

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Säljklar Total med fuktmätning



## VAGGERYD BJÖRKEN 1

Esplanaden 8  
567 30 VAGGERYD

Enspecta AB

**Besiktningsdatum**

2023-11-17

**Objektnr**

2212V2012282

Denna besiktning är utförd på uppdrag av Säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar 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 1:12
Enspecta AB	Hyllie Vattenparksgata 12 215 32 Malmö	010-3333365	556783-1002	<a href="http://www.enspecta.se">http://www.enspecta.se</a> <a href="mailto:info@enspecta.se">info@enspecta.se</a>	

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT	
INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	12

## BILAGOR

### SBR VILLKOR

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning	VAGGERYD BJÖRKEN 1
Adress	Esplanaden 8
Postnr/ort	567 30 VAGGERYD
Kommun	Vaggeryd

Besiktningsman	Alekss Gorenko	Chera Ahmed
Telefon	010-33 33 365, 0763-109463	010-3333365, 070-8375422
E-post	<a href="mailto:alekss.gorenko@enspecta.se">alekss.gorenko@enspecta.se</a>	<a href="mailto:chera.ahmed@enspecta.se">chera.ahmed@enspecta.se</a>
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.	
Besiktningsdag	2023-11-17 Klockan 10:10	
Närvarande	Alekss Gorenko Khaled M A Ismael	
Besiktningens genomförande och omfattning	2022-11-24 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

<b>Mäklarföretag</b>	Bjurfors Jönköping
<b>Mäklare</b>	Mikael Efram
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Ritningar. Inga fler handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2020
<b>Säljarens information</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>Överlåtelse</b>	<p>1990: Väst och norrsida dränerades om. 1990: Badrum övre plan renoverades. 1999: Groventré, sovrum och badrum entréplan byggdes. 2007: Fjärrvärme installerades. 2020: Vinden tilläggsisolerades. 2020: Gavlar och takkupor tilläggsisolerades. 2020: Hela taket, plåtdetaljer, stuprör och delar av råsponsen byttes. 2020: Skärmtak till huvudentré byttes. 2020: Nytt plåttak på uterum. 2020: Äldre radiatorer byttes ut. 2021: Hela fasaden målades. 2021: Altan renoverades. 2021: Garaget målades och portarna byttes. 2021-2022: Samtliga fönster i boytan byttes till 3-glas isoler. 2022: Ny dörr till groventré. 2022: Garagets tak byttes.</p> <p>2023: Uterummet renoverades (efter besiktningstillfället).</p> <p>2023: Påväxt på vind har behandlats.</p>
<b>Upplysningar</b>	<p>Toalettstol i källarplan är bristfällig och behöver bytas.</p> <p>Kaminen har idag eldningsförbud på grund av otäthet.</p> <p>Säljaren känner inte till några fler potentiella brister i fastigheten.</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.

En uppdatering av besiktningsprotokollet utfördes 2023-11-17 av Chera Ahmed, besiktningsman från Enspecta AB.

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	Mulet
Temperatur	1,5 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa med källare.
Byggnadsår	1947
	---
Grundläggning	Krypgrund, Källare, Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Tegel, Träpanel
Fönster	3-Glas Isolert
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	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).



Ej besiktigat

Nockvind delvis besiktigad från lucka då tillträde saknas.

#### Sidovind 2-3

##### **Mikrobiell påväxt.**

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



#### Resterande sidovindar

Ej besiktigat

Resterande sidovindar ej besiktigade då tillträde saknas.

#### Nockvind (utbyggnad)

Ej besiktigat  
Nockvind på utbyggnad ej besiktigad då tillträde saknas

#### Sidovind 1-3,nockvind

**Missfärgningar.**  
Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

### Övre Plan

#### Balkong

---

#### Allrum

---

#### Sovrum 1-2

---

### Entréplan

#### Entréhall

---

#### Hall

---

#### Vardagsrum

---

---

#### Kök

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

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

#### Groventré

---

### Sovrum 3

---

### Badrum

#### **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 eftersom ett kallrasskydd täcker ventilationskanalen då. Detta medför att varm och fuktig luft stannar kvar i utrymmet.

### Källarplan

#### Allrum

---

#### Hall

---

#### Hobbyrum

#### Tvättstuga

---

#### Matkällare, pannrum

#### **Putssläpp och mineralutfällningar i källare.**

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.





## Toalett

### **täta skikt i källare.**

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

### **Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

## Utvändigt Tak

### Allmänt

---

## 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.

## Källarfönster

### **Underhåll eftersatt.**

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

## Utvändigt Grundmur

### Allmänt

### **Sprickor i grundmuren.**

Då det finns sprickor i grundmuren är det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som vintertid fryser och förvärrar skadan.



## RISKANALYS

---

### Allmänt

#### Övre plan, uterum

##### **Parallelltak.**

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följdskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Ifall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt fuktrelaterade skador i utrymmet mellan yttertak och innertak.

---

### Vindsutrymme

#### Nockvind

##### **Vindbjälklag har tilläggsisolerats.**

Då ett vindbjälklag i ett äldre hus där diffusions- och/eller konvektionstättningen är bristfällig har tilläggsisolerats, finns det en risk att förhållandena i vindsutrymmet samt dess konstruktioner har förändrats så att man kan uppnå en förhöjd fuktstatus.

