STATUSBESIKTNING

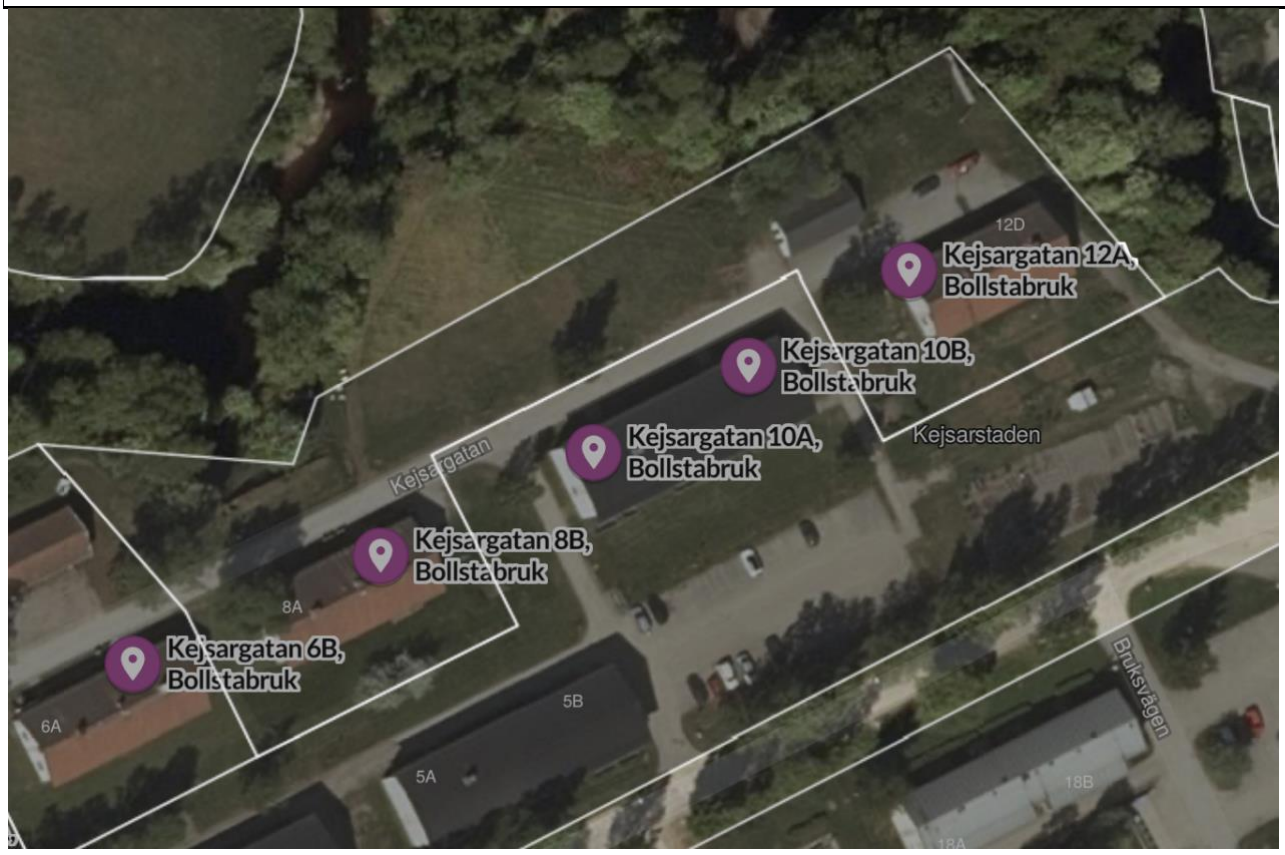
Fastighetsbeteckning Blästa 1:21		Uppdragsgivare Stenstaden Properties Projekt 1 AB	
Gatuadress Kejsargatan 8 (A, B) och 12 (A, B, C, D)		Postadress Husarviksgatan 18	
Ort Bollstabruk	Kommun Kramfors	Postnr 115 47	Ort Stockholm
Objekt Huvudbyggnader		Telefon 070-740 02 68	E post johan@stenstadenproperties.se

