

Stockholms Fastighetsvärdering AB

- 1 -

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Objekt Fastigheten Huddinge Hammartorp 2:29
Skansvägen 23, 142 66 Trångsund

Kommun Huddinge

Uppdragsgivare Tomtia AB
Svarvarvägen 3 F
142 50 Skogås

Lagfaren ägare Tomtia AB 00556369-8421
Svarvarvägen 3 F
142 50 Skogås

Saken / Uppdrag Okulär ut- och invändig besiktning av byggnad.

Jordabalkens 4 kap. 19 § gäller i tillämpliga delar enligt bilagda särtryck.

I uppdraget ingår ej:

- a) Provtryckningar (skorsten, rör etc.)
- b) Utredning avseende radonförekomst
- c) Besiktning av el-installationer

Denna besiktning uppfyller ej köparens undersökningsplikt.

Besiktningdag Onsdagen den 4 april 2018 kl. 9.00-12.30

Närvarande: Thomas Stigen, mäklare (del av bes.)
Bo Stigen, mäklare (del av bes.)
Stefan Jansson, besiktningsman

Byggnad / bostad var vid besiktningstillfället omöblerad.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

- 2 -

Fastighetsdata	Byggnadstyp	2-plans byggnad med källarplan
	Byggnadsår	1927
	Area	244 kvm BOA samt ca 89 kvm BIA (enl. uppmätning)
	Undergrund	Berg
	Grundläggning	Grundsulor alt. murar till berg
	Grundmurar	Betong samt betonghålstén
	Stomme	Trä
	Bjälklag	Trä
	Fasader	Träpanel
	Yttertaksbeläggning	Korr. plåt samt falsad plåt
	Utv plåtarbeten	Målad, galvaniserad plåt
	Fönster	2-glas, kopplade / 3-glas, isoler
	Uppvärmning	Vattenburen värme, olja/el 1 st eldstad
	Ventilation	Självdagsprincip
	Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt vatten Enskilt avlopp
	Övrigt	Trädäck ca 30 kvm
	Tomttyp	Mellantomt, trädgårdsmark
	Tomtareal	ca 800 kvm (ny avstyckning)
	Gemensamhetsanl.	Andel i Huddinge Klockan S:1 Se CFD-utdrag för omfattning.
	Planbestämmelse	Stadsplan från 1986-10-09

Besiktning-
anteckningar

Fel och brister noterade enligt separat upprättad förteckning.

Se Bilaga 1 (5 sid) utan hänsynstagande till köpare / säljare ivad avser den inbördes fördelningen av åtgärder och kostnader.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

- 3 -

Yttrande /
Underhåll /
Riskanalys

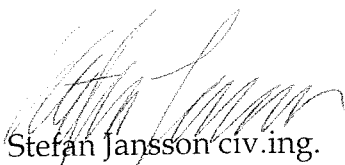
Fastigheten med dess byggnation är traditionellt uppförd och i stort gediget byggd. 2-plans villabyggnad med källarplan uppförd under 1927.

Byggnad i ett relativt gott skick och endast i behov av några små reparations- och underhållsarbeten. Om räcken monteras på falsade plåttak/utbyggnader kan altaner i alla väderstreck skapas. Falsad plåt bör täckas med trätrall.

Bostad i behov av delvis ytskiktupprustning.
Bostad i behov av ett antal små reparations- och underhållsarbeten.
Badrum i behov av kommande ytskiktupprustning.
Källarplan i behov av total ytskiktupprustning.
Tvättstuga i behov av modernisering/upprustning.
Äldre vatten- och avloppsinstallationer i behov av översyn / utbyte.
Säljaren har för avsikt att upprusta värmesystemet med bergvärme mm.

Ingen avvikande lukt i bostad / källarplan vid bes.tillf.
Normal fukthalt vid fuktmätning på grundmurar i källaren.

