Funkisvilla från 1937 – Exempelvägen 7, Påhittsby

En putsad funkisvilla från 1937 med källare, som de flesta hus i den åldern har en del att ta hand om de kommande åren. Det mesta som behövs är väntat underhåll: värmepumpen närmar sig slutet av sin livslängd, fasaden behöver målas och fönstren på västsidan lagas. Två saker bör utredas innan du budar: fukten på vinden och i källarväggarna. Handlingarna säger olika om husets storlek och värmepumpens ålder.

Viktigt att veta. Analysen är gjord automatiskt, med AI, utifrån de handlingar du har laddat upp. Den kan innehålla fel eller missa sådant som står i handlingarna. Den är ingen besiktning, värdering eller juridisk rådgivning och ersätter inte en fackman, och den bedömer inte om bostaden är ett bra köp. Kostnaderna är grova uppskattningar, inte offerter. Kontrollera det som är viktigt för ditt beslut med besiktningspersonen, mäklaren eller en hantverkare. DivDev AB ansvarar inte för beslut som fattas utifrån analysen.

Fakta

Utgångspris	6 450 000 kr Prospekt
Byggår	1937 Prospekt
Boarea	132 m² enligt uppgift Besiktningsprotokoll
Storlek enligt prospektet	Totalt ca 170 kvm på tre plan Prospekt
Tomt	812 kvm, äganderätt Prospekt
Uppvärmning	Bergvärme, pump från 2009 Besiktningsprotokoll
Tak	Betongpannor, omlagt 1994 Besiktningsprotokoll
Energiklass	E, 142 kWh/m² och år Energideklaration
Radon	Inte mätt Energideklaration

De kommande tio åren

Ungefärliga belopp för sådana arbeten, utifrån handlingarna och vanliga livslängder. Inga offerter.

INOM 2 ÅR

Behövs	**Byte av bergvärmepump** Pumpen är från 2009 enligt typskylten. Bergvärmepumpar håller ofta 15–20 år; borrhålet kan oftast användas igen.	**120 000–200 000 kr**
Behövs	**Byte av elcentral med jordfelsbrytare** Äldre proppskåp utan jordfelsbrytare.	**15 000–30 000 kr**
Behövs	**Lagning av hängränna** Läcker vid en skarv på baksidan.	**3 000–10 000 kr**
Om fel hittas	**Utredning av vinden** Mörkfärgningar på råsponten och 18 % fuktkvot. Kan vara gamla fläckar eller pågående kondens.	**15 000–80 000 kr**

Om fel hittas	**Fuktutredning i källaren** Förhöjd fuktkvot i ytterväggarna. Behövs dränering kostar den 150 000–300 000 kr.	**10 000–40 000 kr**

OM 3–5 ÅR

Behövs	**Lagning och ommålning av putsfasad** Sprickor och avflagnad färg mot väster och söder.	**80 000–200 000 kr**
Om fel hittas	**Renovering av badrum på övervåningen** Renoverat omkring 1998; tätskikt brukar hålla 20–30 år. Behövs om tätskiktet visar sig vara dåligt.	**150 000–250 000 kr**

OM 6–10 ÅR

Behövs	**Renovering av fönster på västsidan** Rötskador i nedre bågar på originalfönstren.	**60 000–120 000 kr**
Valfritt	**Tilläggsisolering av vindsbjälklaget** Föreslås i energideklarationen; sänker uppvärmningskostnaden. Görs efter att vinden är utredd.	**25 000–50 000 kr**

Det som behövs, sammanlagt **278 000–560 000 kr**

Besiktningens anmärkningar

BEHÖVER UNDERSÖKAS · 2

1 **Vind: Mörkfärgningar på råsponten mot norr. Fuktkvoten mättes till 18 %.**
Kan vara gamla fläckar från en tidigare läcka eller pågående kondens från dålig ventilation av vinden. Fortsatt fukt kan ge mögel och röta i takstolarna.
Utredning 15 000–80 000 kr, beroende på vad som hittas
– Har vinden haft läckage, och åtgärdades det?
– Har vindsbjälklaget tilläggsisolerats, och när?

