

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING BESIKTIGAD & FÖRSÄKRAD +



STOCKHOLM JULPSALMEN 9

Lisebergsvägen 85
125 35 ÄLVSJÖ

Enspecta AB

Besiktningdatum

2023-05-30

Objektnr

23052013668

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 besiktningens företag för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. I annat fall har besiktningens man ingen juridisk 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 besiktningens man gällande fastigheten.

| Besiktningens företag | Adress | Telefon | Org nr | E-post / webb | Sida 1:11 |
|-----------------------|---|-------------|-------------|---|-----------|
| 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..... | 9 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING..... | 10 |

BILAGOR

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Fastighetsbeteckning | STOCKHOLM JULPSALMEN 9 |
| Adress | Lisebergsvägen 85 |
| Postnr/ort | 125 35 ÄLVSJÖ |
| Kommun | Stockholm |

| | |
|--|--|
| Besiktningssman | Niklas Sallmann |
| Telefon | 010-3333365, 073-5222744 |
| E-post | niklas.sallmann@enspecta.se Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser. |
| Besiktningssdag | 2023-05-30 Klockan 14:28 |
| Närvarande | Niklas Sallmann Säljare |
| Besiktningens genomförande och omfattning | 2023-05-12 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen 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

| | |
|-----------------------------------|--|
| Mäklar företag | Notar Mäklare Huddinge |
| Mäklare | Eddie Can |
| Tillhandahållna handlingar | Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället. |
| Förvärv | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2001 |
| Säljarens information | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
| Upplysningar | <p>2009: Köket renoverades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2012: 3-glas isoler fönster etablerades runt om i fastigheten utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2015: Fasaden har målats utav en fackman.</p> <p>Ca 2017: Yttertakets renoverades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2021: Pannrummet/tvättstugan och toaletten på entréplan samt duschrummet på övreplan renoverades utav en entreprenör, handlingar inväntas på detta.</p> <p>2021: Samtliga ytskikt i fastigheten har renoverats utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>Ägaren känner inte till några fel eller brister med fastigheten.</p> |
| Elinstallation | <p>Ca 2005: Frånluftsvärmepumpen etablerades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2009: FTX-system etablerades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2009: Luftluftvärmepump etablerades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>Ca 2011/2012: El-centralen byttes utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>Ca 2019: Frånluftsvärmepumpen servades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> <p>2021: FTX-systemet rensades utav en entreprenör, handlingar finns på detta.</p> |

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 | Sol |
| Temperatur | 21,8 °C |
| Byggnadstyp | 2-plans radhus |
| Byggnadsår | 1967 |
| | --- |
| Grundläggning | ERGE-Bjälklag kryppgrund |
| Stomme | Lättbetong |
| Fasad | Puts |
| Fönster | 3-Glas Isolering |
| Yttertak | Betongpannor |
| Uppvärmning | Frånluftsvärmepump, Luft/luftvärmepump |
| Ventilation | FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare) |
| Vindsbjälklag | Trä |
| Mellanbjälklag | Betong |
| Bottenbjälklag | Betong |

NOTERING

Allmänt

Samtliga våtutrymmen

Våtrumsintyg saknas vid besikningstillfället.

I ett våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. När det inte finns dokumentation (våtrumsintyg) som informerar/garanterar att arbetet är branschmässigt utfört, finns det inget underlag att bedöma utfört underliggande arbete.

Sprickor i kakel/fog.

Då sprickor finns i kakel/fog, finns det risk att fukt/vatten kan tränga in bakom ytskiktet och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Samtliga våtutrymmen & Toalett

Rörmanschetter saknas.

Då manschett saknas på rörgenomföring i vägg kan fukt tränga in i angränsande konstruktioner och därmed utsätter dessa för förhöjd fuktstatus.

Duschrum & Toalett

Bristfällig avloppsstos.

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv och vara 60 mm från vägg när tätskikt installeras. Då avloppsstos är bristfällig finns risk för att fukt tränger in och därmed orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

Vindsutrymme

Allmänt

Mikrobiella påväxter.

De upptäckta mikrobiella påväxterna indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året kondenserat (sk konvektionsskada).

Missfärgningar.

