

Checklista för husvisning – Köpare

Allmänt

- Finns någon avvikande doft i huset?
- Hur länge har nuvarande ägare ägt huset (kort boendetid kan indikera problem).
- Renoveringar som genomförts: har ägaren själv byggt eller har en byggfirma byggt? - I så fall vilken firma/firmor har varit inblandade? Finns kvitton och garantier kvar?
- Är tomten friköpt?
- Fungerar alla eldstäder?
- Saknas några bygglov för byggnader på fastigheten eller finns några förelägganden från myndigheter eller från kommunen?
- Finns några servitut eller arrenden som berör fastigheten?

Grundläggning

- Står huset på en grund som klassas som riskkonstruktion? Exempelvis Torpargrund, Krypgrund, Platta på mark utan underliggande isolering, Källargrund mm?
- Går grunden att inspektera? Titta och lukta i källare, krypgrund eller längs golvlister.
- Finns uppgifter om dräneringen? Går det se något från utsidan?
- Finns det marklutning mot huset?

Våtrum

- Fråga mäklaren efter våtrumsintyg. Om det inte finns, vem är ansvarig byggare för badrummet?
- Finns det en golvbrunn från före 1991 kvar efter en renovering på 2000-talet? Då anses badrummet i vissa fall ej vara fackmässigt utfört då dessa golvbrunnar oftast är utdömda idag. Lika så ska gjutjärnsgolvbrunnar i nästan alla fall idag bytas ut.
- Ser golvbrunnen ut att vara korrekt monterad med klämring, tätskikt och eventuella förhöjningsringar?
- Har golvet rest sig eller finns det sprickor mellan kakel/klinkerplattor?

Kök

- Fungerar all maskinell utrustning? Fråga säljaren/mäklaren. Ålder?
- Har det förekommit läckage i köket? Särskilt vaskskåp, kyl/frys och diskmaskiner är känsliga punkter. Vaskskåp bör idag ha tät botten, diskmaskin och kyl/frys ska ha droppskydd under.

Utsida

- Hur nära bor grannarna och finns eventuellt pågående konflikter om träd, buskar, plank?
- Finns det invasiva växter som tex Parkslide eller Jättebalsamin?
- Finns det föremål som kan ge störande ljud? Skolor, dagis, tåg, bussar, industrier mm.
- Är fasad och fönster välunderhållna eller saknas färg?
- Stuprör och hängrännor är viktiga att de är hela och leder bort vattnet en bit ut från grunden.

Yttertak

- Ser taket helt ut?
- Är taket bytt sedan huset byggdes, om ja, när? Byttes även råspont, papp eller läkt mm?
- Viktigt att hängrännor och stuprör fungerar som avsett. Finns detta? Rostskador?

Vind

- Har huset utrymmen på vinden som kan klassas som en riskkonstruktion, tex isolering mot yttertak, avsaknad av ångspärr?
- Går vinden att inspektera? Titta och lukta. Finns mögelpåväxt på insidan av yttertaket?

El

- När är husets elsystem ifrån? Generell tumregel är att elen bör bytas eller ses över av behörig elfirma efter ca 40-50 år.
- Finns jordfelsbrytare?
(Ska laddningsbox till bil installeras eller redan finns, då måste jordfelsbrytaren vara av speciell modell (generellt typ B) för att fungera ihop med en laddbox)

Värme

- Är det ett vattenburet äldre värmesystem? Generellt behöver vattenburna system med järnrör bytas efter ca 40-50 år.
- Om det är jordvärme, finns ritning över hur slingan ligger på tomten?
- Golvvärme: Finns ritning över vart slingorna går i huset? Väldigt värdefullt att ha.
- Vad är det för uppvärmningskälla? Tex värmepump, pelletspanna, oljepanna, vedpanna, fjärrvärme? Är denna bytt eller behövs den bytas snart?

Vatten och avlopp

- Har vatten och avlopp några servitut?
- Är det kommunalt vatten och avlopp? Finns avloppspumpstation?
- Enskilt avlopp**
 - Finns några pumpstationer?
 - Finns föreläggande på tex infiltration eller trekammarbrunn (vissa kommuner har börjat ställa tuffa krav, kolla upp detta!)
 - Hur gammalt är avloppet? Finns det ett investeringsbehov i ny anläggning?
- Enskilt vatten**
 - Grävd eller borrar brunn? Sinar den (blir tom) på sommaren?
 - Behövs olika filter för att göra vattnet drickbart? (filter kan vara mycket dyra! Kolla upp hur ofta de ska bytas och när de byttes sist).
 - När togs senast ett vattenprov? Livsmedelsverket rekommenderar vart tredje år.
- Har några förändringar eller reoveringar genomförts med vatten och avlopp sedan huset byggdes? Om ja, vilka?
- Finns gjutjärns avloppsstammar? Om ja, är några delar i anläggningen bytta? Framför allt, är stammar under betongplattan bytt? Gjutjärnsrör korroderar sönder och dess livslängd ligger på cirka 40 till 60 år, varför de flesta i dag måste bytas ut eller relinas.

Dags att köpa hus?

Husaffären är generellt den största affären många gör i sitt liv.

Slutligen, vill jag ge dig ett par tips direkt från hjärtat. Glöm inte följande:

- 1. Se till att besiktningsmannen är: "Av SBR en godkänd besiktningsman"**
Detta ska tydligt framgå. Tex "SBR-medlem" är inte rätt titel.
- 2. Innan du skriver ett besiktningsavtal, fråga vad som ingår i besiktningen.**
Det är viktigt att du vet vad som ingår. Som köpare kan det ibland vara klokt, särskilt om det är ett äldre hus, att även se över husets elektriska system, VVS-systemet och tex eldstäder. Förutom din överlåtelsebesiktning av byggnaden kan det därför vara en bra idé att även anlita en fackman på de områdena (behörig elektriker, rörmokare, skorstensfejare mm).
- 3. Besiktningen bör i allmänhet göras innan du tecknar kontraktet.**
Om det inte finns någon tid måste du se till att det finns en klausul i avtalet som godkänner att besiktningen görs efteråt – så att du har rätt att avbryta köpet i händelse av invändningar.
- 4. Du har stor nytta av att gå bredvid besiktningsmannen under själva besiktningen.**
Du lär känna ditt framtida hem och kan notera dess styrkor och svagheter. Lägg också märke till vad som undersöks extra noggrant och du kommer få en god inblick i vad du själv behöver att hålla reda på i framtiden. Besiktningen genomförs för dig som kund, så ta därför chansen att ställa många frågor så att du förstår vad som undersöks och vad som är viktigt för ditt hus.
- 5. Om du är köpare: Gör din egen besiktning. Läs mer i tidningen Husbyggare " Dags att styra upp besiktningsmarknaden husbyggaren.se/2023/09/18/dags-att-styra-upp-besiktningsmarknaden**



Boka din överlåtelsebesiktning på cacs sweden.com

Missa inte min Youtube-kanal där många bra tips finns!



//Calle på CAC i Malmö

Av SBR godkänd besiktningsman

AV RISE Certifierad besiktningsman

Byggdoktor, godkänd och ansluten i Byggdoktorerna i Sverige