

INDEPENDIA GROUP

MED FOKUS PÅ DIN FASTIGHET

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



OBJEKT

LANDSKRONA ÖSTRA FÖRSTADEN 40



Östergatan 126
261 34 LANDSKRONA

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 besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UPPDRAGSINFORMATION SID 3

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR SID 4
Granskning tillhandahållen information och handlingar

OKULÄR BESIKTNING SID 5
NOTERINGAR SID 11

RISKANALYS SID 14

FORTSATT TEKNISK UTREDNING SID 15

BILAGOR

Teknisk livslängd

Byggordbok

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktning

UPPDRAGSINFORMATION

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

OBJEKT

Uppdragsnummer 40378
Fastighetsbeteckning LANDSKRONA ÖSTRA FÖRSTADEN 40
Adress Östergatan 126
Postnr/ort 261 34 LANDSKRONA
Kommun LANDSKRONA
Fastighetsägare Tage Tayfun Einar Luxembourgeus, Sara Irna Hanna Vilslev

Beställare Tage Tayfun Einar Luxembourgeus, Sara Irna Hanna Vilslev
Adress Östergatan 126
Postnr/ort 261 34 LANDSKRONA

Besiktningssman Daniel Midtorn
Midtorn Byggkonsult AB
Telefon 0706-11 64 27,
E-post daniel.midtorn@independia.se
Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningssdag 2020-08-17
Närvarande Daniel Midtorn
Tage Tayfun Einar Luxembourgeus

Besiktningens genomförande och omfattning 2020-08-12 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen

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

En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.

I detta utlåtande har avsikten varit att redovisa samtliga förhållanden som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av ägaren vid besiktningen. Om uppdragsgivaren upplever att någon muntlig uppgift av betydelse skulle ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, skall uppdragsgivaren snarast dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Byggnaden var vid besiktningsstillfället möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

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

26 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1,5-plans villa
Byggnadsår	1974
Ombyggnadsår	---

BYGGNADSKONSTRUKTION

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Tegel
Fönster	Isolerglaskassetter, 2-Glas
Yttertak	Betongpannor, Papp
Uppvärmning	Direkverkande el, Luft/luftvärmepump
Ventilation	Självdreg
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

Mark

Allmän information:

Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.

Följande noterades:

Det förekommer närliggande planteringar. Dessa kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot. Ovanstående kan i sin tur leda till fuktrelaterade skador på ovan nämnda konstruktioner.

Grundläggning

Allmän information:

Oisolerad betongplatta på mark med uppbyggda/täta golvkonstruktioner. En betongplatta på mark som saknar underliggande fuktisolering/värmeisolering (som inte börjades användas med tillräcklig tjocklek förrän runt 1985) med invändigt uppbyggda golv innebär i normalfallet att betongplattan kan få ett relativt högt fuktinnehåll och påverka anslutande konstruktioner. Se riskanalys 3.1

Följande noterades:

Det förekommer enligt nuvarande ägare träskyddsbehandlat virke (cuprinol, ej tryckimpregnerat) i grunden vilket kan avge en avvikande lukt.

Dränering/Dagvatten

Allmän information:

Teknisk livslängd på dräneringsledningar är beräknad till ca 25 år. Livslängden på dagvattenledningar bedöms till ca 30-50 år. Ett enkelt och relativt billigt sätt att underhålla både dränering och dagvattenledningar är att filma och spola dessa regelbundet. Ledningar i mark samt eventuell fuktisolering är ej besiktningsbart.

Följande noterades:

Vid besiktningsstillfället noterades inget avvikande eller synliga tecken på behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen är äldre och tekniskt avskriven.

Rekommenderar montering av lövslar på stuprör.

Stuprör har sömmen felaktigt vänd mot fasaden. Rekommenderar att vända för att inte få eventuell frostsprängning.

Fasad

Allmän information:

Fasad med tegel. Tegelfasader är i det närmaste underhållsfria. Normalt behöver fogar ses över efter cirka 40 år.

Följande noterades:

Förekommer lokala delar med färgsläpp på tegelfasad.

