

Säljarens kommentar till besiktningsprotokoll

ANGÅENDE BESIKTNINGSPROTOKOLLEN

Det finns besiktningsprotokoll från 2024 som här kommenteras av mig som säljare.

TAKET

Enligt takläggarna (Skånsk fastighetsrenovering) ska samtliga punkter i besiktningsprotokollet som rör taket samt monteringen av stuprör vara åtgärdade. Undantaget gäller anmärkningarna på taklådan mot vindskivorna som inte ingick i renoveringen.

När renoveringen gjordes så byttes takduk (30 års garanti på den nya) och även den underliggande råsponten byttes ut där det behövdes. (Offerten med alla detaljer kring vad som ingick i renoveringen kan fås på förfrågan.)

I samband med renoveringen har även problemet med kondens på vinden (och påföljande påväxt) tilltagit men takfirman kommer i dagarna att vidta åtgärder även mot detta genom att sätta in extra ventilation samt isolera vindsluckan. Detta bör dock följas upp framöver och om problemet kvarstår kan ytterligare isolering (förslagsvis ett lager lösull) behövas för att förhindra att den varma luften på nedervåningen stiger upp på vinden genom taket.

BADRUM ÖVERVÅNING

Firman som renoverade badrummet har svarat följande ang anmärkningarna om bomljud och bristande lutning på golvet (min sammanfattning):

När det gäller bomljud så avser besiktningsmannen förmodligen hålljud. (Bom betyder att plattan är lös och fogen runtomkring spricker, vilket inte är fallet här.) Hålljud uppstår när hela plattan inte är täckt av fästmassa men är inget problem så länge plattorna inte lossnar.

När det gäller lutningen på golvet utanför badkaret så gjordes ett medvetet beslut att göra avkall på denna eftersom det var svårt att förena en större lutning med inbyggnationen av badkaret samt läggningen av de hexagonformade klinker-plattorna. Det finns dock inga bakfall (vilket är direkt otillåtet).

KÄLLAREN

Vid besiktningen noterades höga fukthalter i källarväggarna (trots att den upplevs som torr) och dränering rekommenderades. När en dräneringsfirma kontaktades ang detta så menade de dock att det kan räcka med att leda bort vattnet från stuprören från huset. Fukten i väggarna beror alltså ev. på att sprickor i dräneringsrören gör så att vattnet från taket stannar kvar intill huset istället för att ledas ut till dagvattenledningarna. Om så är fallet bör fukthalten i väggarna sjunka inom det närmsta året i och med att vattnet numera leds bort från huset. Om

den höga fukthalten kvarstår är det dock sannolikt vatten från marken som tränger in och i så fall kan dränering övervägas. (Mot detta talar dock att fukthalten var hög i en vägg som ligger på den sida av huset där marken sluttar nedåt mot vägen, dvs där vattnet från huset borde rinna bort från, snarare än emot, huset.)

Vattnet från stuprören leds i nuläget bort från huset i rör ovan jord, som en temporär lösning. Om fukthalten skulle sjunka framöver har planen varit att gräva ned rören i marken och avstå från dränering.

KÄLLARDÖRR

Källardörren är utbytt. (Samt inoljad och målad med linoljefärg.) Nytt trycke och tre nycklar finns till dörren.