

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP +



### EKERÖ RICKSÄTTRA 1:47

Vallvägen 2  
179 95 SVARTSJÖ

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2024-09-11

**Objektnr**

24092017900

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 besiktningstillstånd 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	Adress	Telefon	Org nr	E-post / webb	Sida 1:11
Enspecta AB	Hyllie Vattenparksgata 12 215 32 Malmö	010-3333365	556783-1002	<a href="http://www.enspecta.se">http://www.enspecta.se</a> 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	EKERÖ RICKSÄTTRA 1:47
Adress	Vallvägen 2
Postnr/ort	179 95 SVARTSJÖ
Kommun	Ekerö

---

Besiktningssman	Oliwer Dysén
Telefon	010-3333365, 0735-219079
E-post	<a href="mailto:oliwer.dysen@enspecta.se">oliwer.dysen@enspecta.se</a> Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningssdag	2024-09-11 Klockan 9:22
Närvarande	Oliwer Dysén Säljare Andreas Pettersson
Besiktningens genomförande och omfattning	2024-09-02 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

<b>Mäklar företag</b>	Notar Mäklare Bromma &
<b>Mäklare</b>	Andreas Pettersson
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Tidigare besiktningsprotokoll
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2017
<b>Säljarens information</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>Upplysningar</b>	<p>Ca 2011: Duschrum/Tvättstuga i suterrängplan renoverades. Ca 2015: Fuktskada i sovrum i suterrängplan åtgärdades med sanering. 2017: Nytt falsat plåttak. 2019: Samtliga fönster byttes till 3-glas isoler. 2019: Vissa delar av fasadpanelen mot norr och väst byttes. 2019: Luft-/luftvärmepump installerades i vardagsrum. 2022: Solceller installerades. 2022: Ny vattenpump. 2022: Huvudsäkring höjdes till 25 ampere. 2023: Södra sidantal fasaden målades om. 2023: Grundmuren målades om.</p> <p>Enligt upplysning från tidigare ägare är de uppreglade konstruktionerna i sovrum i källarplan uppförda med stålreglar.</p> <p>Delar av elen har bytts ut löpande i samband med renoveringar.</p> <p>Behållare brukar finnas placerad under värmepump för att samla upp kondensvatten.</p> <p>En blandare vid handfat i duschrum/tvättstuga är ur funktion men kommer åtgärdas inför försäljning.</p> <p>Rör och avlopp är framdraget till sovrum 1 på entréplan för möjlighet att göra om till ett badrum.</p> <p>Säljare känner inte till några 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.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom värme, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

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.

<b>Väderlek</b>	Mulet
<b>Temperatur</b>	17,1 °C
<b>Byggnadstyp</b>	1-plans villa med sutterängplan
<b>Byggnadsår</b>	1945
	---
<b>Grundläggning</b>	Sutteräng, Krypgrund
<b>Stomme</b>	Träreglar
<b>Fasad</b>	Träpanel
<b>Fönster</b>	3-Glas Isolert, 2-Glas
<b>Yttertak</b>	Plåt
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el, 2 Luft/luftvärmepumpar, Kamin
<b>Ventilation</b>	Självdreg
<b>Vindsbjälklag</b>	Trä
<b>Mellanbjälklag</b>	Trä

## NOTERING

### Allmänt

**Brister i tilluftsventileringen.**

När det finns brister i tilluftsventileringen minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Den fuktiga luften riskerar då att söka sig upp till angränsande konstruktioner via diffusion och orsaka förhöjd fuktstatus.

### Entréplan

**Vardagsrum**

---

**Kök****Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.**

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

**Rörinfästning.**

Då rören inte sitter fast ordentligt finns det risk att rören lossnar vid belastning och då orsakar förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.

**Missfärgningar i vaskskåp.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

**Hall**

---

**Sovrum 1**

---

**Sovrum 2**

---

**Loft 1-2**

---

### Källarplan

**Sovrum 3**

---

**Förråd**

---

**Toalett****Frånluft saknas.**

Då frånluft saknas i utrymmet finns det risk att ventilationen sker bristfälligt.

**Duschrum/Tvättstuga****Tröskel saknas.**

Då tröskel saknas, finns det risk att vatten kan rinna ut i angränsande utrymme och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

**Bom i klinkerplattor.**

Ett ihåligt "bom"-ljud framkommer när det knackas på klinkersplattorna, detta indikerar att klinkersplattorna börjar släppa från sitt fäste i golvet.

**Missfärgningar i dusch.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

**Mineralutfällning vid genomgång mellan duschrum och hall.**

Mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.

**Krypgrund****Allmänt****Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

**Utvändigt****Vindsskivor****Underhåll av vindsskivor eftersatt.**

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

**Entré****Avsaknad av hängrännor och stuprör på entrétak.**

Då hängrännor och stuprör saknas, finns det risk att närliggande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

**Utvändigt Tak**

## Allmänt

### **Tätning vid installationsgenomföringar i tak.**

När brister finns i dessa tätningar ökar risken att fukt tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus.

### **Skorsten utan huv.**

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

### **Tak under solceller ej tillgängligt för besiktning.**

Ej besiktigat

Då solceller täcker delar av taket är dessa delar ej tillgängliga för besiktning.

### **Södra sidan besiktigad från mark.**

Södra sidan av taket är besiktigat från mark då tillräckligt lång stege avsaknades vid besiktningstillfället.

### **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 Fasad

### Allmänt

#### **Torrspäckor.**

Då det noterats torrspäckor på fasadens snickerier finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar.

#### **Avsaknad av överbleck.**

Avsaknad av överbleck på fönster leder till att vatten tränger in och orsakar skador på grund av förhöjd fuktstatus.

#### **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.

---

### Ett 2-glas fönster mot väst

#### **Avsaknad av plåtbleck på ett fönster mot väst.**

Avsaknad av plåtbleck på fönster leder till att vatten tränger in och orsakar skador på grund av förhöjd fuktstatus.

---

## Utvändigt Grundmur

### Allmänt

#### **Sprickor i grundmuren.**

Då det noterats sprickor i grundmuren finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.



**Avrinning från värmepump intill grundmur.**

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

## RISKANALYS

### Allmänt

**Parallelltak.**

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följdskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. I fall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak.

### Källarplan

**Hall****Rörkopplingar utan läckageskydd.**

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

**Toalett****Rörkopplingar utan läckageskydd.**

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

**Allmänt****Källare.**

Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom väggnära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

### Krypgrund

**Allmänt****Uteluftsventilerad krypgrund.**

Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Under uppfuktningsperioden råder i regel gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus.

**Plastfolie på marken i krypgrund saknas.**

När åldersbeständig diffusionstät plastfolie på marken saknas, finns det risk att markfukten ökar luftfuktigheten i krypgrunden. Detta kan medföra förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner samt orsaka avvikande lukt.

### Utvändigt Grundmur

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

**Allmänt****Jord mot grundmur.**

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

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### Allmänt

---

Inget att notera

---

### Signatur



Oliwer Dysén

Utlåtandet har 2024-09-11 skickats enligt nedanstående sändlista  
per.liestam@gmail.com