



Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Skeppsta 5058, Fjugesta

Besiktningsföretaget J4F AB har uppdraget att utföra en överlåtelsebesiktning 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. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.



Innehållsförteckning

Objekt	2
Byggnadsbeskrivning.....	3
Muntliga upplysningar/ tillhandahållna handlingar	4
Okulär besiktning – förklaringar.....	5
Noteringar.....	6
Risikanalys.....	10
Fortsatt teknisk utredning.....	11
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll.....	12
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	13



Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Skeppsta 5058, 71691 Fjugesta
Fastighetsbeteckning:	Skeppsta 3:1
Besiktning:	BAS
Uppdragsnummer:	13010
Fastighetsägare:	Eva Bonnevier
Besiktningstekniker:	Besiktningsföretaget J4F AB Mail: info@besiktningsforetaget.se Mob: 073 536 18 43 Kontakt: Marcus Erdestål
Besiktningdag:	2024-06-07
Närvarande:	Besiktningssmannen och uppdragsgivaren
Väderlek:	Cirka 18 grader och klart



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1900 / Garage 1990 / tillbyggnad hall (öv + bottenvån) och vardagsrum med 2 sovrum ovan vardagsrum 2005
Grundkonstruktion:	Torpargrund huvudbyggnad, platta på mark garage och plintgrund på uthus
Byggnadstyp:	Friliggande hus i 1 1/2 plan
Stomme material:	Trä
Takkonstruktion:	Plåt
Värmesystem:	Direktverkande el och luft/luftvärmepump
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	2-glas
Fasad:	Träpanel
Hänggränor och stuprör:	Plåt vilka mynnar ut i de fria
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt



Upplysningar och tillhandahållna handlingar

Granskning av tillhandahållna handlingar samt lämnad information

Upplysningar är lämnade av säljare, besiktningsmannen garanterar inte riktigheten i lämnade uppgifter och tillhandahållna handlingar som mottages.

Tillhandahållna Handlingar:

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten:

Inga tillhandahållna handlingar

Inga renoveringar har gjorts sedan huset förvärvades, 2009

Garaget byggdes 1990, uthuset ej uppgifter om.

Vattenskada vid diskmaskin förekom hösten 2023. Utrymmet är under pågående åtgärd. Luftavfuktning i området är gjort.

Badrummet på nedre plan har matta av 80-tal, ovan kakel/klinker från 00.

Badrummet på övre plan från 1980-1990 tal.

Inga stopp i avloppen har förekommit.

Inga stambyten har gjorts.

Elledningar är bytta till vissa delar i huset.

Omdränering ej utfört.

Nytt tak i samband med renovering och tillbyggnation 2005.

Radonmätning på vattnet utfört 2005, värden om 23 Bq/m³.

Inga konstiga eller avvikande lukter har förekommit i huset.

Våtrumsintyg finns ej, våtrummen är äldre.

Inga kända sprickor eller sättningar har noterats i huset.



Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

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 besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört/ gjort besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall. Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats.

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats till besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

--- – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

Avvikelse – Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.

Risikanalys – 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 besiktningens utlåtande. Till grund för riskanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen.

Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer – Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsmannen då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen



Noteringar

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

HUVUDBYGGNAD

Allmänt för fastigheten

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

Mindre lutningar och sviktningar i golvet noteras invändigt, se fortsatt teknisk utredning 4:1.

Äldre VVS installationer förekommer. Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och ev byte.

Allmänt inomhus/utomhus

Utvändigt, huvudbyggnad + garage + uthus

Mark mm.	Mindre marklutningar finns mot husets grundläggning, Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:1
Grundmur/hussockel	Några sprickor i grundmurar förekommer. Äldre dränering och tätskikt runt grundmurar. Torpargrunden och plintgrunder saknar luckor och är därför inte besiktade. Torpargrunden är en känd riskkonstruktion. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även fortsatt teknisk utredning 4:1. Platta på mark på garage är en känd riskkonstruktion, se även riskanalys 3:5.
Fasad	Målningsbehov på paneler samt en del torrspäckor. En del lockläkt saknas samt några vridna paneler. Fasaderna avslutas nära mark. Kondensvatten från värmepumpen leds inte bort från huvudbyggnaden. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:2.



Fönster och dörrar	<p>Bakfall på några fönsterbleck.</p> <p>Flera fönster har kraftiga färg- och kittskador</p> <p>Någon enstaka trasig glasruta noteras.</p> <p>Fotbleck saknas till flera dörrar.</p> <p>Några mindre glipor noteras mellan fönsterbleck och fasader.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:3.</p>
Hängrännor/stuprör	<p>Dagvattenhantering leds bort dåligt från husgrund.</p>
Tak	<p>Tvärskarvad papp på tillbyggnadsdelen, utsprånget.</p> <p>Plåtar är färgflagnande.</p> <p>Vindskivor är några bitvis rötangripna.</p> <p>Ryggåstak/inkladda tak är en känd riskkonstruktion.</p> <p>Taken är av säkerhetsskäl begränsat besiktade från marknivå.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:4.</p>
Vind	<p>Någon mindre mikrobiell påväxt noteras på underlagstak.</p> <p>Vind på garage och huvudbyggnad är besiktade, av säkerhetsskäl begränsat besiktade från vindslucka utifrån.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:6.</p>

Entréplan

Hall	---
Förråd	Belamrad yta till väggar och golv.
Vardagsrum	---
Kök	<p>Spill/fuktskydd saknas under diskbänkskåp/kyl/frys.</p> <p>Fuktrosor och angripet trä skadedjur utrymmet för tidigare diskmaskin, se fortsatt teknisk utredning 4:1.</p>
Under trapp	Belamrad yta till väggar och golv.
Korridor	---
Skafferi	Belamrad yta till väggar och golv.