2 **Källare: Förhöjd fuktkvot i nedre delen av ytterväggarna i tvättstugan och pannrummet.**
Vanligt i källare från 1930-talet utan modern dränering och fuktskydd. Det blir ett problem om källaren ska inredas eller om materialen mot väggen tar skada.
Fuktutredning 10 000–40 000 kr; dränering 150 000–300 000 kr om den behövs
– När dränerades huset senast?
– Har källaren haft vatten på golvet?

VÄRT ATT ÅTGÄRDA MED TIDEN · 3

3 **Badrum, övervåning: Tätskiktet är av okänd ålder; badrummet renoverades omkring 1998 enligt säljaren.**
Tätskikt brukar hålla 20–30 år. Utan intyg går det inte att säga om det är fackmannamässigt utfört.
– Finns intyg eller kvitton från badrumsrenoveringen?

4 **Fasad: Sprickor och avflagnad färg i putsen mot väster och söder.**
Putsen behöver lagas och målas inom några år för att inte släppa in fukt i murverket.
Lagning och ommålning 80 000–200 000 kr

5 **Fönster: Originalfönster med rötskador i nedre bågar på västsidan.**
Gamla träfönster går ofta att renovera; byte är dyrare och ändrar husets karaktär.

FÖR KÄNNEDOM · 2

6 **Elcentral: Äldre proppskåp utan jordfelsbrytare.**
Fungerar men ger sämre skydd. Jordfelsbrytare krävs vid nya installationer.

7 **Takavvattning: Hängrännan läcker vid en skarv på baksidan.**
Vatten längs fasaden kan bidra till fukt i källarväggen.

Där handlingarna säger emot varandra

Husets storlek

Prospekt: Totalt ca 170 kvm fördelat på tre plan.
Besiktningsprotokoll: Boarea 132 m² enligt uppgift.
Energideklaration: Atemp 158 m².

Prospektets 170 kvm är troligen boarea och källarens biarea tillsammans; ingen handling anger biarean. Atemp är den uppvärmda ytan och är inte samma sak som boarea. Be om en areamätning eller ritningar med ytor.

Värmepumpens ålder

Prospekt: Bergvärme installerad 2012.
Besiktningsprotokoll: Tillverkningsår 2009 enligt typskylten.

Typskylten är säkrare än prospektet. Med en pump från 2009 är ett byte nära; fråga efter kvitto och servicehistorik.

Frågor att ställa innan du budar

1. Vad ingår i ”totalt 170 kvm”? Hur stor är boarean och biarean?
2. När installerades bergvärmepumpen, och finns kvitto och servicehistorik?
3. Har vinden haft läckage, och vad orsakar mörkfärgningarna på råsponten?
4. När dränerades huset senast, och har källaren haft vatten på golvet?
5. Finns intyg för tätskiktet i badrummet från renoveringen omkring 1998?
6. Har radon mätts i huset någon gång?

Det handlingarna inte berättar

– Radonmätning
– Areamätning eller ritningar med boarea och biarea
– Kvitton eller intyg för takomläggningen 1994 och badrummet
– Uppgift om när huset senast dränerades

Handlingarna

Funkisvilla från 1937 – Exempelvägen 7, Påhittsby · Prospekt · Prospekt Exempelvägen 7.pdf
Överlåtelsebesiktning, Påhittsby Exemplet 1:7 · Besiktningsprotokoll · Besiktningsprotokoll.pdf
Energideklaration, Påhittsby Exemplet 1:7 · Energideklaration · Energideklaration.pdf

Analysen är gjord automatiskt, med AI, utifrån de handlingar du har laddat upp. Den kan innehålla fel eller missa sådant som står i handlingarna. Den är ingen besiktning, värdering eller juridisk rådgivning och ersätter inte en fackman, och den bedömer inte om bostaden är ett bra köp. Kostnaderna är grova uppskattningar, inte offerter. Kontrollera det som är viktigt för ditt beslut med besiktningspersonen, mäklaren eller en hantverkare. DivDev AB ansvarar inte för beslut som fattas utifrån analysen.
Rapporten skapad 2026-11-27 med CasaLog, casalog.se/buyer.