

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP +



BOTKYRKA FJÄLLRÄVEN 13

Enbacken 23
147 33 TUMBA

Enspecta AB

Besiktningdatum

2024-05-18

Objektnr

24052016673

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 | Adress | Telefon | Org nr | E-post / webb | Sida 1:15 |
|--------------------|---|-------------|-------------|---|-----------|
| 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..... | 13 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING..... | 15 |

BILAGOR

BYGGORDBOK

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

| | |
|----------------------|------------------------|
| Fastighetsbeteckning | BOTKYRKA FJÄLLRÄVEN 13 |
| Adress | Enbacken 23 |
| Postnr/ort | 147 33 TUMBA |
| Kommun | Botkyrka |

| | |
|---|--|
| Besiktningssman | Andreas Altinisik |
| Telefon | 010-3333365, 070-7819740 |
| E-post | andreas.altinisik@enspecta.se Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser. |
| Besiktningssdag | 2024-05-18 Klockan 10:12 |
| Närvarande | Andreas Altinisik Säljaren |
| Besiktningens genomförande och omfattning | 2024-05-13 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 Botkyrka |
| Mäklare | Aram Soma |
| Tillhandahållna handlingar | Kvalitetsdokument avser duschrummet på övre plan Slutbesked - Anmälan för tillbyggnad av enbostadshus Slutbesked - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring Slutbesked - Anmälan för inredning av ytterligare bostad enbostadshus Intyg om Säker Vatteninstallation Intyg - OVK |
| Förvärv | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2013 |
| Säljarens information | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
| Upplysningar | Upplysningar från föregående ägare: 1968: Dräneringen är original från byggnadsåret. Ca 2007/2008: Yttertaket är omlagt med ny takpapp. Upplysningar från nuvarande ägare: 2015: Tvättstugan, duschrummet samt toaletten i souterrängplan renoverades utav en entreprenör, kvalitetsdokument saknades vid besiktningsstillfället. 2021: Duschrummet på övre plan renoverades utav en entreprenör, kvalitetsdokument finns på det. 2022: Ny bergvärmepump installerades, utfört utav en fackman. 2022: Vattenburen golvvärme har installerats i hela fastigheten, dock inte i två stycken våtutrymmen där det finns elgolvvärme. 2022: Hela fastigheten har ytskiktsrenoverats, utfört utav en entreprenör. 2022: Köket på övre plan renoverades, utfört utav en entreprenör. 2022: Duschrum/tvättstuga i souterrängplan (nedersta våningen) i den avskilda lägenheten byggdes till utav en entreprenör. Kvalitetsdokument saknades vid besiktningsstillfället. 2022: Köket i lägenheten byggdes till, utfört utav en entreprenör. 2022: Groventrén till souterrängplan mot sydvästra sidan byggdes till utav en entreprenör, bygglov finns på det. 2022: Entrén till den avskilda lägenheten byggdes till utav en entreprenör, bygglov finns på det. 2022: Samtliga avlopp har bytts i samband med ovannämnda renoveringar, relining har utförts fram till kommunala ledningar. Ägaren känner inte till några eventuella fel eller brister med fastigheten. |

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

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 | Sol |
| Temperatur | 24,3 °C |
| Byggnadstyp | 1-plans villa med 3-plan i souterräng. |
| Byggnadsår | 1968, nybyggnadsår 2022 |
| | --- |
| Grundläggning | Oisolerad betongplatta på mark, Sutteräng |
| Stomme | Lättbetong/träreclar |
| Fasad | Mexisten (kalksandsten) samt träpanel |
| Fönster | 2-Glas, 2-Glas Isoler samt 3-Glas Isoler |
| Yttertak | Papp samt plåt |
| Uppvärmning | Bergvärme, 3 st Luft/luftvärmepumpar samt eldstäder |
| Ventilation | Självdug |

NOTERING

Sutteräng

1-plan, Duschrum/tvättstuga

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

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

Brunnsmanschett syns ej.

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.

Brister i fall mot golvbrunn.

Då bristfälligt fall i våtutrymmet noterats finns det risk att stillastående vatten kan uppstå på golvet och därmed utsätta angränsande konstruktioner för en förhöjd fuktstatus.

1-plan, Entréhall

1-plan, Förråd 2

Skvallerrörets utlopp.

Då skvallerrör mynnar ut på en icke fuksäker plats finns det risk att det kan uppstå en förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

1-plan, Kök

Felaktig avledning från avrinningskydd mot sparksockel.

Då avrinningskyddet under diskmaskinen avleder ett eventuellt läckage in i sparksockeln finns det risk att läckaget inte upptäckts i tid.

Blandare till köksvask.

Då utloppspipen på köksblandaren går att föra ut över kanten på vasken kan vatten rinna bakom köksinredningen och därmed orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

1-plan, Vardagsrum

2-plan, Hall

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

2-plan, Sovrum 1

2-plan, Sovrum 2

3-plan, Allrum

3-plan, Bastu

3-plan, Duschrum**Avlopp till vask ligger för nära vägg, mindre än 60mm.**

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

Brunsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

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

Brister i fall mot golvbrunn.

