

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning säljare villa



Norrköping, ÖRONMURKLAN 13

Tryffelgatan 22 B
603 70 NORRKÖPING

Enspecta AB

Besiktningdatum

2022-09-05

Objektnr

22092011467

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 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 1:16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| OBJEKTINFORMATION..... | 3 |
| 1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE..... | 4 |
| 2. OKULÄR BESIKTNING..... | 5 |
| 3. RISKANALYS..... | 14 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING..... | 16 |

BILAGOR

TEKNISK LIVSLÄNGD

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

| | |
|----------------------|-------------------|
| Fastighetsbeteckning | ÖRONMURKLAN 13 |
| Adress | Tryffelgatan 22 B |
| Postnr/ort | 603 70 NORRKÖPING |
| Kommun | Norrköping |

| | |
|---|--|
| Besiktningssman | Stefan Knezevic |
| Telefon | 010-33 33 365, 0763-112645 |
| E-post | stefan.knezevic@enspecta.se Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser. |
| Besiktningssdag | 2022-09-05 Klockan 9:20 |
| Närvarande | Stefan Knezevic Nordin Kertat Dikran Dogan |
| Besiktningens genomförande och omfattning | 2022-08-30 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 | Elite Fastighetsmäklare |
| Mäklare | Sandra Pettersson |
| Tillhandahållna handlingar | Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället. |
| Förvärv | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2020 |
| Säljarens information | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
| Upplysningar | <p>Upplysningar från tidigare ägare:</p> <p>Ca 80-tal: Toaletten på övreplan renoverades. 2005: Köket renoverades av en entreprenör. 2007: Ny Luft/luftvärmepump installerades. 2011: Taket är omlagt med ny papp samt läkt. 2018: Ny Luft/luftvärmepump installerades.</p> <p>Upplysningar från nuvarande ägare.</p> <p>2021: Altan har renoverats. 2022: Tvättstugan i källarplan renoverades av en entreprenör. Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället. 2022: Duschrummet i källarplan renoverades av en entreprenör. Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället.</p> <p>Ägaren känner inte till några eventuella 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 EI, värme, vatten, 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.

| | |
|----------------------|---|
| Väderlek | Växlande molnighet |
| Temperatur | 18 °C |
| Byggnadstyp | 1½-plans villa med källare |
| Byggnadsår | 1936 |
| | --- |
| Grundläggning | Oisolerad betongplatta på mark, Källare |
| Stomme | Träreglar, Betong |
| Fasad | Träpanel |
| Fönster | 2-Glas, 3-Glas Isoler |
| Yttertak | Betongpannor |
| Uppvärmning | Direktverkande el, Luft/luftvärmepump |
| Ventilation | Självdrag |
| Vindsbjälklag | Trä |

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Vindslucka går ej att öppna.

Ej besiktigat

Då luckan till vinden inte gick att öppna var vinden ej tillgänglig för besiktning.



Övre Plan

Sovrum 1

Sovrum 2

Hall

Balkong

Entréplan

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

Kök

Rörinfästning.

Då rör inte sitter fast monterade finns risk att rören kan lossna från sina infästningar vid belastning och orsaka vattenskador som påverkar byggnaden och inomhusklimatet negativt.



Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

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

Avrinningsskydd under kyl/frys samt i vaskskåp.

Då avrinningsskydd saknas under kyl & frys samt i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

Vardagsrum

Sovrum 1

Hall

Källarplan

Badrum

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

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



Tvättstuga

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.



Hall

Pannrum

Belamrat utrymme.

Ej besiktigat

Utrymmet är ej besiktigat då det varit belamrat under besiktningstillfället.



Hobbyrum

Under en pågående renovering.

Ej besiktigat

Då utrymmet vid besiktningstillfället var under en pågående renovering är det ej besiktigat.

Badrum & Tvättstuga

Tröskelhöjd bristfällig.

Då tröskelhöjden är för låg, finns risk att vatten kan rinna ut i angränsande utrymme och där orsaka förhöjd fuktstatus. Anslutning av tätskikt kan vara bristfällig då tröskeln inte är hög nog.