Datum: 2024-12-19
Besiktningsman: Peter Gäfvert
Närvarande: Johan Angert

	Vädertyp	Temp.	Snödjup.	Snö på tak
Väder	Klart	-3	15 cm	Ja

Handlingar Energideklaration

Besiktningen är okulär och har för syfte att på ett enkelt vis utan fördjupande utredningar visa på brister som bör eller kan åtgärdas. En statusbesiktning är ej tänkt att ersätta en överlåtelsebesiktning. Ej åtkomliga utrymmen eller konstruktioner kan förvisso kräva vidare utredning men det åligger i så fall part att kalla på det. Husen är av äldre typ och är uppfört enligt den för tiden då gällande standard vilket bör tas i beaktning. Rummens ytskikt har inte bedömts i utlåtandet.





Byggnadsinformation

Byggnad	Flerfamiljshus, näringsfastighet.
Byggnadsår	1929 angivet nybyggnadsår.
Till eller ombyggnad	-

Ventilation	Takbeläggning	Väggbeklädnad	Värmesystem	Stomme	Grund	Fönster
☒ Självdrag	☒ Tegel	☐ Tegel	☒ Direktel	☒ Trä	☒ Källare	☐ 2+1
☐ F	☐ Betongpannor	☐	☐ Vattenburen	☒ Timmer	☒ Krypgrund	☐ 3-glas
☐ FT	☐	☐ Plåt	☐ Luft/luft-VP	☐ Murverk	☐ Platta på mark	☒ 2-glas
☐ FTX	☐ Plåt	☐ Puts	☐ Bergvärme	☐ Betong	☐ Torpargrund	☐ 1-glas
☐	☐ Papp	☒ Träpanel	☐ Fjärrvärme	☐ Lättbetong	☐ Plintgrund	☐

Besiktningsman
Peter Gäfvert

E-post
kontakt@byggbesikta.se

Adress
Tornvägen 10
865 33 Alnö

Tel
070-870 46 06

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
KEJSARGATAN 12 A, B, C, D **Utvändigt**					
Mark					-----
Grund				X	Dränering ej besiktad. Finns ej.
				X	En äldre källargrund (pannrum) är en riskkonstruktion. De håller typiskt mer fukt än moderna grundläggningar. Undvik utreglade väggar och uppreglade golv p.g.a. risk för fukt-, mögel- och rötskador.
				X	Större del av grunden är en torpargrund eller krypgrund vilket är en riskkonstruktion, det utrymmet är inte besiktningsbart, lucka saknas. Risk finns för fukt-, mögel- och rötskador i kringliggande träkonstruktioner som t.ex. syll och trossbotten.
				X	Vid ett område på entrésidan har grundstenarna rämnat.
Fasad				X	Enstaka rötskador förekommer, bl.a. på offerbräda på nordvästra knuten. Fortsatt teknisk utredning behövs för att veta omfattning av rötskador vid området.
				X	Midja och offerbräda saknar droppbleck vilket över tid medför risk för fukt-, mögel- och rötskador i träpaneler och vägg.
		X			Ommålningsbehov av panelen.
Fönster		X			Ommålningsbehov och omkittning av de äldre fönstren. Alternativt byte.
Dörrar		X			Ommålningsbehov. Alternativt byte.
				X	Dörrglas till dörr 2 till lgh 12 B är trasigt/saknas.
Tak				X	Taket är inte besiktningsbart p.g.a. snö.
				X	Taket med tegelpannor och takpapp har passerat teknisk livslängd, det finns risk för läckage.
				X	Fotplåtar saknas delvis.
				X	Skorsten har urfallen fog där enstaka tegelstenar kan vara lösa.

