

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP +



HUDDINGE REPSLAGAREN 6

Snättringeleden 6
141 41 HUDDINGE

Enspecta AB

Besiktningdatum

2024-09-29

Objektnr

2018171

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 besiktningens utlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Besiktningsföretag	Adress	Telefon	Org nr	E-post / webb	Sida 1:14
Enspecta AB	Hyllie Vattenparksgata 12 215 32 Malmö	010-3333365	556783-1002	http://www.enspecta.se info@enspecta.se	

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	14

BILAGOR

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	HUDDINGE REPSLAGAREN 6
Adress	Snättringeleden 6
Postnr/ort	141 41 HUDDINGE
Kommun	Huddinge

Besiktningsman	Levon Saffo
Telefon	010-33 33 365, 0735-084600
E-post	levon.saffo@enspecta.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2024-09-29 Klockan 9:32
Närvarande	Levon Saffo Kirsi Maria Forsberg Sverker Forsberg
Besiktningens genomförande och omfattning	2024-09-23 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.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Notar Mäklare Huddinge
Mäklare	Tobias Berger
Tillhandahållna handlingar	Radon, Mätprotokoll.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2000
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Upplysningar

1944: Tvättstugan original från byggnadsåret.
1960: Badrum på källareplan original från byggnadsåret.
Ca 1990: Köket renoverades.
Ca 1990: Badrum på entréplan renoverades.
2001: Tegeltaket delvis omlagt med papp, lekt samt pannor, utfört utav nuvarande ägare samt fackman.
2008: Radonmätning genomfördes, utfört utav en entreprenör.
2012: Nytt golv på betongen i källarplan, utfört utav en entreprenör.
2016: Toalett renoverades, utfört utav en entreprenör.
2019: Duschrum på övreplan renoverades, utfört utav en entreprenör.
2023: Solceller installerades, utfört utav en entreprenör.

Ägare känner till att det förhöjd fuktstatus i sutterängplan samt att bergvärmepumps tekniska livslängd passerat och behöver bytas. Ägaren nämner även att under sommaren ser han myror i fastigheten, för övrigt känner ägare inte till några eventuella fel eller brister i fastigheten.

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.

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 byggnadsätt.

Väderlek	Mulet
Temperatur	11,2 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa med sutteräng
Byggnadsår	1942

Grundläggning	Sutteräng
Stomme	Lättbetong, Tegel, Träreglar
Fasad	Tegel, Puts
Fönster	2-Glas
Yttertak	Tegelpannor, Plåt
Uppvärmning	Bergvärme, Direktverkande el
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

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).

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Landgång saknas.

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

Brister i diffusionsspärr.

Vid stickprovskontroll av diffusionsspärren (åldersbeständig plastfolie) upptäcktes att denna saknas.

Expansionskärl på vind.

Skador på kärlet kan uppstå och ett eventuellt läckage kan orsaka förhöjd fuktstatus på vinden och i vindsbjälklaget.

Bristfällig luftning i takfot.

Då luftspalt i takfoten är bristfällig minskas luftflödet i takkonstruktionen och i vindsutrymmet.

Övre Plan

Lägenhet, Hall

Lägenhet, Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.

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

Lägenhet, Vardagsrum

Lägenhet, Sovrum

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Lägenhet, förråd

Lägenhet, Duschrum**Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.**

Då brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.

Träfönster i duschzon.

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

Entréplan**Förråd**

Duschrum**Träfönster i duschzon.**

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

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Mikrobiell påväxt på innertak.

Då det vid besikten upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

Fogsprickor samt sprickor på innertak

Då fogsprickor samt sprickor i innertak noterats, finns det risk att vatten kan tränga in bakom yttskiktet och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Toalett**Fog- och kakelsprickor**

Då fog- och kakelsprickor noterats, finns det risk att vatten kan tränga in bakom yttskiktet och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Sovrum 1-2

Vardagsrum

Kök**Avrinningskydd under kyl/frys.**

Då avrinningskydd saknas under kyl & frys finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

Hall & Klädammare & Kök**Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Sutteräng**Toalett**

Hall

Skafferi

Bastu**Duschrum****Trädetaljer i duschzon**

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

Allrum & Sovrum**Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Groventre

Verkstad**Sprickor i golv.**

Då det noterats sprickor i golv finns det risk att fukt kan tränga in och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Utvändigt

Fönster

Brister i anslutning av plåtbleck.

Brister i anslutning av plåtbleck på fönster leder till att vatten tränger in och orsakar skador på grund av förhöjd fuktstatus.

Sprickor på fönsterglas, gäller södra sidan.

Dessa brister medför köldbryggor och minskad livslängd på fönstret.

