ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
Överlåtelsebesiktning säljare villa



GÖTEBORG KOBBEGÅRDEN 177:12

Tåledsvägen 6
436 39 ASKIM

Enspecta AB

Besiktningsdatum
2026-10-22

Objektnr
2026825

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	GÖTEBORG KOBBEGÅRDEN
Adress	Tåledsvägen 6
Postnr/ort	436 39 ASKIM
Kommun	GÖTEBORG

Besiktningsman	Rachid Merhebi
Telefon	010-33 33 365, 0735-026706
E-post	rachid.merhebi@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-10-22 Klockan 12:00
Närvarande	Rachid Merhebi Anhörig 1 & 2
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-19 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	Ahre Villor & Våningar
Mäklare	Nicklas Arnesson
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1969
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	1973: Byggdes huset till 2026: Installerades jordvärme Det mesta i huset är orginal utförande. Tidigare mekanisk frånluft i Poolrum, nu används en avfuktare. Dörren till poolrummet stod öppen en vecka för ett par veckor sedan. Därav bildades kondens på fönster inuti i huset, därav missfärgningar på och runt fönster. Dörrar till poolrummet måste alltid va stängda. Dörrarna har svällt och kan va lite svår att stänga. För övrigt inga kända fel eller brister.

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 El, 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 byggnadssätt.
Väderlek	Regn
Temperatur	
Byggnadstyp	1-plans villa med källare
Byggnadsår	1963

Grundläggning	Källare
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel
Fönster	2-Glas, 2-Glas Isoler
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmning	Jordvärme
Ventilation	Självdrag
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä, Betong

NOTERING

Allmänt

Gjutjärnsbrunnar och avloppssystem.
Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner.

Vindsutrymme

Nockvind 1

Bristfällig luftning i takfot.
Då luftspalt i takfoten är bristfällig minskas luftflödet i vindsutrymmet.

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).

Nockvind 2

Del av vindsutrymme
Ej besiktigat
Ej tillgänglig för besiktning

Entréplan

Hall

Missfärgningar.
Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Förråd

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.

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

Missfärgningar.
Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



Sovrum 1

Missfärgningar.
Missfärgningar har observerats. Se säljupplysningar.



Sovrum 2

Sovrum 3

Toalett 1

Toalett 2

Tätskikt på toalettggolv.
En toalett ska vara försedd med tätskikt på golvet samt vikas upp minst 50 mm på väggen. När tätskiktet saknas, finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för fuktskador vid ett eventuellt läckage. En toalett räknas inte som ett våtutrymme men krav för tätskikt i toalett gäller sedan år 2007.

Vardagsrum

Poolrum

Förrum till badrum

Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation.
I utrymme med fast vatteninstallation bör det enligt Boverkets byggregler finnas golvbrunn eller skydd mot oavsiktlig utströmning av vatten. Vid eventuellt läckage kommer det orsaka förhöjda fuktvärden i angränsande konstruktioner.

Källarplan

Allmänt

Äldre våtutrymmen i källare.
I källare bör alla ytor vara ånggenomsläppliga. I våtutrymmen i källare skall det endast appliceras tätskikt runt genomföringar som t.ex. golvbrunn, avlopp, hörn/skarvar och lokalt i eventuell duschzon. Om täta ytskikt finns i hela utrymmet kan fukt kapslas in i konstruktionerna och orsaka skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön.

Tvättstuga

Droppläckage varmvattenberedare
Vid besiktningstillfället noterades Droppläckage från varmvattenberedare.

Badrum

Brunn under badkar.
Brunn under duschkabin/badkar och ytorna intill är ej tillgängliga för besiktning.

Garage

Toalett

Pannrum

Förråd 1-4

Utvändigt Tak

Allmänt

Skorsten utan huv.
Då huv saknas på skorsten kan nederbörd ta sig in i ventilationsrör och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Fogsläpp och tegelstensprickor (skorsten)
Då ytan på tegelstenar skadats och att fogarna börjar släppa har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.

Takpannor som glidit ur sitt läge.
Då takpannor har glidit ur sitt läge finns risk att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.

Mossa på takpannor.
Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

Bristfällig rensning av hängrännor.
När hängrännan är bristfälligt rensad, finns det risk att vattnet rinner över hängrännans kanter och belastar fasaden/takfoten med förhöjd fuktstatus.

Tak
Då det var halt och osäkert att bestiga taket vid besiktningstillfället har taket endast besiktigats från marken.

Bristfällig infästning i takbeläggning.
Då bristfällig infästning har noterats i takbeläggningen finns det risk att takbeläggningen glider ur sitt läge samt att inträngande fukt kan påverka angränsande konstruktion.

Utvändigt Fasad

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. Detta är branschregel sedan år 2011.

Underhåll av snickerier eftersatt
Då underhållet av snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Fönster

Skador på fönsterglas.
Då skador på fönsterglas finns, finns det risk att vatten tränger in och orsakar skador på virket i fönster/dörrkonstruktion.



Utvändigt Grundmur

Allmänt

Träfasad mot mark.
Träfasaden som ligger diktan mark kommer utsättas för förhöjd fuktstatus.



RISKANALYS

Allmänt

Äldre våtutrymmen.
I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande tätskikt. 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

Badrum

Rörgenomföringar i våtzon 1.
Då rörgenomföringar finns i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Detta är branschregel sedan år 2007.

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 väggnära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

Allrum

Uppreglade väggar mot ytterväggar.
Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner av organiskt material mot ytterväggar är riskkonstruktion. På grund av naturlig fuktpåverkan finns risk att dessa konstruktioner kan inneha en förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Tak

Allmänt

Äldre tak
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.

Utvändigt Fasad

Fönster

Äldre fönster.
Då fönster har nått sin tekniska livslängd finns det risk för otätheter i både fönster och anslutningspunkter mot fasad. Detta kan leda till förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

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



FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Vindsutrymme

Nockvind 1

Aktiva missfärgningar.
Då aktiva missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Kontakt med fackman bör ske för att utreda orsak och omfattning av missfärgningarna.



Entréplan

Sovrum 4

Aktiva missfärgningar.
Då aktiva missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Kontakt med fackman bör ske för att utreda orsak och omfattning av missfärgningarna.



Källarplan

Allmänt

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.
Putssläpp och mineralutfällningar är en följd av att väggarna/golven kapillärt suger vatten från angränsande mark. Kontakt ske med behörig fackman för att utreda problemet vidare.



Signatur

Rachid Merhebi