

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING BESIKTIGAD & FÖRSÄKRAD +



HUDDINGE TALLEN 20

Älgskyttevägen 15
141 38 HUDDINGE

Enspecta AB

Besiktningdatum

2023-03-20

Objektnr

23032013030

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 besiktningens företag för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. I annat fall har besiktningens man ingen juridisk 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 besiktningens man gällande fastigheten.

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

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 TALLEN 20
Adress	Älgskyttevägen 15
Postnr/ort	141 38 HUDDINGE
Kommun	Huddinge

Besiktningssman	Oliwer Dysén
Telefon	010-3333365, 0735-219079
E-post	oliwer.dysen@enspecta.se Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningssdag	2023-03-20 Klockan 9:23
Närvarande	Oliwer Dysén Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning	2023-03-10 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.

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

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklar företag	Notar Mäklare Huddinge
Mäklare	Andreas Bergström
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2002
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	<p>Årtal för tvättstuga är okänt.</p> <p>2000: Badrum på övre plan renoverades.</p> <p>Ca 2004: Tak renoverades, utfört av fackman.</p> <p>Ca 2004: Dränering mot östra hörnet utfördes, utfört av fackman. (Årtal för dränering av resterande delar är okänt).</p> <p>2008: Luft-/vattenvärmepump installerades.</p> <p>2011: Radonfläkt installerades.</p> <p>2011: Radonmätning utfördes efter installation av radonfläkt, uppmätt värde 40 bq/m³ (gränsvärde 200 bq/m³).</p> <p>Ca 2013: Radonfläkt installerades.</p> <p>2020: Kök renoverades, utfört av fackman.</p> <p>2021: Husbocksbesiktning utfördes, utfört av fackman</p> <p>2022: Husbocksbesiktning utfördes, ingen antydan på husbock eller andra träskadeinsekter.</p> <p>Säljaren upplyste om att plåten på taket till ventilationskanal från badrum på övre plan är bristfällig. Detta har lett till att vatten tagit sig ner i badrum, et på övre plan i samband med att snön har smält.</p> <p>Säljaren känner inte till några övriga fel eller brister i fastigheten.</p>

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	Mulet
Temperatur	7,2 °C
Byggnadstyp	1-plans villa med sutterängplan
Byggnadsår	1963

Grundläggning	Sutteräng
Stomme	Träreglar
Fasad	Tegel
Fönster	2-Glas, 3-Glas Isoler
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump
Ventilation	Självdrag
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Betong

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Otät vindslucka.

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador i vindskonstruktionen.

Övre Plan

Matplats

Kök

Badrum

Tröskelhöjd bristfällig.

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

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.

Avlopp till vask ligger för nära vägg, mindre än 60mm.

Då avloppsror är placerat för nära väggen finns det risk för att tätskiktmembranet inte går att applicera på korrekt vis och därigenom garantera täthet i installationen.

Vardagsrum

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

Sutteräng

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

Hall

Förråd under trappa

Verkstad samt groventré**Täta ytskikt i sutteräng.**

I sutteräng bör alla ytor vara ånggenomsläppliga. Då täta ytskikt finns i utrymmet kan fukt kapslas in i konstruktionerna och orsaka skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön.

Skafferi

Groventré och tvättstuga**Putssläpp och mineralutfällningar.**

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.

Verkstad**Spricka i ett fönsterglas****Utvändigt****Groventré****Bleck saknas på ytterdörr till groventré**

Då plåtbleck saknas på ytterdörr kan regn eller snö ta sig in under tröskeln och där utsätta angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.

Allmänt**Murstock.**

Då brister i murstockens ytskikt har noterats, finns det en risk att vatten tränger in i konstruktionen och utsätter denna för förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Tak**Allmänt****Spruckna takpannor.**

Eftersom spruckna takpannor har noterats är det risk att angränsande konstruktioner utsätts för fritt vatten och därmed belastas av förhöjd fuktstatus.

Plåtanslutning till expansionskärl.

