

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Nyköping Sättersta kyrkby 1:7
Sättersta kyrkby Övergården 1, 611 99 Tystberga



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. 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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS	16
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	18
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare.....	19
BILAGA 2: Liten Byggordbok	23
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	24
BILAGA 4: Bilder.....	25

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Nyköping Sättersta kyrkby 1:7
Adress: Sättersta kyrkby Övergården 1, 611 99 Tystberga
Kommun: Nyköping
Fastighetsägare: Pia Hagert

Uppdragsgivare

Namn: Pia Hagert
Uppdragsnummer 22015884-2025-450

Besiktningsman

Namn: Jimmy Ifwer
Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp
Besiktningsman SBR
Telefon: 0707591242
E-post: jimmy@mhbyggteknik.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad + energideklaration samt besiktning av 2 gårdshus
Besiktningsdag: 2025-07-11 kl. 08:00
Närvarande: Pia Hagert

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-07-11.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.
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.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare eller dess
ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2001.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Ombyggnader: Tillbyggnad är utförd i entréplan med hall och matrumsdela och tvättstuga av tidigare ägare troligen under början av 90 talet.

Grund: Huset är omdränerat på framsidan 2008

Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt huset eller inträngande vatten

Fasad: Husets fasader är målade i omgångar

Fönster: Fönster är äldre målade och kittade i omgångar

Tak: 2010 lades taket om på huvudhuset med ny papp och läkt äldre taktegel lade tillbaka, takpappen på tillbyggnaden och gårdshuset är äldre.

Det finns inget spår av tidigare takläckage

Våtrum: 2011 byggdes våtrummen i entréplanet och i övreplanet, arbetet är utfört av fackman, kvalitetsdokument finns.

Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar eller läckage etc

Radon: Ingen radonmätning är utförd

Ventilation: Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor etc

El: Elen är delvis omdragen vid renoveringar i huset och ny el-central monterades ca 2010

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc

Avlopp: Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats. 2015 monterades ett minireningsverk

Värme: Markvärmepump installerades ca 2008, braskamin finns som är sotade kontinuerligt, direktverkande radiatorer samt äldre luft-luftvärmepumpar finns i sidobyggnaderna

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern

Bygglov: Inga bygglov saknas

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Inga övriga kända fel

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. 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/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
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 av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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.
Väder vid besiktningstillfället:	Cirka 20 grader och växlande
Byggnadstyp:	Villa 1, ½ plan
Byggnadsår:	1904
Tillbyggnad:	1993
Grundläggning:	Kryp/torpargrund (uteluftsventilerad kryppgrund med bjälklag av trä) Betongsula (källardel)
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Timmer Plankstomme
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	2 glas kopplade bågar
Yttertak:	Tegel ovan läkt och papp Papptak
Uppvärmning:	Jordvärme (markvärme) till vattenburna radiatorer Öppenspis Kakelugn
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Eget vatten och avlopp
Vind:	Äldre isolering av spån Delvis parallellisolerad (ej inspekterbar vind/takkonstruktion)

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	--
Grundmur/Hussockel	Enstaka spricka noteras på fogar hussockel
Grund	Torpargrund, en sk torpargrund är en äldre typ av grundläggning och föregångare till dagens uteluftsventilerade kryppgrund. Denna grundläggning är en känd riskkonstruktion. Grunden saknar lucka så inspektion är inte möjlig och utgår ur besiktningen Se riskanalys
Fasad	Färgsläpp och torrsprickor och delvis rötskadad panel noteras på fasaden, se riskanalys
Fönster	Färg och kittsläpp noteras på äldre fönster Sprickor noteras på en del fönsterrutor
Ytterdörr	--
Avvattning	Ett par stuprör avslutas vid fasad (bör ledas bort)
Vind	Huset är självdragsventilerat Parallellisolerade /snedtak ej besiktningsbart utgår ur besiktningen På vinden noterades det mikrobiell påväxt på underlagstaket Vinden är begränsat besiktigad kring luckan Se riskanalys
Yttertak	Äldre papptak på tillbyggnad Övrigt tak har äldre tegelpannor som ligger ovan nyare papp Takkupor med äldre plåtar med färgsläpp Otäta genomföringar Takpannor som hamnat ur sitt läge och är trasiga finns Torrspäckor och färgsläpp och rötskador noteras på vindskivorna och takfotssprång Taket är begränsat besiktat i anslutning till taksäkerhet Fotplåt och Nocktätning saknas Se riskanalys
Balkong framsidan	Tröskelplåt saknas Underbyggd balkong med trätrall och trolig plåt under ej besiktningsbart, se riskanalys