---

### Entréplan

#### Uterum

##### **Oisolerad platta på mark.**

En äldre betongplatta som inte är isolerad utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. I dessa typer av konstruktioner har brister i fuktskydd, vilket kan leda till förhöjd fuktstatus i angränsande organiskt material.

#### Badrum

##### **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.

---

### 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 vägg nära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus på organiskt material.

### **Reglade konstruktioner i en källare.**

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i källarutrymmen är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan kan dessa konstruktioner innehålla förhöjd fuktstatus. Detta påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt och kan orsaka avvikande lukt.

## **Krypgrund**

### **Allmänt**

#### **Uteluftsventilerad krypgrund.**

Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Om värmeisoleringsförmågan är god i bjälklaget förlängs uppfuktningsperioden samtidigt som uttorkningsperioden förkortas. Under uppfuktningsperioden råder i regel gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus på organiskt material, vilket kan ha negativ inverkan på byggnaden och inomhusmiljön.

#### **Plastfolie på marken i krypgrund saknas.**

När åldersbeständig diffusionstät plastfolie på marken saknas, finns det risk att markfukten ökar luftfuktigheten i krypgrunden. Detta kan medföra förhöjd fuktstatus och avvikande lukter.

## **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

### Övre Plan

#### Badrum

##### **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. Då utrymmet innehar flertal brister rekommenderas vidare kontakt med fackman.



Signatur



Alekss Gorenko

Signatur



Chera Ahmed

Utlåtandet har 2023-11-17 skickats enligt nedanstående sändlista

khismael@gmail.com



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 överlåtelsebesiktningsuppdraget 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 uppdragsbegränsningen.

### **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 kostnads kalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbegränsningen 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 omständighet 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 vindsutrymmen 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.

### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings- mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget 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 besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings- utlåtandet 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 besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 mät punkt 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 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**

2023-11-17

**Utförd av**

Alekss Gorenko

**Fastighet**

VAGGERYD BJÖRKEN 1

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1947

1,5-plans villa med källare.

**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**

2023-11-17

**Utförd av**

Aleks Gorenko

**Fastighet**

VAGGERYD BJÖRKEN 1

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Mulet

**Uteklimat**

RF 88,3%

Temp 1,5 C

Ånghalt: 4,7 g/m<sup>3</sup>

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m <sup>3</sup>	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF40,2% 22,4°C Ånghalt: 8,0g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 3,2g/m <sup>3</sup>		ÖG	
Vind			RF78,1% 7,8°C Ånghalt: 6,4g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,6g/m <sup>3</sup>		N	
Källare			RF43,5% 17,9°C Ånghalt: 6,6g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,9g/m <sup>3</sup>		N	
Krypgrund			RF57,5% 9,7°C Ånghalt: 5,3g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 0,6g/m <sup>3</sup>		N	
Krypgrund	Syd			14,4%	N	
Krypgrund	Norr			15,3%	N	
Reglat golv	Allrum			9,9%	N	
Reglat golv	Matkällare			13,3%	N	
Reglad vägg	Allrum			17,9%	ÖG	Fu

**Slutsats.**

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden överstiger gränsvärdet 3 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fukttillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i källaren understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i krypprunden understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation.

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i kryppgrund och källargolv visade på värde under gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotsmätningen som gjordes i källarvägg visade på värde över gränsvärdet (se nedan).

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/m<sup>3</sup>

Självdagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m<sup>3</sup>

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Källare (källare - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Kryppgrund (kryppgrund - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Vind (vind - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

**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 fälls ut i form av små vattendroppar.

---

**Signatur**

---

Alekss Gorenko

---

**Signatur**

---

Chera Ahmed

Utlåtandet har 2023-11-17 skickats enligt nedanstående sändlista

khismael@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 provhåll som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhållen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mät punkt 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

<b>Fastighetsbeteckning</b>	VAGGERYD BJÖRKEN 1
<b>Adress</b>	Esplanaden 8
<b>Postnr/ort</b>	567 30 VAGGERYD
<b>Kommun</b>	Vaggeryd
<b>Fastighetsägare</b>	Khaled M A Ismael

---

<b>Besiktningsman</b>	Alekss Gorenko	Chera Ahmed
<b>Telefon</b>	010-33 33 365, 0763-109463	010-3333365, 070-8375422
<b>E-post</b>	<a href="mailto:alekss.gorenko@enspecta.se">alekss.gorenko@enspecta.se</a>	<a href="mailto:chera.ahmed@enspecta.se">chera.ahmed@enspecta.se</a>
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.	
<b>Besiktningsdag</b>	2023-11-17 Klockan 10:10	
<b>Säljarens information</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.	
<b>Vatten och avlopp</b>	2020: Nya ledningar drogs till tvättmaskin entréplan.	
<b>Elinstallation</b>	2020: Strömbrytare samt eluttag byttes.	

## KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

### Okulär kontroll

Utförande vatten	Kommunalt vatten
Typ av avlopp	Kommunalt avlopp
Årtal	Installationsår okänt
Notering	<b>Allmänt</b> 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 åldern för vatten och avloppsinstallationen är okänd 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

<b>Elcentral</b>	<b>Gängsäkrad (porslin), Gruppförteckning</b>  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.
<b>Vägguttag</b>	<b>Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag</b>  Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
<b>Slutsats &amp; rekommendationer</b>	<b>Då elinstallationen bedöms vara delvis äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuell åtgärds- och/eller utbytesbehov.</b>

Signatur



Alekss Gorenko

Signatur



Chera Ahmed

Datum: 2023-11-17