Då missfärgningar har observerats i vindsutrymmet, finns det risk att man har skador i konstruktionen/det organiska materialet. Dessa missfärgningar var torra vid besikningstillfället.

Avloppsavlufts- och ventilationsrör som mynnar ut på vind & avsaknad av isolering.

Avloppsavlufts- och ventilationsrör som mynnar ut i kallt vindsutrymme medför ökad risk för kondensbildning i vindsutrymmet. Då delar av ventilationsrören har avsaknad av isolering finns det även ökad risk för kondensbildning. Detta medför en risk för att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.

Övre Plan

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

Entréplan

Hall

Sovrum 1

Vardagsrum

Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.

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

Pannrum/Tvättstuga

Glipor i innertak.

Då glipor i innertak i våtutrymmet noterats finns det ökad risk för förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Krypgrund

Allmänt

Plastfolie på marken i krypgrund/berggrund.

Då åldersbeständig diffusionstät plastfolie på marken saknas, finns det risk att markfukten ökar luftfuktigheten i krypgrunden. Avvikande lukter kan också förekomma då plast saknas i krypgrunden.

Berggrund (betongbjälklag).

Risken med en berggrund är att dagvattnet tar sig igenom sprickor i bergen och därmed utsätter angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.

Organiskt material på marken i ett kryputrymme.

Organiskt material finns på marken i ett kryputrymme då finns det risk för avvikande lukt när materialet utsätts för en förhöjd fuktstatus.

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

Sydöstra sidan

Begränsad framkomlighet.

Ej besiktigat

Då begränsad framkomlighet noterats på sydöstra sidan kunde det utrymmet ej besiktigas.

Utvändigt

Allmänt

Avrinning från värmepump intill grundmur/fasaden.

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i grund/fasadkonstruktionen.

Allmänt

Underhåll av snickerier eftersatt.

Då underhållet av takfotens, balkongens samt stolpens snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Nordöstra sidan

Begränsad framkomlighet.

Ej besiktigat

Då begränsad framkomlighet noterats till luckan på framsidan av fastigheten kunde utrymmet bakom ej besiktigas.

Utvändigt Tak

Allmänt

Utvändigt Fasad

Fönster

Brister i anslutning av plåtbleck (stenkonstruktion).

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

Allmänt

Vattenutkastare i fasaden ej självdränerande.

Då vattenutkastaren i fasaden inte är självdränerande, finns det risk för läckage i vattenledningsröret i väggen. Detta kan inträffa om röret inte töms på vatten då temperaturen ute sjunker mot fryspunkten. Vattenledningsröret kan då sprängas och när kranen åter tas i bruk uppstår läckage.

RISKANALYS

Allmänt

Hall Övreplan & Pannrum

Rörkopplingar utan läckageskydd.

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

Vindsutrymme

Allmänt

Ändring av värmekälla & tilläggsisolering.

I hus som värms upp via oljepanna/pelletsanna/vedpanna så bidrar värmen från murstocken till att höja temperaturen på vindsutrymmet samt värmen bidrar också till att öka ventilationen i huset. När värmepannan byts ut till te.x. bergvärme/luftvattenvärmepump/frånluftsvärmepump förloras denna spillvärme från murstocken vilket sänker temperaturen på vinden. I ett äldre hus där diffusions- och/eller konvektionstätningen är bristfällig och där tilläggsisolering har skett, finns det en risk att förhållandena i vindsutrymmet samt dess konstruktioner förändras så att man kan uppnå en förhöjd fuktstatus. Detta kan i sin tur orsaka att varm och fuktig luft kondenserar mot kalla ytor, vilket medför en risk att fuktrelaterade skador kan uppstå. Vid självdragsventilerade hus bör även ventilationen ses över vid byte av värmekälla.

Vatten från aggregat.

Då aggregatets kondensvatten härleds ner i vindsutrymmet finns det ökad risk för att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.

Entréplan

Pannrum/Tvättstuga

Rör genomföringar i våtzon 1.

Då rör genomföringar finns i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och därmed orsaka fuktrelaterade skador.

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande fuktskydd. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger i att det uppstår eller är skador när materialen blir utarmade, som i förlängningen påverkar byggnad och inomhusmiljö negativt. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Tätskikt i våtutrymme.

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

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Betong som är blågrå.

