



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Överlåtelsebesiktning av fastighet enligt jordabalken för säljare

Besiktningen är utförd åt säljaren.

Alla intressenter eller köparen av denna fastighet har möjlighet att ringa till besiktningsmannen för att få en gratis genomgång av protokollet. Om köparen av fastigheten vill uppfylla sin köparundersökningsplikt och få ett juridiskt ansvar från SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB så kan denne köpa över ansvaret och besiktningsprotokollet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	1
OBJEKT BESKRIVNING.....	2
OBJEKT BESKRIVNING.....	3
UPPVISADE HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR.....	4
FÖRKLARING/BESIKTNINGENS OMFATTNING.....	5
HUVUDBYGGNAD.....	6
RISKANALYS.....	11
FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	12
TEKNISKA LIVSLÅNGDER.....	13
VILLKOR.....	14

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

OBJEKTBESKRIVNING

Adress	Lejdingsväg 25, 275 62 Blentarp
Fastighetsbeteckning	Blentarp 5:43, 5:44
Besiktningsnummer	20260304-02
Typ av besiktning	Steg 1
Uppdragsgivare	Annika Sjöberg
Fastighetsägare	Annika Sjöberg
Besiktningsman	Fredrik Bäckgren
Besiktningsdag	2026-03-04
Närvarande	Annika Sjöberg, Lars Sjöberg
Väderlek	Cir 8 grader C och sol

OBJEKTBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår	1957/man har byggt om garaget och byggt ut huset på höjden
Byggnadstyp	1½-planshus
Grundkonstruktion	Krypgrund med ett erge bjälklag och en avfuktare (huset), betongplatta isolerad (groventré/förvaring/bar), Stenlagd grund i förrådet/gamla uterummet, plintad/uppreglad grund i uterummet, mutfyllda väggar (fasaden kring papptaket)
Stomme material	Trä, siporex, tegel
Takbeläggning	Tegelpannor, papp, kanaltak på uterummet, plasttak på förrådet
Fönster	2-glasfönster, 3-glasfönster, 2+1-glasfönster, 2-glasfönster (kopplade)
Fasad	Puts, tegel
Värmesystem	Jordvärme, vattenburen golvvärme, vattenburna radiatorer, elektrisk golvvärme, luft/luftvärmepumpar
Ventilation	Mekanisk frånluft
Markförhållande	Trädgårdstomt

FÖRKLARING/BESIKTNINGENS OMFATTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen/övrig information

Om fuktmätningar har utförts under besiktningen så visas dessa i ett separat protokoll.

Besiktningen utförd okulärt och omflyttning av möbler eller förvaring utförs inte vid besiktningsstillfället. Besiktningsmannen är inte ansvarig om en yta har varit täckt med möbler eller förvaring vid besiktningsstillfället.

För ytor/utrymmen och byggnadsdelar som inte är åtkomliga eller endast besiktningsbara från luckor har besiktningsmannen inget ansvar.

I vissa fall kan ett tak på grund av väderförhållanden eller höjd upp till taket vara svårt att besiktiga. Om detta finns kommer besiktningsmannen att förklara detta i besiktningsprotokollet.

Muntliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren eller ombud

Information/uppgifter som lämnas av fastighetsägaren/ombudet innebär att det är uppgiftslämnaren som är ansvarig för att dessa är sanningensliga.

Om information/uppgifter som lämnas av fastighetsägaren/ombudet som skulle visa sig vara felaktiga så kan uppgiftslämnaren höra av sig till besiktningsmannen så att korrekt information skrivs in i protokollet. Det går dock inte att lämna eller ändra på uppgifter efter att ett protokoll har övertagits av en ny ägare till fastigheten som besiktningsprotokollet avser.

Inget att notera – Innebär att det inte har noterats någon brist vid besiktningsstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt slitage för fastigheten.

Notering – Betyder att det finns en brist som kan vara av kosmetisk/mindre betydelse, och som bedöms vanligtvis inte kunna leda till någon följdskada.

Risikanalys/Avvikelse – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada/skada.