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv Golvknarr noteras i delar av huset
Källare	
Matkällare	Färgsläpp noteras på vägg och golv
Entréplan	
Entréhall/matrumsdel	--
Tvättstuga	Äldre våtrum Delvis belamrat kring väggar Det noterades s.k. bomljud på klinkerplattor (det låter ihåligt när man knackar på dom) Avloppsroret till handfatet skarvas för lågt ovan ytskikt Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys
Passage	Tätskikt saknas i inbyggnad för värmerörskopplingar
Duschrum/wc	Färgsläpp noteras i nederkant på dörrkarmen och foder Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart
Kök	Vridstopp saknas till köksblandaren. En blandare skall endast gå att vrida inom diskhon om inte bänkskivan är av äldre modell med upphöjda kanter runt om. Tät botten i diskbänkskåpen saknas, regler för modern köksmiljö rekommenderar att botten i diskbänkskåpen skall vara tät om det uppstår ett dropläckage skall inte vattnet rinna ner till underliggande golvkonstruktion.
Entré framsida	--
Skafferi/entré gavel	--
Matförråd	--
Matförråd/förråd	--
Matsal	--

Trappförråd	Inbyggnad för golvvärme är inte utfört i tätt skåp med läckageindikering och i ett ej fuktsäkert utrymme
Allrum/ entrébaksida	Fuktmärke i golv under radiator torrt vid besiktningstillfället
Vardagsrum	--
Sovrum 1/kontor	Fuktmärke i golv under radiator torrt vid besiktningstillfället

Övervåning	
Trappa	--
Allrum	--
Sovrum 1	--
Badrum	Fönster är olämpligt placerat i duschzonen Sättbruk döljer anslutande tätskikt i golvbrunnen bredvid wc Golvbrunnen under badkaret är inte besiktningsbart Inbyggnad för vattenledningar är inte utfört i tätt skåp med läckageindikering Det förekommer rörgenomföringar i golv för annat än avlopp Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys
Sovrum 2	--
Klädkammare 1	--
Sovrum 3	--
Klädkammare 2	--

GÅRDSHUS 1 (MAGNOLIAN)



Byggnadstyp:	Villa 1, 5 plan
Byggnadsår:	1904
Ombyggd / tillbyggd:	1980
Grundläggning:	Utluftsventilerad torpargrund
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Plankstomme/timmer
Fasad:	Stående träpanel Timmer
Fönster:	2 glas kopplade bågar
Yttertak:	Tegel ovan läkt och papp
Uppvärmning:	Direktverkande radiatorer
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Eget vatten och avlopp
Vind:	Äldre isolering och täthet (spån/papp) Delvis parallellisolerad (ej inspekterbar vind/takkonstruktion) Tilläggsisolerad med mineralull

UTVÄNDIGT

Mark	--
Grundmur/Hussockel	Enstaka spricka noteras å hussockeln
Grund	Torpargrund, en sk torpargrund är en äldre typ av grundläggning och föregångare till dagens uteluftsventilerade krypgrund. Denna grundläggning är en känd riskkonstruktion. Se riskanalys Saknar inspektionslucka utgår därför ur besiktningen
Fasad	Färgsläpp torrsprickor och lokalt rötskadad träpanel noteras Hål noteras i fasaden Synlig träsyll Se riskanalys
Fönster	Äldre fönster med färg och kittsläpp
Ytterdörr	Altandörr som är rötskadad och saknar tröskelplåt
Vind	Huset är självdragsventilerat Parallellisolerade /snedtak ej besiktningsbart utgår ur besiktningen Lokalt på vinden noteras det mikrobiell påväxt på underlagstaket Vinden är begränsat besiktigad från lucka Vind är tilläggsisolerad Se riskanalys
Yttertak	Äldre tak där det noteras trasiga pannor Fotplåt ochnocktätning saknas Färgsläpp på äldre takplåtar Se riskanalys
Utvändigt kall förråd	delvis belamrat med äldre tak