De flesta stenbaserade byggnadsmaterial innehåller låga halter av radium och ger inga radonproblem. Den blå gasbetongen (blåbetongen) är ett undantag. Blåbetongen tillverkades på ett antal platser runt om i Sverige mellan åren 1929–1975. Genom att mäta gammastrålningen kan man enkelt avgöra om radon finns.

Övre Plan

Duschrum

Klämring till avlopp bristfällig & skadat tätskikt (klinker).

Då klämringen i golvbrunnen är bristfällig, brunsmanschetten är skadad samt att den avslutat felaktigt noterats, finns det risk att vatten kan tränga in i golvkonstruktionen och därmed orsaka förhöjda fuktvärden. Kontakt med fukttekniker bör tas för att utreda eventuella problem med följdskador.

Krypgrund

Allmänt

Blottlagda armeringsjärn.

Då det noterats blottlagda armeringsjärn finns det risk att dessa rostar vilket kan leda till att konstruktionens bärförmåga minskar. Det rekommenderas kontakt med en fackman för en vidare utredning.

Utvändigt

Allmänt

Punktvis bom, sprickor samt putsläpp på den putsade fasaden/grundmuren.

Då "bom"-ljud, sprickor samt putsläpp punktvis finns i den putsade fasaden/grundmuren finns det risk att dessa ytor kan lossna och därigenom orsaka förhöjd fuktstatus. Orsaken till dessa "bommar"/putssläpp/sprickor bör undersökas av fackman.

Signatur



Niklas Sallmann

Utlåtandet har 2023-05-30 skickats enligt nedanstående sändlista

zekik_72@live.se



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

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 doldafelförsäkring.

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 jämförbara 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

2023-05-30

Utförd av

Niklas Sallmann

Fastighet

STOCKHOLM JULPSALMEN 9

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1967

2-plans radhus

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

2023-05-30

Utförd av

Niklas Sallmann

Fastighet

STOCKHOLM JULPSALMEN 9

Mätinstrument:**Väder:**

Sol

Uteklimat

RF 30,9%

Temp 21,8 C

Ånghalt: 5,9 g/m³

| Utrymme | Mätplats | Skadesignal | Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m ³ | Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt % | Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG) | Fortsatt Utredning rek (FU) |
|---------------------------------|----------|-------------|--|---|--|-----------------------------------|
| Inomhus mekanisk ventilation | | | RF32,1% 21,9°C Ånghalt: 6,2g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,3g/m ³ | | N | |
| Vind | | | RF35,7% 23,0°C Ånghalt: 7,3g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,4g/m ³ | | N | |
| Krypgrund | | | RF51,0% 14,6°C Ånghalt: 6,4g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,5g/m ³ | | N | |

Slutsats utan fuktkvotsmätning.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

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

Mätresultatet visar att fukttillskottet i krypprunden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

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

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

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

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

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Kryppgrund (kryppgrund - 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



Niklas Sallmann

Utlåtandet har 2023-05-30 skickats enligt nedanstående sändlista

zekik_72@live.se

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 | STOCKHOLM JULPSALMEN 9 |
| Adress | Lisebergsvägen 85 |
| Postnr/ort | 125 35 ÄLVSJÖ |
| Kommun | Stockholm |
| Fastighetsägare | Zeki Kilic & Hacer Kilic |

| | |
|------------------------------|---|
| Besiktningsman | Niklas Sallmann |
| Telefon | 010-3333365, 073-5222744 |
| E-post | niklas.sallmann@enspecta.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser. |
| Besiktningsdag | 2023-05-30 Klockan 14:28 |
| 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

Installationsår okänt

Notering

Entréplan, Kök

Då rör samt diskmaskinsslangarna inte sitter fast monterade finns risk att rören kan lossna från sina infästningar vid belastning och därmed orsaka vattenskador som påverkar byggnaden och inomhusklimatet negativt.

Slutsats & rekommendationer

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten och avloppsinstallationen i fastigheten. Beaktas bör ovan nämnda iakttagelser. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.

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)



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

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

Notering

Allmänt

Då synliga el-kablar noterats finns det ökad risk för personskada, eventuell åtgärd rekommenderas.

Slutsats & rekommendationer

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. Dock bör ovan nämnda iakttagelser åtgärdas.

Signatur



Niklas Sallmann

Datum: 2023-05-30