Fönster & dörrar

Allmän information:

Fönster av varierande typ och ålder (isolerglasskassetter och 2-glas). Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörromfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

Följande noterades:

Tröskelbleck saknas under ytterdörr vilket betyder att det finns risk för att vatten kan tränga in bakom fasad via tröskel och orsaka fuktrelaterade skador.

Otäta fönster/dörromfattningar noterades i byggnaden. Otätheter samt brister vid montering av fönsterbleck innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Tak

Allmän information:

Betongpannor ovan läkt och boardskivor från byggår enligt nuvarande ägare.

Avvattning med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagspapp samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Den faktiska livslängden är varierande beroende på en mängd olika faktorer så som materialets kvalitet, omgivningarna, underhåll m.m. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

Låglutande tak med taktäckning av papp ovan råspons från okänt år enligt nuvarande ägare.

Avvattning med hängrännor och stuprör av plåt. Normal teknisk livslängd på denna typ av yttertak beräknas till ca 20 år och på hängrännor och rör av plåt till ca 30 år. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar i takpappen. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

Se riskanalys 3.2

Följande noterades:

Taket bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Se riskanalys 3.2

Taket är kontrollerat från takstege samt stickprovskontroll vid takfot.

Förekommer färgsläpp samt rostfläckar på takfotsplåt vid papptak.
Rekommenderar åtgärdas för att rostent inte ska skapa hål på plåten.

Förekommer mossa och lavar på takbeläggning.

Balkong

Allmän information:

Underbyggd balkong med ett tätskikt av plåt från okänt år enligt nuvarande ägare. Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt bedöms i normalfallet till ca. 25-30 år. Underbyggda balkonger är känsliga för läckage då dessa kan vara svåra att upptäcka i tid.
Se riskanalys 3.5

Följande noterades:

Underliggande konstruktioner samt infästningar var inte åtkomliga för kontroll vid besiktningstillfället.

VINDSUTRYMME

Vind

Allmän information:

Vindsbjälklaget utfört med ångspärr av plast och isolering av mineralull enligt bedömning. Snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

Vinden är delvis utförd som ett s.k. parallelltak (under papptak), vilket innebär att innertak och yttertak går parallellt med varandra. Detta i sin tur innebär att det inte finns något vindsutrymme att inspektera.

Följande noterades:

Noterades lokala missfärgningar på undersida yttertak. Inga indikationer av förhöjda fuktvärden noterades vid stickprovskontroll.

Delvis belamrat utrymme och således ej fullständigt besiktigt utrymme.

Sidovind

Följande noterades:

Delvis belamrat utrymme och således ej fullständigt besiktigt utrymme.

Isolering på vägg i sidovind saknar skydd (papp/väv eller liknande) vilket rekommenderas.

INVÄNDIGT

Allmänt

Allmän information:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl och normalt slitage noteras inte särskild här.

Ventilation

Följande noteras:

Självdraagsventilationen bedöms bristfällig, rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga berörda rum samt att samtliga våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna med kontinuerlig drift eller med fuktstyrning.

ENTRÉPLAN

Entré

Följande noteras:

WC

Allmän information:

Toalett med äldre ytskikt (före år 2007). Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för en toalett idag.

Följande noteras:

Hall

Följande noteras:

Kök

Följande noteras:

Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet. Inga indikationer av förhöjda fuktvärden noteras vid stickprovskontroll.

Avståndet mellan köksfläkt och spis är mindre än gällande branschregler vilket är på minst 50 cm.

Noteras avvikelser/missfärgning på innertak (vid kyl/frys). Inga indikationer av förhöjda fuktvärden noteras vid kontroll.

Trapphall

Följande noteras:

Allrum / kök / tvättstuga

Följande noteras:

Skvallerskydd saknas i diskbänkskåpet.

Noterades mikrobiell påväxt i nederkant av diskbänkskåp. Inga indikationer av förhöjda fuktvärden noterades vid kontroll.

Golvbrunn vid tvättmaskin var ej åtkomlig och kunde därför inte besiktigas.