Stuprör

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.

Avrinning från stuprör intill grundmur.

Då vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar eller stenkistor, finns det risk att vattnet tränger in i grundkonstruktionen och orsakar förhöjd fuktstatus.

Fönster & Dörrar & Huvudbyggnad

Underhåll av snickerier eftersatt.

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

Utvändigt Tak

Allmänt

Tätning av taknock.

Då tätning är bristfällig kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

Skorsten utan huv.

Nederbörd kan ta sig in i ventilationsrör och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner när huv saknas på skorsten.

Fotplåt saknas.

Då fotplåt saknas finns det risk att takfoten utsätts för förhöjd fuktstatus.

Bakfall på hängränna.

Då vattnet från hängrännan inte leds mot stuprör finns det risk att takfoten/fasaden utsätts för förhöjd fuktstatus.

Mossa på takpannor

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

Utvändigt Fasad

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Tegel**Fogsläpp och tegelstenssprickor.**

Då ytan på tegelstenen skadats och att fogen börjar släppa har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.

Utvändigt Grundmur**Allmänt****Sprickor samt putssläpp i grundmuren.**

Då det noterats sprickor samt putssläpp i grundmuren finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och därmed orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

RISKANALYS

Allmänt

Duschrum & Tvättstuga

Äldre våtutrymmen.

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

Rörgenomföringar i våtzon 1.

Då rörgenomföringar finns i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Paxfläkt.

Då fläkten i våtutrymmet styrs av en på/av knapp finns det risk att utrymmet inte ventileras alls då knappen står i av-läge. Detta medför att varm och fuktig luft stannar kvar i utrymmet. Detta påverkar angränsande konstruktioner med förhöjd fuktstatus.

Sutteräng

Allmänt

Sutterängplan.

Klimatet i sutterängplan styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar (de som ligger under mark) och golv påverkar klimatet i sutterängplan.

Tvättstuga

Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Duschrum

Äldre våtutrymmen.

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.

Allrum**Reglade konstruktioner i sutteräng.**

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

Verkstad**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. Skulle det ske ett läckage från installationen kommer det att orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Förråd**Rörkopplingar utan läckageskydd.**

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Utvändigt Tak**Allmänt****Äldre plåttak.**

Då den tekniska livslängden på taket är passerat finns det risk att man kan få rostangrepp och att plåtanslutningarna blir bristfälliga. Således kan vatten tränga in i konstruktionen och orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Äldre underlagspapp.

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.

Utvändigt Fasad**Tegel****Ventiler i tegelfasad.**

Då ventiler i tegelfasad saknas finns det risk att ytterväggskonstruktionen inte ventileras och därmed inte kan torka ut. Detta kan innebära en ökad risk för förhöjd fuktstatus i konstruktionen.

Puts**Enstegsfasad.**

Enstegsfasader saknar luftspalt i väggkonstruktionen vilket hämmar uttorkning, samtidigt föreligger risk för fuktinträngning vid otätheter i fasaden. Dessa skador förblir oftast osynliga i inledningsskedet. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador som påverkar byggnaden negativt.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Rabatter och gräsmatta mot grundmur.

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

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Blåbetong.

Då det noterades blåbetong i fastigheten rekommenderas en radonmätning för fastställande av eventuella åtgärdsförslag.

Sutteräng

Allmänt

Putssläpp och mineralutfällningar i sutteräng.

Putssläpp och mineralutfällningar är en följd av att väggarna/golven kapillärt suger vatten från angränsande mark. Då problemet anses vara större bör kontakt ske med behörig fackman för att utreda problemet vidare.

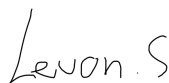
Utvändigt Fasad

Putts

Enstegsfasad med sprickbildning.

Då sprickor har noterats i fasaden bör en vidare undersökning ske av fackman för att säkerställa fasadkonstruktionen.

Signatur



Levon Saffo

Utlåtandet har 2024-09-29 skickats enligt nedanstående sändlista

sverker.forsberg@gmail.com

BILAGA 1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat.

Besiktningen sker således utan några hjälpmedel. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

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

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Risakanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp:

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings- utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företag och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens mannen kan innehållet i besiktningens utlåtande inte göras gällande mot besiktningens mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtande för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens mannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningens mannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**). Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mätpunkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kalibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig ha förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, krypgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen.

Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i ett mätprotokoll.

Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.

Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

Följande noteras i rapporten:

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.

Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Vid bedömningen ÖG (över gränsvärde) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Datum

2024-09-29

Utförd av

Levon Saffo

Fastighet

HUDDINGE REPSLAGAREN 6

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1942

1,5-plans villa med sutteräng

Besiktning och fuktkontroll resultat

Besiktningen av riskkonstruktion

Jämförda med risk för fuktigt klimat.

En relativ fuktighet i riskkonstruktion på mer än ca 80% RF (relativ fuktighet) vid en temperatur på ca 20C.

Utvärdering av resultat och sammanfattning

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.

FU (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Relativ Fuktighet (RF)

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

Fuktkvot (FK)

Ett materials fuktighet, t.ex. i en regel mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Datum

2024-09-29

Utförd av

Levon Saffo

Fastighet

HUDDINGE REPSLAGAREN 6

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Mulet

Uteklimat

RF 50,3%

Temp 11,2 C

Ånghalt: 5,1 g/m³

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m ³	°C	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag	Hall		RF48,1% Ånghalt: 8,0g/m ³ Tillskott ånghalt: 2,9g/m ³	19,3°C		N	
Vindsutrymme	Nockvind		RF61,9% Ånghalt: 7,0g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,9g/m ³	12,9°C		N	
Sutteräng	Allrum		RF44,8% Ånghalt: 7,1g/m ³ Tillskott ånghalt: 2,0g/m ³	18,5°C		N	
Uppreglad konstruktion	Ytterväggssyll, norra sidan				18,4%	ÖG	Fu

Slutsats.

Mätresultatet visar att fuktillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m³.

Mätresultatet visar att fuktillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Mätresultatet visar att fuktillskottet i sutterängplan understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Fuktkvotmätningen som gjordes i den uppreglade väggkonstruktionens norra sidan visade på 18,4% i fuktkvot, högt värde. Det rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstiden, dessa mätningar är endast stickprovskontroller.

Fuktkvot

Mätvärde upp till 15 vikt% = torrt virke

Mätvärde mellan 15 och 17 vikt% = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för organiskt material

Mätvärde över 17 vikt% = Risk för röta

Mätvärde mellan 19 och 21 vikt% (impregnerat virke) = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för behandlat virke

Mätvärde över 21 vikt% (impregnerat virke) = risk för försämrad bärighetsförmåga

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

Självdraagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m³

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m³

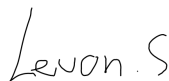
Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Krypgrund (krypgrund - ute) < 2 g/m³

Vind (vind - ute) < 2 g/m³

Relativ Fuktighet (RF)

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

Signatur

Levon Saffo

Utlåtandet har 2024-09-29 skickats enligt nedanstående sändlista

sverker.forsberg@gmail.com

Bilaga

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Beskrivning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet.

Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**). Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mätpunkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kalibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig har förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är oisolerad betongplatta på mark, oisolerad betongplatta på mark med uppreglat golv, uteluftsventilerad kryppgrund, inredd källare, tilläggsisolerad vind, fasader/syllar.

Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i rapport med mätprotokoll. Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.

Besiktningen och fuktkontrollen är *ej* tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

Följande noteras i rapporten:

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och *inga* noterade skadesignaler.

S (skada) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.

Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning *inte* kan fastställas.

Vid bedömningen S (skada) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

OKULÄR KONTROLL:

VATTEN OCH AVLOPP, ELINSTALLATION

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller filmningar mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av Vatten och avlopp, Elinstallation är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	HUDDINGE REPSLAGAREN 6
Adress	Snättringeleden 6
Postnr/ort	141 41 HUDDINGE
Kommun	Huddinge
Fastighetsägare	Kirsi Maria Forsberg & Bengt Sverker Forsberg

Besiktningsman	Levon Saffo
Telefon	010-33 33 365, 0735-084600
E-post	levon.saffo@enspecta.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2024-09-29 Klockan 9:32
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

Utförande vatten

Kommunalt vatten

Typ av avlopp

Kommunalt avlopp

Årtal

Original

Notering

Allmänt

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.

Slutsats & rekommendationer

Då vatten och avloppsinstallationen bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

KONTROLL AV ELINSTALLATION

Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom. För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte en sådan behörighet.

Okulär kontroll

Elcentral

Automatsäkrad, Jordfelsbrytare, Gängsäkrad (porslin), Gruppförteckning

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 2000 (större renoveringar och nybyggnation 2004). Jordfelsbrytare är ett krav vid bland annat utförande av elektrisk golvvärme i våtrum och kan vid avsaknad innebära risk för personskada.

Vägguttag

Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

Notering

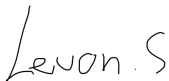
Sutteräng, Allrum

Lös spotlight.

Slutsats & rekommendationer

Då elinstallationen bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

Signatur



Levon Saffo

Datum: 2024-09-29