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Tak-avvattning				X	Stuprör med utkastare nära grund ger ökat fukttryck mot grunden. Med fördel bör man försöka leda bort vattnet från grunden. Grundläggningar bör generellt alltid skyddas mot tillskjutande fukt från mark.
Vinds-utrymmen				X	Samtliga delar inte möjliga att besikta, landgång saknas.
				X	Kallvindar är riskkonstruktioner. Risk för fukt-, mögel- och rötskador på undersidan av yttertaket.
				X	Fuktfläckar finns på flera områden på träpanel i tak, en fortsatt teknisk utredning kan behövas för att utreda orsak.
	X				Isolering är bristfällig eller saknas vid enstaka områden,
				X	även i behov av tilläggsisolering.
		X			Vindslucka bör tätas så inte varm fuktig luft stiger upp i utrymmet.
				X	Delar av bärande takkonstruktion har skadats vid tidigare brand, skador är sannolikt äldre än 50 år
				X	Brandskiljande väggar finns ej.

Besiktningsman
Peter Gäfvert

E-post
kontakt@byggbesikta.se

Adress
Tornvägen 10
865 33 Alnö

Tel
070-870 46 06

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Invändigt					
Generellt	Lägenheterna har bristfällig ventilation, sovrum och allrum bör förses med tilluftventil. Oklart (men sannolikt inte) om husen klarar dagens gällande brandskyddskrav. Rörisolering och ventilationkanaler innehåller asbesthaltigt material. Dessa anmärkningar bör beaktas vid renovering.				
Källare					
Pannrum				X	Enklare oinrett utrymme.
Lgh 12D (plan 1)					
Allmän kommentar	Oinredd och kallställd bostad. Samtliga utrymmen och VVS- och Elinstallationer har renoveringsbehov. I synnerhet så bör det säkerställas att värme- och vattenledningar inte har frysskador före de tas i bruk.				
Hall					-----
Kök	X				Fuktfläckar i tak, fortsatt teknisk utredning behövas för att utreda orsak.
				X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage.
		X			Gjutjärnsavlopp synligt i diskbänksskåp. Dessa rör har passerat teknisk livslängd och bör bytas i samband med renovering. För svårtillgängliga rör så kan relining vara ett alternativ.
Vardagsrum				X	Mindre fuktfläck i tak vid rörgenomföring för radiatorrör.
Sovrum				X	Gipsskivebeklädnad saknas på en vägg.
Badrum	X				Äldre ytskikt/tätskikt med äldre gjutjärnsgolvbrunn som passerat teknisk livslängd. Renoveringsbehov föreligger.
Förråd					-----

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Lgh 12C (plan 2)					
Allmän kommentar	Kallställd bostad. Samtliga utrymmen och VVS- och Elinstallationer har renoveringsbehov. I synnerhet så bör det säkerställas att värme- och vattenledningar inte har frysskador före de tas i bruk.				
Hall					-----
Badrum	X				Äldre ytskikt/tätskikt med äldre golvbrunn som passerat teknisk livslängd. Renoveringsbehov föreligger.
Förråd 1					-----
Kök		X		X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage. Gjutjärnsavlopp synligt i diskbänksskåp. Dessa rör har passerat teknisk livslängd och bör bytas i samband med renovering. För svårtillgängliga rör så kan relining vara ett alternativ.
Kallskafferi					-----
Sovrum 1					-----
Vardagsrum					-----
Sovrum 2					-----
Förråd 2					-----
Förråd 3					-----

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Lgh 12B (plan 2)					
Allmän kommentar	Delvis äldre elinstallationer som bör bytas, lämpligt i samband med renovering.				
Trappa till plan 2	X				Färg flagnar på väggar.
Hall					-----
Förråd 1					-----
Sovrum 1					-----
Vardagsrum		X			Spricka i fönsterglas.
Kök		X		X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp och under kyl/frys saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage. Gjutjärnsavlopp synligt i diskbänksskåp. Dessa rör har passerat teknisk livslängd och bör bytas i samband med renovering. För svårtillgängliga rör så kan relining vara ett alternativ.
Sovrum 2					-----
Förråd 2					-----
Förråd 3	X				Doslock saknas på en kopplingsdosa över dörren.
Badrum				X	Nya ytskikt men oklart om golvfallet är tillfredställande över hela golvytan. Golvbrunn är placerad i mitten av golvet.