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv
Entréplan	
Entréhall	--
wc/ tvättstuga	Äldre våtrum Tätskikt saknas i utrymmet Det förekommer rörgenomföringar i golv för annat än avlopp Det finns ett hål i golvet ner till grunden (ej besiktigad grund) Renovering rekommenderas i utrymmet före användning
Kök/matrumsdel	Tät botten i diskbänkskåpen saknas, regler för modern köksmiljö rekommenderar att botten i diskbänkskåpen skall vara tät om det uppstår ett droppläckage skall inte vattnet rinna ner till underliggande golvkonstruktion. Droppskydd saknas under kyl/frys, regler för köksmiljö rekommenderar att man installerar ett droppskydd under kyl och frys, droppskyddets funktion är att samla upp eventuellt dropp från kondens som vanligtvis uppstår när dräneringsledningen i kylan blir igensatt av smuts etc.
Trappförråd	--
Duschrum/bastu	Äldre våtrum Duschkabin finns monterad med en golvbrunn som inte är besiktningsbar under Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Bastun utförd utan golvbrunn inget krav se riskanalys
Allrum	--
Övervåning	
Trappa	--
Hall	--
Sovrum 1	--
Sidovind 1	--
Sovrum 2	--

GÅRDSHUS 2 (SOLROSEN)



Byggnadstyp:	Villa 1, 5 plan
Byggnadsår:	1904
Grundläggning:	Uteluftsventilerad torpargrund
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Plankstomme/timmer
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	2 glas kopplade bågar
Yttertak:	Tegel ovan läkt och papp
Uppvärmning:	Direktverkande radiatorer Braskamin Luft-luftvärmepump
Ventilation:	Självdreg
Vatten/avlopp:	Eget vatten och avlopp

UTVÄNDIGT

Mark	Växter och buskar runt huset, en husgrund skall hållas fri från växter, träd och buskar ca 4 meter från grund och fasad. Se riskanalysen
Grundmur/Hussockel	Delvis dold av altanen i övrigt inget att notera
Grund	Torpargrund, en sk torpargrund är en äldre typ av grundläggning och föregångare till dagens uteluftsventilerade kryppgrund. Denna grundläggning är en känd riskkonstruktion. Saknar inspektionslucka utgår därför ur besiktningen Se riskanalys
Fasad	Färgsläpp torrsprickor och lokalt rötskadad träpanel noteras Synlig träsyll Klängväxter noteras Se riskanalys
Fönster	Torrsprickor noteras på äldre fönster
Ytterdörr	--
Avvattning	Stuprör avslutas vid fasad (bör ledas bort)
Vind	Huset är självdragsventilerat Parallellisolerade /snedtak ej besiktningsbart utrymmet utgår ur besiktningen Se riskanalys
Yttertak	Äldre tak med takkupa Frostsprängt tegel noteras på skorstenen samt otät skorstenskrans av plåt Vindskiveplåt har lossnat Färgsläpp noteras på vindskivorna Fotplåt och Nocktätning saknas Taket är begränsat besiktat i anslutning till taksäkerhet Se riskanalys
Balkong framsidan	Underbyggd balkong med trätrall ovan trolig plåt ej besiktningsbart under, se riskanalys

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv
Entréplan	
Entréhall	--
Duschrum	Äldre våtrum med plastmatta på golvet Se riskanalys
Inre hall	Slitet trägolv med missfärgningar
Wc	Rör som är väggnära monterade Golv är inte fuktsäkert uppbyggt
Kök	Tät botten i diskbänkskåpen saknas, regler för modern köksmiljö rekommenderar att botten i diskbänkskåpen skall vara tät om det uppstår ett droppläckage skall inte vattnet rinna ner till underliggande golvkonstruktion. Droppskydd saknas under kyl/frys, regler för köksmiljö rekommenderar att man installerar ett droppskydd under kyl och frys, droppskyddets funktion är att samla upp eventuellt dropp från kondens som vanligtvis uppstår när dräneringsledningen i kylan blir igensatt av smuts etc.
Allrum	Golvsvikt samt missfärgningar noteras kring ingången till rummet
Övervåning	
Trappa	Handledare saknas i trappen
Hall	--
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--
Sidovind 1 och 2	Fuktfläckar noteras på boardskivorna på båda vindarna

3. RISKANALYS

3.1 Grund

Torpargrunder fungerade bättre än moderna kryppgrunder men utgör ändå s.k. riskkonstruktion som kan drabbas eller har drabbats av mikrobiella skador (i dagligt tal "mögel") lukt och röta.

