

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning säljare villa



SIMRISHAMN KVARNBY 172:11

Nyhemsgatan 13
276 60 SKILLINGE

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-01-19

Objektnr

2023110

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	SIMRISHAMN KVARNBYS 172:11
Adress	Nyhemsgatan 13
Postnr/ort	276 60 SKILLINGE
Kommun	Simrishamn

Besiktningsman	Sandra Larsson
Telefon	010-3333365, 0763-226848
E-post	sandra.larsson@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-01-19 Klockan 9:27
Närvarande	Sandra Larsson Hampus Melander Tore Hugo Vilhelm Lindström Johanna Bernsgård
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-01-12 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen 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

Mäklarföretag	MOHV Malmö
Mäklare	Johanna Bernsgård
Tillhandahållna handlingar	Teknisk beskrivning. Ritningar.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2003
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	1976 Inrett övre plan 2004 Bytt kök 2004 Bytt underlagspapp på garage 2005 Bytt luft-/vattenvärmepump 2011 Ny dränering samt isolerat grundmur med isodrän, nya dagvattenledningar samt två nya brunnar har även installerats 2012 Bytt fönster (ej garage) 2012 Installerat tjalstensugn 2015 Bytt elcentral
Upplysningar	Vattenutkastare på framsida ej i bruk. Inga kända fel eller brister i fastigheten enligt säljaren.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Besiktning har skett av de delar som var åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

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

Besiktningsuppdraget har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående garage, carport, attefallshus eller andra kompletterande byggnader på tomten.

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 byggnadssätt.

Väderlek	Sol
Temperatur	-1 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa
Byggnadsår	1964

Grundläggning	Källare
Stomme	Träreglar
Fasad	Mexisten (kalksandsten), Tegel, Träpanel
Fönster	3-Glas Isolert
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Betong

NOTERING

Allmänt

Inomhus

Bristar 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.

Vindsutrymme

Nockvind, Sidovind 1-2

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Mikrobiell påväxt på råspont.

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).



Ej besiktigat

Då det saknas krypbar landgång att ta sig fram på i utrymmet är utrymmet endast besiktigat lokalt vid luckan, övriga delar är ej besiktigade.

Nockvind

Otät vindslucka i duschrum.

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor.

Övriga sidovindar

Ej besiktigat

Övriga sidovindar saknar tillträdesluckor.

Övre Plan

Duschrum

Missfärgningar i undertak.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Klack i duschzon.

Då golvbrunnen i våtutrymmet är oåtkomligt för övrig oönskad vattenutströmning, så ska det finnas en dräneringsöppning i klacken där vattnet ska kunna ledas ner till golvbrunnen.

Allrum

Förråd

Missfärgningar på vägg.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Sovrum 1-2

Entréplan

Entréhall

Duschrum

Träfönster i duschzon.

Då träfönster finns i anslutning till dusch, finns det risk att detta fönster utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Kontor

Sovrum 1

Vardagsrum

Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp bristfälligt.

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

Entré

Källarplan

Allmänt

Uteluftsventilerad källare.

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

Matkällare

Toalett

Entréhall

Pannrum

Hall

Organiskt material på golv.

Organiskt material har noterats på golv, på grund av naturlig fuktpåverkan finns risk att detta kan innehålla en förhöjd fuktstatus.

Tvättstuga/Duschrut

Tätskikt i våtutrymme.

I våtutrymme skall det finnas ett tillfredsställande fuktskydd. När det saknas, finns risk att vatten kan tränga in i bakomvarande konstruktion och orsaka fuktrelaterade skador.

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

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



Förråd under trappa

Utvändigt

Garage

Rabatt mot grundmur vid garage.

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

Grundmur

Sprickor i grundmuren har noteras.

Avrinning från värmepump intill grundmur.

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

Täcklist till isodrän ovan mark.

Då det noterats partier där täcklisten till isodrän ligger ovan mark finns det risk att denna åldras av UV-strålning samt att vatten kan tränga in bakom isodränskivan.

Allmänt

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.

Delar av byggnadens snickerier i behov av underhåll och rötskador.

Då det noterats snickerier som är i behov av underhåll finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar. Rötskador har även noterats i garagedörrens snickerier samt i balkong, i trä som har rötskador så försämras hållfastheten och medför ökad risk för att fukt tränger in i angränsande konstruktion.

Fasad

Insektsnät i tegelfasadens luftspalt saknas.

Då insektsnät saknas i luftspalten finns det risk att skadedjur tar sig in i byggnaden och orsakar angrepp.

Balkong

Rost i balkongens balkar.

Rostangrepp har noterats i balkongens balkar, vilket är balkongens bärande konstruktion. Förvärras skadorna finns det risk att balkongens bärighet försämras.



Utvändigt Tak

Allmänt

Skärmtak saknar pannor och plåtanslutningar.

Då skärmtak saknar takpannor och plåtdetaljer ökar risken att fukt tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus.

Underhåll av plåtdetaljer eftersatt på tak.

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

Vidbyggd del

Garage

Missfärgningar i undertak.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

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.

Övre Plan

Duschrum

Äldre våtutrymme och rörgenomföringar i våtzon 1.

I 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.

Entréplan

Duschrum

Äldre våtutrymme med rörgenomföringar i våtzon 1.

I 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.

Källarplan

Gillestuga

Reglade konstruktioner i en källare.

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i källarutrymmen är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan finns risk att detta orsakar förhöjd fuktstatus i konstruktionen.

Utvändigt

Fönster

Brister i anslutning av plåtbleck.

Då brister i anslutning av plåtbleck på fönster finns, är det risk att vatten tränger in och orsakar fuktrelaterade skador på grund av förhöjd fuktstatus.



Fönster, Dörr

Spricka 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 och orsakat rostangrepp på armeringsjärn.



Utvändigt Tak

Allmänt

Äldre underlagstak på bostad.

Underlagstaket är en äldre konstruktion och har uppnått sin tekniska livslängd. Om yttertaket inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus. Då taket saknar nocktätning samt att sprickor har noterats i murstock finns det risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktion och orsaka fuktrelaterade skador.

Garage

Avsaknad av plåtanslutning och fotplåt.

Då plåtanslutning saknas mellan garagets tak samt bostadens fasad ökar risken att fukt tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus. Då även fotplåt saknas är det risk att takfoten utsätts för förhöjd fuktstatus.



Vidbyggd del

Garage

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 fuktkänsliga.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Sandra Larsson