

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning säljare villa



SKURUP ÖRSJÖ 1:27

Parkgatan 6
274 61 RYDSGÅRD

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2025-11-20

Objektnr

V2022775

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	SKURUP ÖRSJÖ 1:27
Adress	Parkgatan 6
Postnr/ort	274 61 RYDSGÅRD
Kommun	Skurup

Besiktningsman	Sandra Larsson
Telefon	010-3333365, 0763-226848
E-post	sandra.larsson@enspecta.se
Besiktningsdag	2025-11-20 Klockan 13:13
Närvarande	Sandra Larsson Hampus Melander (LIA)
Besiktningens genomförande och omfattning	2025-11-20 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	Erik Olsson
Mäklare	Majlinda Halimi
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	---
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	Boningshus Bytt fönster på entréplan samt delar av fönster på källarplan, årtal okänt. Annex och garage 1999 Byggnaden utförd

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

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

Besiktningssuppletet har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående, 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	Snöfall
Temperatur	0 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1954

Grundläggning	Källare
Stomme	Okänd
Fasad	Tegel
Fönster	3-Glas Isolert, 2-Glas
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmning	Oljepanna
Ventilation	Självdreg
Vindsbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Betong

NOTERING

Allmänt

Stomme okänd i boningshus.

Stomme okänd i boningshus, då det saknas handlingar och att det inte okulärt gick att fastställa hur ytterväggskonstruktionen är utförd vid besiktningsstillfället så är denna ej besiktigad.

Vindsutrymme

Nockvind

Ej besiktigat

Nockvind besiktigad lokalt från lucka, krypbar landgång saknas.

Otät vindslucka.

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

Missfärgningar och mikrobiell påväxt.

Missfärgningar och mikrobiell påväxt har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Entréplan

Kök

Avrinningsskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

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

Missfärgningar vaskskåp.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Vardagsrum

Missfärgningar ovanför kamin och fönster.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Entréhall

Sovrum 1

Missfärgningar på yttervägg och i undertak.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Hall

Missfärgningar i garderob.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Sovrum 2

Badrum

Sprickor i kakel och klinker samt lösa plattor.

Träfönster i badzon.

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

Trädgårdsentré

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.

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

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

Övriga utrymmen

Tvättstuga**Tätskikt i våtutrymme.**

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

Skafferi**Missfärgningar i undertak.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Garage

Invändigt

Missfärgningar i råspont.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.



Annex

Invändigt

Hål i yttervägg och diffusionsspärr.



Utvändigt

Allmänt

Underhåll av snickerier.

Då delar av boningshusets, garagets samt annexets snickerier är eftersatta finns risk för högre fuktupptag i dessa delar. Det har även noterats träpanel på garage/annex som är obehandlat samt att rötskador har noterats i ytterdörr till boningshusets källarplan.



Boningshus

Bleck saknas på ytterdörr samt bakfall på plåtbleck.

Då det noterats dörrar som saknar plåtbleck samt plåtbleck på dörrar med bakfall kan regn eller snö ta sig in under tröskeln och där utsätta angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.



Sprickor och fogsläpp i fasad, grundmur och mur till källarplan.

Då det noterats sprickor i fasaden, grundmur samt i mur till källarplan finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner. Då fogen även släpper i tegelfasaden har denna benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.

Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande.

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen om röret inte töms på vatten under en kallare årstid.

Brister i anslutning av plåtbleck.

Då otätheter har noterats mellan fönstrets plåtbleck och fasad leder detta till att vatten tränger in och orsakar skador på grund av förhöjd fuktstatus.

Garage/Annex

Bakfall på grundmurens plåtbleck.



Utvändigt Tak

Boningshus

Insektsnät i takfotens luftspalt saknas.

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

Brister i plåtanslutning på tak.

Brister i plåtanslutning mellan tak och fasad ovanför entrédörr har noterats, detta ökar risken för att fukt tränger in i närliggande konstruktion och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus.

Garage/Annex

Tak lutar mot boningshus.

Då vattnet på taket inte leds bort via stuprör samt att taket lutar mot boningshuset är det risk att fasaden utsätts för förhöjd fuktstatus.



RISKANALYS

Entréplan

Badrum

Tätskikt i våtutrymme och rör genomföringar i våtzon 1.

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

Annex

Invändigt

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.

Utvändigt

Allmänt

Växter intill grundmur och fasad.

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

Boningshus

Spricka i tegelfasad ovanför fönster på gavel.

Då sprickor har noterats i fasaden ovanför fönster, är det stor sannolikhet att vatten har trängt i tegelfogen och orsakat rostangrepp på armeringsjärn.



Utvändigt Tak

Boningshus

Äldre underlagspapp och otätt inock.

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om sådan genomträngning sker kommer angränsande konstruktioner att utsättas för fuktrelaterade skador. Då tätning är bristfällig kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

Garage/Annex

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.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Sandra Larsson