Torpargrunden har sedan ca 50-talet och framåt ersatts med en modernare variant som benämns uteluftventilerad kryppgrund. Den uteluftventilerade kryppgrunden har under senare år fått mycket negativa omdömen. Det är egentligen synd, för kryppgrunden eller som i detta fall torpargrunden har många stora fördelar och egentligen bara en enda stor nackdel, risken för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel") ofta orsakat av sommarkondens.

Många äldre torpargrunder fungerar till skillnad från den moderna kryppgrunden, vilket beror på att äldre kryppgrunder (torpargrunder) utfördes på ett annat sätt. Bjälklaget bestod av träbjälkar med en trossbotten, som isolerades med spån, mossor, slag och dylikt, i den mån isolering fanns att tillgå. I muren togs några "kattgluggar" upp för att just katten skulle kunna komma in och hålla rent från smådjur. Kattgluggarna stängdes dock vanligtvis vintertid för att undvika kalla golv och golvdrag. Skorstensstocken var förhållandevis stor och utefter grundmurarna fanns ofta en så kallad mullbänk av torv. På vintern lade man upp snö och ris runt muren för att öka värmeisoleringen. Eldstaden användes året runt för uppvärmning och matlagning, varför skorstensstocken hela tiden värmdes upp kryputrymmet. Den dåliga isoleringen i bjälklaget läckte ned en hel del värme, vilket gjorde att temperaturen i bostaden ovanför och kryputrymmet var relativt lika. Den relativa fuktigheten, RF, var därför som regel så liten att inga fuktskador uppstod.

Marktillgången var bättre förr och man hade möjligheter att välja byggplats på platser där man visste att marken var torr (välldränerad).

Eftersom många av dessa förutsättningar, enligt ovan, kan och brukar vara förändrade och genom en lång tids fuktpåverkan föreligger således risk för att mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta kan ha uppstått eller fortfarande kan uppstå.

S.k. sommarstugelukt orsakas vanligtvis av dessa typer av grunder.

3.2 Mark

Växter och buskar runt grunden kan växa in i ledningar och orsaka stopp samt sätta igenom eventuell dränering.

3.3 Fasad

Med anledning av de rötskador som iakttagits i panelen föreligger risk för att fukt kan tränga in och orsaka (eller redan har orsakat) fuktrelaterade skador i bakomliggande vägg (mögel och röta).

3.4 Vind

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt. En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

Det noteras mikrobiellpåväxt på underlagstaket vilket ofta noteras då det är äldre hus som är självdragsventilerat.

Parallellisolerade /snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallellisolerat tak (innertaket är byggt parallellt med yttertaket) som inte är åtkomligt utan konstruktionsingrepp. Problemet om man vill kontrollera är att det kan vara svårt att erhålla fullgod täthet i upptagna inspektionshål vilket kan medföra att konstruktionen försvagas. Vidare ger lokala provhål endast en stickprovsmässig bedömning. Om taket är felbyggt tex att det saknas luftspalt, diffusionsspärr etc så finns det risk för fukt, mögel och rötskador i takkonstruktionen.

Vinden är tilläggsisolerad i gårdshus Magnolia vilket innebär att det blir varmare i bostaden men kallare på vinden. En tilläggsisolerad vind i ett självdragsventilerat hus ökar således risken för kondensbildningar och konstruktionsförsvagningar (mögel och röta) och har enligt Statliga Småhus skadenämnden varit en av de konstruktioner som varit med på listan över de mest skadedrabbade konstruktionerna, Kondensen bildas vid högre temperatur än tidigare och under längre perioder. (Teoretiskt exempel: förr bildades kondens vid -8°C men efter tilläggsisoleringen vid -2°C).

3.5 Yttertak

Äldre tak Pga takbeläggningens ålder föreligger risk för läckage genom yttertaket pga normalt åldersslitage.