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Lgh 12A (plan 1)					
Allmän kommentar	Delvis äldre elinstallationer som bör bytas, lämpligt i samband med renovering.				
Hall					-----
Kontor					-----
Badrum			X		Äldre ytskikt/tätskikt med äldre golvbrunn som passerat teknisk livslängd. Renoveringsbehov inom 15 år.
Vardagsrum					-----
Sovrum 1				X	Ej besiktningsbart p.g.a. lösa inventarier.
Sovrum 2					-----
Kök		X		X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp och under kyl/frys saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage. Gjutjärnsavlopp synligt i diskbänksskåp. Dessa rör har passerat teknisk livslängd och bör bytas i samband med renovering. För svårtillgängliga rör så kan relining vara ett alternativ.



Byggnadsinformation

Byggnad	Flerfamiljshus, näringsfastighet.
Byggnadsår	1929 angivet nybyggnadsår.
Till eller ombyggnad	-

Ventilation	Takbeläggning	Väggbeklädnad	Värmesystem	Stomme	Grund	Fönster
☒ Självdrag	☒ Tegel	☐ Tegel	☒ Direktel	☒ Trä	☒ Källare	☐ 2+1
☐ F	☐ Betongpannor	☐	☐ Vattenburen	☒ Timmer	☒ Krypgrund	☒ 3-glas
☐ FT	☐	☐ Plåt	☐ Luft/luft-VP	☐ Murverk	☐ Platta på mark	☒ 2-glas
☐ FTX	☐ Plåt	☐ Puts	☐ Bergvärme	☐ Betong	☐ Torpargrund	☐ 1-glas
☐	☐ Papp	☒ Träpanel	☐ Fjärrvärme	☐ Lättbetong	☐ Plintgrund	☐

Besiktningsman
Peter Gäfvert

E-post
kontakt@byggbesikta.se

Adress
Tornvägen 10
865 33 Alnö

Tel
070-870 46 06

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
KEJSARGATAN 8 A, B **Utvändigt**					
Mark				X	Växtlighet nära fasad bör undvikas eftersom det håller fukt vilket kan leda till fukt-, mögel- och rötskador på fasaden.
Grund				X	Dränering ej besiktad. Finns ej.
				X	En äldre källargrund (pannrum) är en riskkonstruktion. De håller typiskt mer fukt än moderna grundläggningar. Undvik utreglade väggar och uppreglade golv p.g.a. risk för fukt-, mögel- och rötskador.
				X	Större del av grunden är en torpargrund eller krypgrund vilket är en riskkonstruktion, utrymmet är inte besiktningsbart i sin helhet. Risk finns för fukt-, mögel- och rötskador i kringliggande träkonstruktioner som t.ex. syll och trossbotten.
				X	Del av grundsockel är inte besiktningsbar p.g.a. växtlighet.
Fasad				X	Midja och offerbräda saknar droppbleck vilket över tid medför risk för fukt-, mögel- och rötskador i träpaneler och vägg.
		X			Ommålningsbehov av panelen.
				X	Fukt- och rötskador finns på två områden i takfot på entrésida.
Fönster		X			Ommålningsbehov och omkittning av de äldre fönstren. Alternativt byte.
	X				Vid ett av de nya fönstren på gavel saknas omfattning (smyg) och isolering ät exponerad. Bör åtgärdas för att förhindra att insekter och fåglar orsakar skador.
Dörrar		X			Ommålningsbehov. Alternativt byte.
Tak				X	Taket är inte besiktningsbart p.g.a. snö.
				X	Taket med tegelpannor och takpapp har passerat teknisk livslängd, det finns risk för läckage.
				X	Fotplåtar saknas delvis.
				X	Skorsten har urfallen fog där enstaka tegelstenar kan vara lösa.