Utvändigt

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

Fönster

Plåtbleck saknas på fönster i källarplan.

Då det saknas plåtbleck på fönster i källarplan finns det risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.



Underhåll av fönstrens snickerier samt fönsterkitt eftersatt.

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



Skada på fönsterglas.

Då en skada på fönsterglas finns, finns det risk att vatten tränger in och orsakar skador på virket i fönsterkonstruktion.



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

Dörrar

Bleck saknas på ytterdörr.

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



Utvändigt Tak

Allmänt

Skorsten utan huv.

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



Utvändigt Fasad

Allmänt

Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden, gäller endast två stuprör på den sydvästra sidan.

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.

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



Utvändigt Grundmur

Allmänt

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 orsakar förhöjd fuktstatus.



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.



Avrinning från värmepump intill grundmur.

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



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

RISKANALYS

Övre Plan

Toalett

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger i att det uppstår 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.

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.

Källarplan

Badrum

Paxfläkt.

Då fläkten i våtutrymmet styrs av en på/av knapp finns det risk att utrymmet inte ventileras alls då knappen står i av-läge eftersom ett kallrasskydd täcker ventilationskanalen då. Detta medför att varm och fuktig luft stannar kvar i utrymmet. Detta kan påverkar angränsande konstruktioner med förhöjd fuktstatus.

Tvättstuga

Rör genomföringar i våtzon 1.

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



Allmänt**Uteluftsventilerad 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.

Badrum & Tvättstuga**Våtrumsintyg saknades vid besiktningstillfället.**

I ett våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. När det inte finns dokumentation (våtrumsintyg) som informerar/garanterar att arbetet är branskmässigt utfört, finns det inget underlag att bedöma utfört underliggande arbete.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Stefan Knezevic

Utlåtandet har 2022-09-05 skickats enligt nedanstående sändlista

smeap4@gmail.com



BILAGA 3

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

| | |
|--|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel) | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor | 30 år |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc) | 35 år |
| Hängrännor/stuprör | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning om skorstenstopp, tätning rökanaler) | 40 år |
| Nytt undertak -invändigt | 40 år |

Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

| | |
|---|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt) | 35 år |
| Plåt | 35 år |
| Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt) | 50 år |

Fasader

| | |
|--|---------|
| Träpanel (byte) | 40 år |
| Träpanel (målning) | 10 år |
| Tegel | Ej byte |
| Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 år |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 år |

Fönster/dörrar

| | |
|--|-------|
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 år |
| Byte fönster | 40 år |
| Byte dörrar (inne/ute) | 35 år |
| Målning fönster/dörrar | 10 år |

Dränering/utvändigt fuktskydd

| | |
|---|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning). | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden | 50 år |

Invändigt

| | |
|--|---------|
| Målning/tapetsering etc | 10 år |
| Parkettgolv/träggolv (byte) | 40 år |
| Parkettgolv/träggolv (slipning) | 15 år |
| Laminatgolv | 20 år |
| Klinkergolv | Ej byte |
| Plastmatta på golv (ej våtrum) | 15 år |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning | 30 år |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök | 40 år |

Värmegolv

| | |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv | 25 år |
| Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

Våtutrymmen

| | |
|--|-------|
| Plastmatta i våtrum | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme | 30 år |
| Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet. | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker | |
| *utfört före 1995 | 20 år |
| *utfört efter 1995 | 30 år |
| Våtrumstapeter väggar | 15 år |

Installationer för vatten, avlopp samt värme

| | |
|--|-------|
| Avloppsledningar | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.) | 30 år |
| Badkar | 30 år |
| Värmeväxlare | 20 år |

Elinstallationer

| | |
|-----------------------|-------|
| Kablar, centraler etc | 50 år |
|-----------------------|-------|

Vitvaror

| | |
|---|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp | 10 år |

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

| | |
|---|-------|
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) | |
| inkl expansionskärl | 20 år |
| Luftvärmepump | 8 år |

Ventilation

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Injustering av ventilationssystem | 7 år |
| Byte av fläktmotor | 15 år |
| Styr- och reglerutrustning | 20 år |