Badrum	<p>Avloppstos kort handfat.</p> <p>Rör genomföring i våtzon 1.</p> <p>Självdagsventilation i våtrum.</p> <p>Rör genomföring i våtzon 1.</p> <p>Visst mattsläpp i våderna förekommer.</p> <p>Mindre förskjutningar i kakel förekommer.</p> <p>Golvbrunn under badkar ej besiktningbar.</p> <p>Tätskiktet är åldersmässigt avskrivet.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>
--------	--

Övre plan

Allrum	---
Sovrum 1	---
Sovrum 2	Belamrad yta till väggar och golv.
Utrymme VVB	<p>Plastmatta släppt från underlaget.</p> <p>Äldre golvbrunn, monterad nära vägg (min 200mm).</p> <p>Självdagsventilation i våtrum.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>
Tidigare badrum	Belamrad yta till väggar och golv, ytskikt ej färdigställda.
Sovrum 3	---
Badrum	<p>Blandaren i duschen ur funktion.</p> <p>Mattsläpp förekommer mellan golv och vägg.</p> <p>Självdagsventilation i våtrum.</p> <p>Avloppstos nära vägg kort.</p> <p>Äldre golvbrunn, förhöjningsring förekommer.</p> <p>Rör genomföring i våtzon 1.</p> <p>Tröskel i våtrum saknas till dörr.</p> <p>Tätskiktet är åldersmässigt avskrivet.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>



Invändigt

Garage

Tvättstuga / garage	<p>Smutsig golvbrunn ej besiktningbar.</p> <p>Äldre yt- och tätskikt, standard.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>
WC/D	<p>Äldre yt- och tätskikt, standard.</p> <p>Tätskiktet är åldersmässigt avskrivet.</p> <p>Mattsläpp på golvet förekommer.</p> <p>Smutsig golvbrunn ej besiktningbar under duschkabin.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>

Invändigt

Uthus

Allrum	Belamrat till väggar och golv.
--------	--------------------------------



Risikanalyt

Samtliga listade risker noterade i protokollet samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler men kan också innebära ovan risker.

3:1

Med anledning av att marken/berget sluttar mot grund ställer detta högre krav på dränering och tätskikt vilket ökar risken för att dagvatten kan tränga in under/i husgrunden och orsaka ökad fuktbelastning på material som förvaras i utrymmet samt även på bjälklaget vilket kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador.

3:2

Fasadpanel som ansluter mot mark löper stor risk att drabbas av fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i ändträ. Otäta delar/glipor i fasader och runt fönster/dörrar kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

3:3

Med anledning av att det är dåligt tätat vid bleck finns risk för att vatten kan ha trängt in bakom fasad via fönster och orsakat fukt mögel och/eller rötrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

3:4

Äldre plåttak är en risk då underliggande takpapp av åldersskäl är uttjänt och tätar dåligt samt att brister ofta förekommer i falsar vilket medför ökad fuktinträning under takplåten. Om så inträffar kan fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador uppstå/förekomma. Äldre oskyddad takpapp med brister i takgenomföringar, sprickor, bubblor och öppningar är en risk ur läckagesynpunkt och risk föreligger för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå på underliggande konstruktioner.

Inklädda tak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhus miljön ej kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

3:5

Platta på mark med okänd underliggande isolering och fuktskydd. Om brister förekommer i underliggande kapilärbrytande skikt (grusfyllning), dränering och/eller dagvattensystem kan fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador förekomma/uppstå. Av åldersskäl ökar risken för ovanstående.

3:6

Då mindre missfärgningar (mögel) förekommer på takpanelen finns risk för att missfärgningarna kan komma att öka. Vinden bör ses över kontinuerligt så att man kan hålla uppsikt över eventuella framtida förändringar.

3:7

Av åldersskäl och konstaterade brister finns risk för att våtrummen kan få/ha fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador. Om inte tätskikten renoveras kommer ovanstående troligen att inträffa inom kort om det inte redan har inträffat.

Avsaknad av mekanisk ventilation i våtrum ökar också risken för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner



Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

4:1

Om besiktning av torpargrunden/plintgrunden ska kunna utföras måste en inspektionslucka till utrymmet tas upp. Med anledning av noteringar samt då grunderna är kända riskkonstruktioner bör rekommendationen om en inspektionslucka efterlevas.

4:2

Omfattning av noterade fuktrosor och skadedjursangrepp vid området för diskmaskin från tidigare läckage ska utredas och åtgärdas vid behov.

Med vänlig hälsning,

Marcus Erdestål

Besiktningföretaget AB (559122-8787)

Tel: 073 536 18 43

Mail: info@besiktningforetaget.se



Besiktningföretaget 



Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är 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. Besiktningförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs 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 elbehörighet. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Varierad ålder
Övriga upplysningar:	---
lakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	---



Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, 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 asbestinventeringar utförs inte av besiktningförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningssmannen 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. Besiktningssmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Varierad ålder.
Vattenförsörjning:	Enskilt
Typ av avlopp:	Enskilt
Övriga upplysningar:	Trekammarbrunn på tomt
lakttagelser:	Invändigt noteras äldre VVS installationer
Slutsats och rekommendationer:	Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och eventuellt byte

