

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING BESIKTIGAD & FÖRSÄKRAD +



HUDDINGE NÄMNDEMANNEN 12

Koltrastvägen 11
141 41 HUDDINGE

Enspecta AB

Besiktningdatum

2023-03-27

Objektnr

2013094

Denna besiktning är utförd på uppdrag av Säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningens utlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Besiktningsföretag Enspecta AB	Adress Hyllie Vattenparksgata 12 215 32 Malmö	Telefon 010-3333365	Org nr 556783-1002	E-post / webb http://www.enspecta.se info@enspecta.se	Sida 1:11
--	--	-------------------------------	------------------------------	---	-----------

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	11

BILAGOR

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	HUDDINGE NÄMNDEMANNEN
Adress	Koltrastvägen 11
Postnr/ort	141 41 HUDDINGE
Kommun	Huddinge

Besiktningssman	Niklas Sallmann
Telefon	010-3333365, 073-5222744
E-post	niklas.sallmann@enspecta.se Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningssdag	2023-03-27 Klockan 9:23
Närvarande	Niklas Sallmann Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning	2023-03-17 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklar företag	Notar Mäklare Huddinge
Mäklare	Eddie Can
Tillhandahållna handlingar	Brandskyddskontroll.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2003
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	<p>2003: Fastigheten etablerades utav en entreprenör, slutbesked inväntas på detta.</p> <p>2003: Tätskiktet på samtliga våtutrymmen är original från byggnadsåret.</p> <p>2003: Yttertakets är original från byggnadsåret.</p> <p>2003: Provtryckning utav eldstaden utfördes utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2003: Långtidsmätning utav radonen av fastigheten har utförts utav en entreprenör.</p> <p>Ca 2013: Samtliga våtutrymmen ytskiktsrenoverades utav en entreprenör.</p> <p>2013: Köket på övreplan renoverades utav en entreprenör.</p> <p>2013: Ytskiktsrenovering har utförts i samtliga delar i fastigheten i omgångar utav entreprenör.</p> <p>2018: Samtliga delar av fasaden målades utav en entreprenör.</p> <p>2021: Sotning av eldstad har utförts utav en entreprenör.</p> <p>2022: Poolen på norra sidan renoverades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>Ägaren känner inte till några fel eller brister med fastigheten.</p>
Elinstallation	<p>Ca 2013: Bergvärmepump byttes utav en entreprenör.</p> <p>2021: Spabad på södra sidan etablerades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2021: Luftluftvärmepumpar (2 st) etablerades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2022: Laddstolpe till el-bil etablerades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2022: Bergvärmepump servades utav en entreprenör.</p>
Vatten och avlopp	Ca 2019: Stammar i kök samt våtutrymmen har spolats utav en entreprenör.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadsätt.

Väderlek	Snöfall
Temperatur	-2,2 °C
Byggnadstyp	2-plans villa
Byggnadsår	2003

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel
Fönster	3-Glas Isoler, 2-Glas Isoler
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme, Eldstad , Luft/luftvärmepump
Ventilation	FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare)
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Allmänt

Samtliga våtutrymmen

Tröskelhöjd bristfällig.

Då tröskelhöjden är för låg, finns risk att vatten kan rinna ut i angränsande utrymme och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Brunnsmanschett syns ej & unidrain.

Ej besiktigat

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten finns applicerad där. Detta är enda stället som det går att se om det finns något tätskikt i utrymmet. Unidrain påträffats i entréplan, Unidrain är den enda tillåtna väggnära golvbrunnen, tätskiktsanslutningen är gömd på dessa brunnar.

Vindsutrymme

Allmänt

Brister i diffusionsspärr.

Vid stickprovskontroll av diffusionsspärren (åldersbeständig plastfolie) upptäcktes att denna saknas, punktvis är otät eller har monterats på ett bristfälligt vis.

Övre Plan

Vardagsrum

Kök

Avrinningskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

Då avrinningskydd saknas under kyl & frys och bristfälligt i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

Hall

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Entréplan

Hall

Avrinningsskydd under kyl/frys.

Då avrinningsskydd saknas under kyl finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

Hobbyrum

TV-rum

Duschrum

Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

Då brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt och inte enligt monteringsanvisningen i golvbrunnen under badkaret, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.

Fönster i duschzon.

Då träfönster har monterats i anslutning till badkar, finns det risk att detta utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Bastu

Walk In Closet

Klädkammare

Tvättstuga/pannrum

Glipor i innertak.

Då glipor noterats i innertak i våtutrymmet finns det risk för att fukt utsätter angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.

Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm. Detta är något man bör ta hänsyn till nästkommande renovering.

Klämring till avlopp (klinker) betongbjälklag.

Då klämringen i golvbrunnen är bristfällig, finns det risk att vatten kan tränga in i golvkonstruktionen och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Utvändigt

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Östra sidan

Avrinning från värmepump intill grundmur.

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i fasad/grundkonstruktionen.

Balkong 1

Balkong 2

Utvändigt Tak

Allmänt

Snötäckt.

Ej besiktigat

Då yttertakets noteras vara snötäckt under besiktningsstillfället kunde ytan ej besiktigas.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden.

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals.

Torrspäckor & färgsläpp.

Då det noteras torrspäckor & färgsläpp på byggnadens snickerier finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Utvändigt Grundmur

Östra sidan

Avrinning från stuprör intill grundmur.

Då vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar eller stenkistor, finns det risk att vattnet tränger in i grundkonstruktionen och därmed orsakar förhöjd fuktstatus.

RISKANALYS

Allmänt

Samtliga våtutrymmen

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger i att det uppstår eller är skador när materialen blir utarmade, som i förlängningen påverkar byggnad och inomhusmiljö negativt. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Duschrum Övreplan & Tvättstugan/Pannrum

Brunn ej bytt vid renovering.

Då golvbrunnen inte blivit utbytt vid renoveringen finns det risk att tätskiktet inte ansluter korrekt mot brunn. Detta kan föranleda fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Övre Plan

Allmänt

Parallelltak.

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Ifall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt fuktrelaterade skador i utrymmet mellan yttertak och innertak.

Förråd

Rörkopplingar utan läckageskydd.

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Duschrum

Skvallerrör saknas till inbyggnadstolett/vattenkopplingar.

Då skvallerrör saknas i inbyggnadstoletten/vattenkopplingar finns risk att läckage inte upptäcks förrän det redan har orsakat fuktrelaterade skador på angränsande konstruktioner.

Entréplan

Duschrum & Tvättstuga/pannrum

Rör genomföringar i våtzon 1.

Då rör genomföringar finns i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och därmed orsaka fuktrelaterade skador.

Utvändigt Fasad

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Östra sidan**Hål i fasaden.**

Då hål i fasaden vid stupröret på östra sidan noterats finns ökad risk för att väderlek utsätter angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Niklas Sallmann

Utlåtandet har 2023-03-27 skickats enligt nedanstående sändlista
dreifaldtronny@gmail.com