Då plåtanslutningen till expansionskärlet på byggnadens tak är bristfälligt, finns det risk att vatten kan tränga in och orsaka förhöjd fuktstatus.

Brister i fotplåt.

Då fotplåt saknas finns det risk att takfoten utsätts för förhöjd fuktstatus.

Skorsten utan huv.

Nederbörd kan ta sig in i ventilationsrör och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner när huv saknas på skorsten.

Utvändigt Fasad

Stuprör

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.

Allmänt

Underhåll av snickerier eftersatt.

Då underhållet av byggnadens snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Sprickor i fasaden.

Då det finns sprickor i fasaden finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som under vintertid fryser och förvärrar skadan.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Sprickor i grundmuren.

Då det finns sprickor i grundmuren är det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som vintertid fryser och förvärrar skadan.

Lövsil saknas.

Då löv och andra föremål inte rensas bort finns det risk att detta fastnar i dagvattenledningarna och där orsaka stopp.

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.

Vindsutrymme

Nockvind

Ventilationsrör som mynnar ut på vind.

Ventilationsrör som mynnar ut i kallt vindsutrymme medför ökad risk för kondensbildning i vindsutrymmet.

Övre Plan

Badrum

Rör genomföringar i våtzon 1.

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

Sutteräng

Allmänt

Sutterängplan.

Klimatet i sutterängplan styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar (de som ligger under mark) och golv påverkar klimatet i sutterängplan. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

Sovrum 4 samt förråd

Reglade konstruktioner i sutteräng.

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i sutteräng är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan kan dessa konstruktioner inneha förhöjd fuktstatus, vilket medför risk för fuktrelaterade skador. Detta påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt och kan orsaka avvikande lukt.

Groventré

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.

Sovrum 4, gillestuga, förråd samt Tvättstuga (förrådsdel)

Oisolerad betongplatta på mark med uppreglat golv.

En oisolerad betongplatta på mark anses som en riskkonstruktion. När det finns träreglar direkt mot betongen kommer dessa regler att utsättas för permanent fuktpåverkan.

Utvändigt

Förstukvist

Äldre papptak.

Då takpapp på grund av ålder blir skört och bristfälligt finns det risk att vatten tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus. Detta får till följd att fuktrelaterade skador sannolikt uppstår.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Jord mot grundmur.

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i grundmur samt dräneringssystem då jord finns intill byggnaden. Jord binder fukt så en förhöjd fuktbelastning drabbar angränsande konstruktion.

Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande.

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen. Detta kan inträffa om röret inte töms på vatten då temperaturen ute sjunker mot fryspunkten. Vattenledningsröret kan då sprängas och när kranen åter tas i bruk uppstår läckage.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar efter läckage samt mikrobiell påväxt.

Då missfärgningar har observerats finns det risk att man har skador i konstruktionen. Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året kondensera mot underlagstaket (sk konvektionsskada). För att förvissa sig om omfattningen på skadorna rekommenderar vi att man undersöker detta med fackman.

Övre Plan

Badrum

Fönster i duschzon med kakelsläpp i fönstersmyg.

Då träfönster har monterats i anslutning till badkar, finns det risk att detta utsätts för en förhöjd fuktstatus. Då kakelsläpp noterades i fönstersmyg finns det risk att vatten kan tränga in i konstruktionen, kontakt med fackman rekommenderas för en vidare undersökning samt åtgärdsförslag.

Sutteräng

Tvättstuga

"Bom-ljud" i kakel, Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

"Bom-ljud", Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark. Kontakt med fackman rekommenderas för en vidare undersökning samt åtgärdsförslag.

Utvändigt Fasad

Fasad mot nordväst

Sprickor i tegelfasad ovanför fönster och dörr.

Då sprickor har noterats i fasaden ovanför fönster och dörr, är det stor sannolikhet att vatten har trängt i tegelfogen. För omfattningen av skador rekommenderar vi att man kompletterar denna okulära kontroll med en fackmannamässig undersökning.

Signatur



Oliwer Dysén

Utlåtandet har 2023-03-20 skickats enligt nedanstående sändlista

joanna.fare@gmail.com



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