

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP



SIGTUNA STENINGE 8:286

Marsgatan 24
195 58 MÄRSTA

Enspecta AB

Besiktningdatum

2024-06-08

Objektnr

24062017036

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 1:10
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.....	10

BILAGOR

BYGGORDBOK

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	SIGTUNA STENINGE 8:286
Adress	Marsgatan 24
Postnr/ort	195 58 MÄRSTA
Kommun	Sigtuna

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	2024-06-08 Klockan 14:48
Närvarande	Andreas Altinisik Säljarna
Besiktningens genomförande och omfattning	2024-06-04 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	Fredrik Hansson
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2021
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	<p>Upplysningar från föregående ägare:</p> <p>2015: Köket renoverades. 2015: Badrummet renoverades, utfört utav fastighetsägaren. Dokumentation saknas på detta. 2015: Duschrummet byggdes till, utfört utav fastighetsägaren. Dokumentation saknas på detta. 2017: Ny plastmatta på golvet i tvättstugan lades till på den befintliga plastmattan. 2018: Ytterdörren byttes ut. 2018: Ny varmvattenberedare installerades. 2020: Yttertakets är omlagt med ny underlagsduk, läkt samt pannor. Detta utfördes utav en entreprenör.</p> <p>Nuvarande ägare känner inte till några eventuella fel eller brister med 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	Sol
Temperatur	17 °C
Byggnadstyp	1-plans radhus.
Byggnadsår	1978

Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Stående träpanel
Fönster	3-Glas Isoler
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el samt Luft/luftvärmepump
Ventilation	F (Mek. frånluft)

NOTERING

Entréplan

Badrum

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

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

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.

Duschrum

Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm.

Hall

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.

Avrinningskydd i vaskskåp saknas.

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

Sovrum 1

Sovrum 2

Vardagsrum

Utvändigt

Dörrar

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

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.

Utvändigt Fasad**Allmänt****Avrinning från värmepump intill fasad.**

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för en förhöjd fuktstatus i närliggande konstruktioner.

Fasad & fönster**Torrspäckor.**

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

Utvändigt Grundmur**Allmänt****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.

Utvändigt Tak**Allmänt****Tätning av taknock saknas.**

Då tätning av taknock saknas kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

Bristfällig 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.

Bakfall på hängrännor.

Då vattnet från hängrännorna inte leds mot stuprören finns det risk att takfoten/fasaden utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Underlagsduk mynnar ut under hängrännor.

Då det noterats att underlagsduken mynnar ut under hängrännorna finns det risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Plåtdetaljer

Underhåll av yttertakets plåtdetaljer eftersatt.

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

Vindsutrymme

Nockvind

Tillträde saknas.

Ej besiktigat

Nockvinden är ej besiktigat då det saknas en inspektionslucka.

RISKANALYS

Entréplan

Allmänt

Betongplatta på mark.

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande anses som en riskkonstruktion. Detta innebär att det finns en risk att man kan få fuktrelaterade skador på material som är fukt känsliga.

Samtliga våtutrymmen

Rörgenomföringar i våtzon 1.

Då rörgenomföringar noterats i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Tvättstuga

Plastmatta lös vid brunn.

Ett ihåligt "bom"-ljud framkommer när det knackades på plastmattan, detta indikerar att tätskiktet släppt från underlaget. När luftbubblor finns kan det rörliga tätskiktet lösgöra klämringen. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Äldre våtutrymme med plastmatta på befintlig plastmatta.

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

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.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Andreas Altinisik

Utlåtandet har 2024-06-08 skickats enligt nedanstående sändlista