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Tak-avvattning				X	Stuprör med utkastare nära grund ger ökat fukttryck mot grunden. Med fördel bör man försöka leda bort vattnet från grunden. Grundläggningar bör generellt alltid skyddas mot tillskjutande fukt från mark.
Vinds-utrymmen				X	Samtliga delar inte möjliga att besikta, landgång saknas på nockvind och delar av vindsutrymmet är lägenhetsförråd som var låsta.
				X	Kallvindar är riskkonstruktioner. Risk för fukt-, mögel- och rötskador på undersidan av yttertaket.
				X	Fuktfläckar finns på flera områden på träpanel i tak, en fortsatt teknisk utredning kan behövas för att utreda orsak.
				X	I behov av tilläggsisolering.
				X	Brandskiljande väggar finns ej.

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Invändigt					
Generellt	Lägenheterna har bristfällig ventilation, sovrum och allrum bör förses med tilluftventil. Oklart (men sannolikt inte) om husen klarar dagens gällande brandskyddskrav. Rörisolering och ventilationskanaler innehåller asbesthaltigt material. Dessa anmärkningar bör beaktas vid renovering.				
Källare					
Pannrum				X	Enklare oinrett utrymme.
Lgh 8A 1 (plan 1)					
Allmän kommentar	Delvis äldre elinstallationer som bör bytas, lämpligt i samband med renovering.				
Hall					-----
Kök				X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp och kyl/frys saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage.
Badrum				X	Nya ytskikt. Golvbrunn är placerad i mitten av golvet. Rörgenomföringar genom vägg i duschplats (våtzon 1) är inte godkänt enligt branschregler.
Vardagsrum					-----
Sovrum 1					-----
Utrymme under trappa					-----

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Lgh 8A 2 (plan 1)					
Allmän kommentar	-----				
Hall	X			X	Ett vägguttag är löst. Fuktfläck i vid taklist. Förefaller vara äldre.
Sovrum 1					-----
Badrum			X		Äldre ytskikt/tätskikt med äldre golvbrunn som passerat teknisk livslängd. Renoveringsbehov föreligger inom 10 år.
Vardagsrum					-----
Sovrum 2					-----
KLK					-----
Kök				X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp och kyl/frys saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage.

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Lgh 8A 3 (plan 2)					
Allmän kommentar	-----				
Trappa till plan 2	X				Tryckknapp har ett trasigt lock, spänningsförande delar är exponerade.
Hall					-----
”Walk in closet”					-----
Sovrum 1					-----
Vardagsrum					-----
Badrum			X		Äldre ytskikt. Golvbrunn är ej besiktningsbar p.g.a. duschkabin.
Kök				X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp och under kyl/frys saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage.

Besiktningsman
Peter Gäfvert

E-post
kontakt@byggbesikta.se

Adress
Tornvägen 10
865 33 Alnö

Tel
070-870 46 06

Prioritet: **1.** Bör åtgärdas snarast **2.** Inom 5 år **3.** Inom 15 år **4.** Påpekande					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Lgh 8B 1 (plan 1)					
Allmän kommentar	Ej tillgänglig för besiktning.				
Lgh 8B 2 (plan 2)					
Hall					-----
Vardagsrum					-----
Sovrum	X				Imkanal saknar brandisolering.
Kök				X	Vattentätt underlag i diskbänksskåp och under kyl/frys saknas. Kan kompletteras med dito för att i ett tidigt skede exponera ett ev. läckage.
Badrum					-----

Datum 2024-12-20
SBR Godkänd Besiktningsman
Peter Gäfvert



……

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.
Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.
Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Besiktningsman
Peter Gäfvert

E-post
kontakt@byggbesikta.se

Adress
Tornvägen 10
865 33 Alnö

Tel
070-870 46 06