Då bristfälligt fall i våtutrymmet noterats finns det risk att stillastående vatten kan uppstå på golvet och därmed utsätta angränsande konstruktioner för en förhöjd fuktstatus.

3-plan, Hall

3-plan, Klädkammare

3-plan, Pannrum**Putssläpp och mineralutfällningar.**

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

3-plan, Sovrum 1

3-plan, Sovrum 2

3-plan, Toalett

3-plan, Tvättstuga**Frånluft saknas.**

Då det saknas frånluft i våtutrymmet finns det risk att varm och fuktig luft kommer att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Brunnsmanschett syns ej.

Ej besiktigt

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten finns applicerad där.

Rör genomföringar nära vägg.

Avstånd mellan vägg eller golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

Utvändigt**Dörrar**

Fönster**Brister i anslutning av plåtbleck.**

Då brister i anslutning av plåtbleck på fönster noterats finns det risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Underhåll av fönstrens snickerier samt fönsterkitt eftersatt, gäller endast samtliga 2-Glas fönster.

Då underhållet av fönstrens snickerier samt fönsterkitt är eftersatt finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Utvändigt Fasad**Allmänt****Fogsläpp och mexistenssprickor.**

Då ytan på mexistenen skadats och att fogen börjar släppa har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.

Springor mellan fönster/dörrar och mexistensfasad.

Då springor mellan fönster/dörrar och fasad har noterats, finns det risk att vatten kan tränga in i fasaden och orsaka förhöjd fuktstatus.

Underhåll av snickerier eftersatt.

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

Enstaka rötskador förekommer på fasadens/fönstrens snickerier.

I trä som har rötskador så försämras hållfastheten. Detta medför ökad risk för att fukt tränger in i angränsande konstruktion.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Sprickor och putssläpp i grundmuren.

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

Avrinning från stuprör intill grundmur.

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

Avrinning från värmepumpar intill grundmur.

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

Markförhållanden

Avledning av ytvatten.

Marken intill byggnaden lutar mot grundmuren vilket leder till ökad fuktstatus i grundmuren.

Utvändigt Tak

Huvudbyggnad

Underhåll av yttertakets plåtdetaljer eftersatt.

Då underhållet av yttertakets plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.

Tillbyggnad

Bristfällig monterad fotplåt.

Då bristfällig monterad fotplåt noterats finns det risk att takfoten utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Övre Plan

Balkong

Torrspäckor.

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

Duschrum

Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft i våtutrymmet finns det risk att varm och fuktig luft kommer att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Hall

Skvallerrörets utlopp.

Då skvallerrör mynnar ut på en icke fuktsäker plats finns det risk att det kan uppstå en förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Kök

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

Då diskmaskinsslangen inte sitter fastmonterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.

Avrinningsskydd saknas under diskmaskin samt under kyl/frys.

Då avrinningsskydd saknas under diskmaskin samt under kyl/frys finns det risk att det kan läcka vatten utan att man upptäcker det i tid.

Blandare till köksvask.

Då utloppspipen på köksblandaren går att föra ut över kanten på vasken kan vatten rinna bakom köksinredningen och därmed orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Köksö

Sovrum 1-3

Vardagsrum

RISKANALYS

Sutteräng

1-plan, Förråd 1

Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation.

I utrymme med fast vatteninstallation bör det enligt Boverkets byggregler finnas golvbrunn eller skydd mot oavsiktlig utströmning av vatten. Skulle det ske ett läckage från installationen kommer det att orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

3-plan, Pannrum

Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation.

I utrymme med fast vatteninstallation bör det enligt Boverkets byggregler finnas golvbrunn eller skydd mot oavsiktlig utströmning av vatten. Skulle det ske ett läckage från installationen kommer det att orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Allmänt

Uppreglade väggar mot ytterväggar.

Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner av organiskt material mot ytterväggar är en riskkonstruktion. På grund av naturlig fuktpåverkan finns det risk att dessa konstruktioner kan inneha en förhöjd fuktstatus.

Sutterängplan.

Klimatet i sutterängplan styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar (de som ligger under mark) och golv påverkar klimatet i sutterängplan.

Utvändigt

Grundmur/fasad

Växter/rabatter intill grundmur/fasad.

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden.

Utvändigt Tak

Huvudbyggnad

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.

Låglutande papptak.

Takpappen bör inspekteras med jämna mellanrum för att eventuella brister i pappen ska kunna upptäckas i tid. Syns ett läckage inifrån finns det sannolikt fuktrelaterade skador i utrymmet mellan yttertak och innertak. Detta utrymme är inte okulärt besiktningsbart.

Övre Plan**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. Ifall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Sutteräng

2-plan, Förråd

Putssläpp och mineralutfällningar i souterrängplan.

Putssläpp och mineralutfällningar är en följd av att väggarna/golven kapillärt suger vatten från angränsande mark. Då problemet anses vara större bör kontakt ske med behörig fackman för att utreda problemet vidare.

Signatur



Andreas Altinisik

Utlåtandet har 2024-05-18 skickats enligt nedanstående sändlista



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