Fortsatt teknisk utredning – Betyder att det finns en skada i dagsläget i fastigheten eller en antydning till en skada som finns i dagsläget i fastigheten. Då rekommenderar besiktningsmannen att man ska utreda detta vidare för att få klarhet på skadeförloppet eller orsaken/omfattningen av den befintliga skadan som har noterats i besiktningsprotokollet.

Steg 1

Det är en besiktning av hela fastigheten invändigt och utvändigt. Med invändigt menas alla ytor som är åtkomliga eller okulära. I våtutrymmen genomförs en utarpåliggande fuktindikering på plasträtter/våtrumstapeter/kakel/klinker för att undersöka ifall fuktskador förekommer.

Steg 2

Samma typ av besiktning som steg 1 men här utförs även fuktmätningar i riskkonstruktioner. Det innebär att man mäter i luften och i virke efter fukt eller förhöjda fuktnivåer. Fuktmätningar utförs på vindar och i syllar/krypgrunder eller i en källares träkonstruktioner.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

UPPVISADE HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR

Uppvisade handlingar	Inga handlingar har uppvisats
Lämnad information från fastighetsägare	2016 Förvärvades fastigheten Inga problem med elen eller avloppen Inga problem med golvvärmen Installerades avfuktaren 2020 2 Luft/luftvärmepumpar installerades Nytt papptak Ny elcentral och ny indragen el i större delen av huset Nytt kök Nya badrum Tvättstugan Installerades vattenburen golvvärme i en del av huset 2023 Ny värmepanna 2024 Byggs uterummet 2024 Installerades luft/luftvärmepumpen i uterummet
Fastighetsägaren lämnar information om fel i fastigheten	Ingen information om fel eller skador har lämnats

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT FÖR FASTIGHETEN

Skador som orsakats av normalt slitage eller vissa åldersrelaterade skador noteras inte i besiktningsprotokollet.

Huset var fullt möblerat vid besiktningstillfället.

VIND

Nockvind	Inget att notera.
Sidovind sovrum 1	Finns inget utrymme bakom luckan.
Sidovind sovrum 2	Sidovinden öppnades inte vid besiktningen.

OVANVÅNING

Trappan	Inget att notera.
Allrum	Räcket intill trappan uppfyller inte dagens normer.
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
Badrum	Fuktindikering är utförd utan indikering på fukt.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

ENTRÉPLAN

Entré/Hall	Inget att notera.
Toaletten	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Kök	Inget att notera.
Matplats	Inget att notera.
Uterummet	Inget att notera.
Gamla uterummet/förråd	Det finns en rörelsespricka i en av väggarna.
Tvättstugan	Det finns inga trösklar. Se riskanalys 1.
Klädkammare	Inget att notera.
Pannrum	Inget att notera.
Grovingång	Det finns inget plastskydd under kyl/frys.
Förvaring	Inget att notera.
Bar	Inget att notera.

GRUNDKONSTRUKTION

Krypgrund med ett eller flera bjälklag (under huset)	En krypgrund är alltid en riskkonstruktion. Se riskanalys 2. Det finns en avfuktare i krypgrunden. Så länge avfuktaren fungerar så räknas inte krypgrunden som en riskkonstruktion. Det finns inte plast i grunden under matplatsen.
--	---

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Betongplatta oisolerad	En oisolerad betongplatta är alltid en riskkonstruktion. Se riskanalys 2.
Uterummet	Pintad/uppreglad grund.
Gamla uterummet/förrådet	Stenlagd grund.
Motfyllda vagnar (fasaden kring papptaket)	Motfyllda vagnar är alltid en riskkonstruktion. Se riskanalys 2.

UTVÄNDIGT

Tak

Det finns lite mossor på papptaket.

Man har spikat i papptaket som finns intill det gamla uterummet/förrådet. Det är en avvikelse att spika i papptaket. Det finns ingen överlagspapp på den biten. Detta gäller en bit papp på det gamla uterummet/förrådet intill huset.



Det finns ett låglutande papptak på det gamla garaget. Se riskanalys 3.



SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Hängrännor och Stuprör	Stuprör är vända åt fel håll. Det saknas ett stuprör på fasaden intill det gamla uterummet/förrådet. Se riskanalys 4. (underhållsbehov noterades på fasaden där stupröret saknas) 
Fasader	Det finns en enstegslättad fasad på delar av fasaden. Se riskanalys 5. (övre delen av husgavlarna, fönsterkuporna) Det finns en mindre rörelsespricka i den putsade fasaden.
Fönster	Målningsbehov/underhållsbehov noterades på dom kopplade fönsterna.
Grundmur/ Hussockel	Inget att notera.
Markförhållanden	Kondensvatten släpps intill huset. Se riskanalys 6.  Växter och rabatter finns intill huset. Se riskanalys 6.
Dörrar	Det finns skador på dörren intill det gamla uterummet/förrådet.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

ÖVRIGT

Huset

Ojämnheter finns i golven på ovanvåningen.

RISKANALYS

1. När det saknas en tröskel så innebär det en risk för att skador kan komma att uppstå i intilliggande rum vid ett eventuellt läckage.
2. Klimatet i en kryppgrund är beroende av uteklimatet. Grunden fuktas upp under delar av året för att under vissa delar av året torka ut. Organiska material i grundkonstruktionen kan få skador på sig och även dålig lukt kan uppstå i utrymmet som kan lukta i fastigheten. Det kan uppstå skador i material som ansluter mot kryppgrundskonstruktionen.

En betongplatta på mark som inte har underliggande isolering (cellplast) kommer ständigt att påverkas av markens fuktstatus. Det innebär att det finns en risk för att skador kan komma att uppstå på organiska material som är fukt känsliga. Det kan uppstå skador i material som ansluter mot en isolerad betongplatta.

När man har delar av grunden ligger under marken eller har mark som ansluter mot husgrunden/väggarna så påverkas dessa för konstant fuktpåverkan och skador kan komma att uppstå. Organiska konstruktioner mot dessa väggar/golv kan få skador på sig och även dålig lukt kan uppstå i dessa konstruktioner. Putssläpp och färgsläpp kan förekomma i denna typ av riskkonstruktion om väggarna/golven är icke organiska.

3. Om det blir stående vatten på ett låglutandepapptak så innebär det att takpappen kan frysa isär i skarvorna vilket kan leda till skador i underliggande konstruktioner.
4. När det saknas ett stuprör så innebär detta en ökad fuktbelastning på fasaden med risk för att skador kan komma att uppstå.
5. En putsad fasad som ansluter utan en luftspalt på en organisk skiva är en riskkonstruktion i hela konstruktionen. I fall otätheter/sprickor i den putsade fasaden uppstår kan det leda till skador i hela fasadkonstruktionen. Byggfukt kan även orsaka skador i denna typ av fasadkonstruktion.
6. Vattnet från luftvärmepumpen leds inte bort från husgrunden. Bristen ökar risken att vatten tränger in i anslutande konstruktioner med skador som möjlig följd.

När det finns växter och rabatter nära huskroppen riskerar man att få en ökad fuktbelastning mot grundmuren som kan medföra att skador uppstår i anslutande konstruktioner.

Samtliga risker i riskanalysen kan orsaka skador som kan innebära en risk för att fukt/svimmel/röta/måkanadlukta kan komma att uppstå i fastigheten. När den tekniska livslängden har passerat sin gräns kan det innebära en risk för att samtliga skador som ovan kan komma att uppstå. En avslutande kan innebära att man inte har tagit hänsyn till brandsäkerhet vilket kan innebära en risk för att samtliga skador som ovan kan komma att uppstå.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Om besiktningsmannen har noterat en brist som hamnar under fortsatt teknisk utredning så kan en köpare/intressent av fastigheten begära en fortsatt teknisk utredning för att undersöka den skada som förmodligen förekommer i huset. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen utan är en tjänst som en köpare kan beställa.

Vänliga hälsningar

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Fredrik Bäckgren

Besiktningsman

0722 138684

Fredrik.backgren@skaneshusbesiktningar.se

www.skaneshusbesiktningar.se