Våtrum / dusch

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Tätskiktens ålder är okänd, men bedöms vara äldre än 20 år. Teknisk livslängd på tätskikt bakom kakel och klinker i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag.

Följande noterades:

Rör förekommer i våtzon 1. Viktigt genomföringarna hålls täta.

Golvbrunn är monterad för nära vägg (minst 20 cm). Brunnen var ej rengjord vid besiktning och kunde därför inte kontrolleras fullständigt.

Bom (bristfällig vidhäftning) noterades i klinkergolv.

Förekommer delar där fog lossnat mellan klinkerplattorna.

En förhöjd sarg ramar in duschhörnan. Förekommer bristfälligt fall utanför duschutrymmet vilket båda gör att vatten utanför sargen inte kan ta sig till brunnen.

Se riskanalys 3.3

Golvbrunn ej utbytt i samband med renovering då äldre plastmatta syns vid brunn under klinker.

Se riskanalys 3.3

Den tekniska livslängden på tätskiktet bedöms åldersmässigt avskriven.

Se riskanalys 3.3

Vardagsrum

Följande noterades:

Trappa

Följande noterades:

Avståndet mellan ståndarna i spaljén är mindre än vad branschreglerna har som maximalt avstånd (10 cm), pga klämrisk och fallrisk.

VÅNING 1

Trapphall

Följande noterades:

Sovrum 1

Följande noterades:

Klädkammare 1

Följande noterades:

Överbelamrat utrymme och således ej besiktigat utrymme.

Sovrum 2

Följande noterades:

Noterades missfärgningar mellan ett par innertaksskivor. Inga indikationer av förhöjda fuktvärden noterades vid kontroll (se "Säljinfo - Upplysningar om fel i fastigheten" gällande förklaring till missfärgningarna).

Klädkammare 2

Följande noterades:

Våtrum / dusch

Allmän information:

Klinkergolv med golvvärme och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Tätskiktens ålder är okänd, men bedöms vara äldre än 20 år. Teknisk livslängd på tätskikt bakom kakel och klinker i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag.

Följande noterades:

Delar av avloppsrör från våtrum går genom vägg in till klädkammare 1 som saknar tätskikt för att ta hand om eventuellt läckage. Rekommenderar installera fuktlarm. Då klädkammaren ej var besiktningsbar rekommenderar undertecknad utrymmet undersöks när det tömts.

Brunnsduken sticker ut under klämringen vilket enligt tillverkaren är ett felaktigt utförande.

Se riskanalys 3.4

Allrum

Följande noterades:

RISKANALYS

3. 1

En oisolerad betongplatta med en uppbyggd golvkonstruktion direkt ovan betongen kan medföra risk för fuktrelaterade skador (mikrobiella- och rötskador) om fukt känsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte på ett ordentligt sätt skyddats mot fukt.

3. 2

Platta och låglutande tak innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Ett åldersmässigt avskrivet tak innebär att det finns eller kan uppstå fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Ett ställe där läckage kan uppstå är till exempel vid genomföringar och tak bryt.

3. 3

Då vatten från delar av våtrummet inte har möjlighet att ta sig till en brunn finns det risk för att det istället letar sig ut i angränsande rum med fuktrelaterade skador som följd.

Ej utbytt golvbrunn i samband med våtrumsrenovering kan medföra att tätskikt, klämring och/eller brunnsmanschett/plastmatta ansluter sämre mot golvbrunnen. Ovanstående kan leda till att fuktrelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister.

Då tätskiktet i våtrummet bedöms som åldersmässigt avskrivet finns risk för att fuktskador kan komma att uppstå och eventuellt skapa följdskador på kringliggande konstruktioner.

3. 4

Felaktigt monterat tätskikt i brunn innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner, samt att försäkringsbolaget kan lämna en begränsning i försäkringsskyddet.

3. 5

Underbyggda balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Ett åldersmässigt avskrivet tätskikt innebär risk för att skador kan eller redan har uppstått i underliggande konstruktioner.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Åhus 2020-08-17



Daniel Midtorn
Midtorn Byggkonsult AB 559235-5704
0706-11 64 27 /
daniel.midtorn@independia.se

