.

Fastighetsbeteckning

Åbytorp 1:79

Objektsadress.	Portföljgatan 3a 69273 Åbytorp
Fastighetsägare/ Uppdragsgivare.	Alva Udelius och Mikael Persson
Redogörelsedatum.	14/1 2026
Närvarande.	Mikael Persson
Väderlek.	Molning
Temperatur	0°C

Byggnadsbeskrivning:

Byggnadsår	1916. Tillbyggt 1989. Boyta ca 89m ² fördelat på 3 sovrum 1 allrum och 1 våtrum samt kök och farstu och övre hall. Biytan är ett garage med förråd på ca 37m ² .
Tomtyta	1028m ² gräsmatta med ett antal fruktträd samt hallon/rabarber och trädgårdsland och mindre växthus finns.
Byggnadstyp	Friliggande 1-1/2 plans hus med Torpargrund.
Vatten och Avlopp	Kommunalt. Nytt ingrävt 2021
Yttertak	Sadeltak med betongpannor, byttes av någon tidigare ägare, troligtvis 70-talet, spånetak samt papp och läkt. Plåt på utbyggnad (1989)
Grundläggning	Torpargrund i 3 skepp varav 2 är krypbara, murgrund samt stenfot.
Stomme	Timmer samt regelstomme
Ventilation	Självdreg, 1 permanent frånluftsfläkt.
Uppvärmning	Luft-luft värmepump 2021 Daikin,
Fönster	2-3 glas isolerfönster, samt 2 glas i båge.
Fasad	Stående träpanel.

Friskluftsventiler saknas i sovrum men fönstren har delvis Drei Kipp funktion för vädning och friskluft.

Energideklaration, se bifogat dokument, primärenergital D

Handlingar & lämnade upplysningar:

- Huset köptes 2021.
- Våtrum är renoverat av fastighetsägaren 2021 men mattan lagd av Golvläggaren i Örebro
- I stora sovrummet på övre plan finns en förberedd wc med nytt avlopp och vatten, i dag klädkammare/ förråd.
- Delar av elen är ny efter år 2021, ej central.
- Ny altan 2023.
- Träfasad ommålning 2021 samt nya rör och rännor.
- Nya vattenledningar (pex), ingen gammal galvledning finns.
- Nya avloppsledningar, även från våtrummen och kök 2021
- Köket renoverades 2021
- Nya ytskikt samt renoveringsgips i merparten av huset 2021-22
- Ingen jordfelsbrytare finns på huset, inkl garaget. 3 fas vid och i garage för elbilladdning
- Installation av värmepumpen 2021. Daikin
- Installation krypgrundsavfuktare 2021.(beg)
- Inget datum för brandskyddskontroll, murstock används ej.
- Pappen på balkongen är äldre.

Vad man kan förvänta sig av ett hus:

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv, tak- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage.

En vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om brister eller skador finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och folie tätskiktet finns under plattorna i våtzone

Syftet med denna redogörelse:

Redogörelsen skall ses som en del av beslutsunderlaget vid denna fastighetsaffär.

Det ger köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. redogörelsen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Redogörelsen omfattar inte. Radonmätning,(egen mätning gjord på 60bq) (gränsvärde 200bq) kontroll av förekomst av asbest, kontroll av system värme, vatten och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, altaner.

Utvändigt:

Markförhållanden 2. Mindre mängd växter finns runt huset

Sockel: 3 Mindre sprickor finns och kondensvatten från värmepump bör ledas bort från huset, vi har en balja under på vintern. Bristen medför ökad risk för att vatten tränger in i anslutande konstruktioner med möjliga skador som följd.

Fasad: 2 Torrsprickor förekommer

Fönster/Dörrar: 3 Lokalt målningsbehov av fönster.

Hängrännor / Stuprör: 3 Stuprör avslutas ovan mark, här är det väldigt viktigt att leda bort vattnet så långsamt som möjligt från huset så inte dagvatten tar sig in i grundkonstruktionen.

Tak: 3. Taket är äldre och mindre mosspåväxt finns på pannor.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Då underlagstaket delvis består av äldre träskivor i skikt kallat spåne utan yttre täckning av papp under takbeklädningen, finns risk att regnvatten/snö tränger in vid ogynnsam väderlek i skivskarvar med läckage på vindsutrymmet som följd.

Vind: 5, vinden visar lokalt spår av tidigare läckage, några pannor byttes vid tillträdet. Ytlig mikrobiell påväxt finns underlagstaket. Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma till rätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras.

Vind utbyggnad 6, vinden saknar lucka

Torpargrund: 2, 2 av 3 delar av grunden är krypbar, En krypgrundsavfuktare av märket Corroventa 150Xt finns installerad, med timer. Difussionplast ligger på marken, Mindre äldre rötskador finns vid instegsluckan i trappförråd. 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.

fuktkvot uppmättes 14/1 till 13% FK,

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %.fuktkvoten i grunden är oftast högst på sensommaren

Garage och altaner: 6, uppräknade delar omfattas inte i denna redogörelse utan ligger under köparens undersökningsplikt mer information får man fråga om.

Invändigt, Entréplan:

Allmänt: 2, Lister saknas bitvis, golvknarr och ojämnheter finns i golv, tak och väggar.

Hall/ Farstu: 1, inget att redogöra.

Kök: 3, Fuktindikering utan anmärkning, fuktskydd saknas under kyl och frys, ett uppvik finns i mattan vid diskbänk och i diskbänkskåp. Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar.

Dusch/wc/tvättstuga: 1, inget att redogöra. Fuktindikering utan anmärkning, våtrumsfläkten skall gärna gå på permanent drift.

Vardagsrum: 1, Inget att redogöra.

Invändigt, övreplan:

Hall:1 Inget att redogöra, lucka finns till vinden.

Sovrum 1. Inget att redogöra

Klädkammare 2, byggnadsarbete pågår.

Sovrum 2: 1 Inget att redogöra.

Allmänt hela huset : Funktionskontroll att jordade uttag har jordad ström, säkringscentral finns i trapp

Observera.

Det är viktigt att du som köpare innan budgivning och bindande köpekontrakt läser igenom redogörelsen samt förstår dess noteringar, vid eventuella frågor rekommenderar jag att ni kontaktar sakkunnig. Köparen har tagit del av redogörelsen

Säljare

Datum

Köpare