Stockholm 2018 04 05



Stefan Jansson civ.ing.
Stockholms Fastighetsvärdering AB

Bilagor: Särtryck 4 kap. 19 §
Besiktningsanteckningar 5 sid.
CFD-utdrag

Stockholms Fastighetsvärdering AB

Fastigheten Huddinge Hammartorp 2:29
Skansvägen 23, 142 66 Trångsund

Bilaga 1 (1)

BESIKTNINGSANTECKNINGAR FRÅN INSPEKTION PÅ PLATSEN 2018 04 04

Yttertak	Ingen anmärkning. Små putsskador samt begynnande rostangrepp på skorstenars puts och plåtarbeten. Anm: Om räcken monteras på falsade plåttak/utbyggnader kan altaner i alla väderstreck skapas.
Fasad 1, entré väster	Blåsor i ytskikt på träpanel. Dåligt ytskikt avseende grundmur. Räcken saknas till entrétrappa (fästen finns). Anm: Dagvattenbrunn vid källarentré i behov av kontinuerlig rengöring/underhåll.
Fasad 2, norr	Ingen anmärkning.
Fasad 3, öster	Dåligt ytskikt avseende grundmur. Några putsskador på grundmur.
Fasad 4, söder	Blåsor i ytskikt på träpanel.
Uteplats/trädäck	Ingen anmärkning.
Dagvattenanläggning	Rekommenderas kontroll av dagvattenavrinning från byggnaden.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

BESIKTNINGSANTECKNINGAR - forts.

Bilaga 1 (2)

INVÄNDIGT

Allmänt Ingen avvikande lukt i bostad/källarplan vid bes.tillf.
Utrymmen i behov av viss ytskiktstupprustning.

Entréplan

Entré Ingen anmärkning.

Wc-rum Kärvande dörr. Justeringsbehov.

Hall Ingen anmärkning.

Bibliotek Ingen anmärkning.

Passage Snickeriarbete / del av vägg saknas.

Salong 1 Ingen anmärkning.

Vardagsrum Ingen anmärkning.

Matsal Viss ojämnhet på golv.

Salong 2 Ingen anmärkning.

Kök Ej komplett vattenblandare / disk.
Anm: Utrymme med vattenburen golvvärme.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

BESIKTNINGSANTECKNINGAR - forts.

Bilaga 1 (3)

Matplats	Ingen anmärkning.
Sommarrum	Ej färdigställda snickerier vid öppning mot vardagsrum. Små, äldre rinningar på vägg. Anm. Normal fukthalt vid bes.tillf.
<u>Övre plan</u>	
Trappa till Öp	Ingen anmärkning.
Hall	Ingen anmärkning.
Garderob	Ingen anmärkning. Anm: Utrymme med en enkel inredningsstandard.
Duschutrymme	Dåliga skarvar i plastmatta på golv. Anm: Utrymme i behov av upprustning avseende ytskikt/fuktspärrar. Anm. Duschkabin i utrymmet.
Bastu	Ingen anmärkning. Anm: Torrbastu / golvbrunn saknas.
Sovrum 1	Lagningar i golvbeläggning / parkett.
Sovrum 2	Ingen anmärkning. Anm. Dörr saknas mellan sovrums 1 & 2.
Förråd	Ingen anmärkning. Anm. Låg dörröppning. Anm: Utrymme med en enkel, äldre inredningsstandard

Stockholms Fastighetsvärdering AB

BESIKTNINGSANTECKNINGAR - forts.

Bilaga 1 (4).

Passage	Ingen anmärkning.
Garderob	Lösa el-kablar på väggar.
Badrum	Anm: Utrymme med inredningsstandard från ca 1990-t. Anm. Utrymme i behov av kommande upprustning avseende ytskikt / fuktspärrar mm. Anm. Bubbelbadkar, el-golvvärme.
Sovrum 3	Ingen anmärkning.
<u>Källarplan</u>	
Allmänt	Behov av ytskiktupprustning avseende hela kp. Putsskador på grundmurar. Anm: Normal fukthalt på grundmurar vid fuktmätning
Källarhall	Ingen anmärkning utöver allmänt ovan.
Tvättstuga	Utrymme i behov av total modernisering/upprustning.
Matkällare	Ingen anmärkning.
Förråd	Spricka i grundmur (betong).
Pannrum	Värmeanläggning / utrustning i behov av total upprustning. Anm: Säljaren har för avsikt att installera bergvärmeanl.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

BESIKTNINGSANTECKNINGAR - forts.

Bilaga 1 (5)

Vind

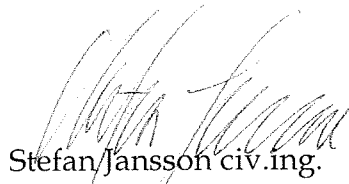
Ingen anmärkning.

Anm: Normal ventilation i utrymmet vid bes.

Låg höjd.

Vatten/avlopp

Äldre vatten- och avloppsinstallationer, huvudsakligen
i källarplanet i behov av översyn / kommande upprustning.



Stefan Jansson civ.ing.
STOCKHOLMS FASTIGHETSVÄRDERING AB