Takkupor är alltid känsliga för läckage och kräver regelbunden kontroll.

3.6 Balkong framsidan

Underbyggda balkonger (när det förekommer bostadsliknande utrymme under) är känsliga konstruktioner för läckage oavsett det är trä- eller betongkonstruktioner. Detta eftersom yt-/tätskiktet bland annat nyttjas för gångbelastning och golvet utgör tak för utrymme i våningen under.

3.7 Våtrum

Äldre våtrum vars tekniska livslängd får anses vara uppnådd. Tät-/ytskiktens vattentäta egenskaper minskar med tiden och risken för bakomliggande fuktskador får anses vara förhöjd

Fönster är inte lämpligt placerat i våtzone vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

Det förekommer felaktiga/känsliga rör genomföringar genom tätskikt som utgör risk för vattenskada.

4. 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.

Tystberga 2025-07-11

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Jimmy Ifwer

Besiktningsman SBR

Medlemsnummer: 22015884



BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet 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 kryptbara.

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 där 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 skyddsrum, 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 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.

3) Riskanalys

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

4) 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 besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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.

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 besiktningsutlåtagendet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtagendet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtagendet utan besiktningsmannens 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 utlåtagendet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtagendet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtagendet 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.

BILAGA 2: Liten Byggordbok

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydolfjärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertakets och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindemedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindemedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hänggränsan.

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överlaggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år

Våtrumstapeter väggar	15 år
-----------------------	-------

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledning	50 år
Värmeledning kall-/varmvattenledning	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4: Bilder



Bild 1: Utvändigt, Fasad, Färgsläpp och torrsprickor och delvis rötskadad panel noteras på fasaden, se riskanalys



Bild 2: - Utvändigt, Vind, Huset är självdragsventilerat lokalt noteras det mikrobiellpäväxt på underlagstaket



Bild 3: - Utvändigt, Yttertak, Rötskadade vindskivor...



Bild 4: - Utvändigt, Yttertak, takkupor med färgsläpp/rötskador på takfotssprånget...

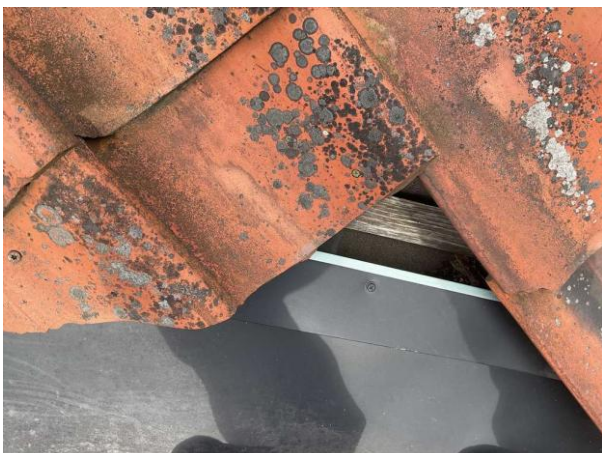


Bild 5: - Utvändigt, Yttertak, Takpannor saknas med synlig läkt



Bild 6: - Utvändigt, Yttertak, Takpannor saknas med synlig läkt

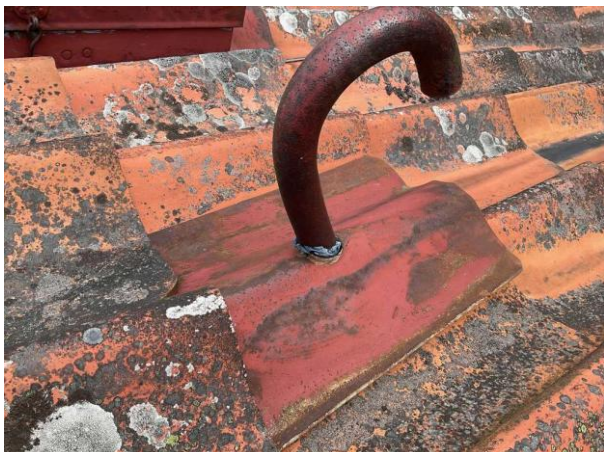


Bild 7: - Utvändigt, Yttertak, Bristfälligt tätade genomföringar i yttertaget

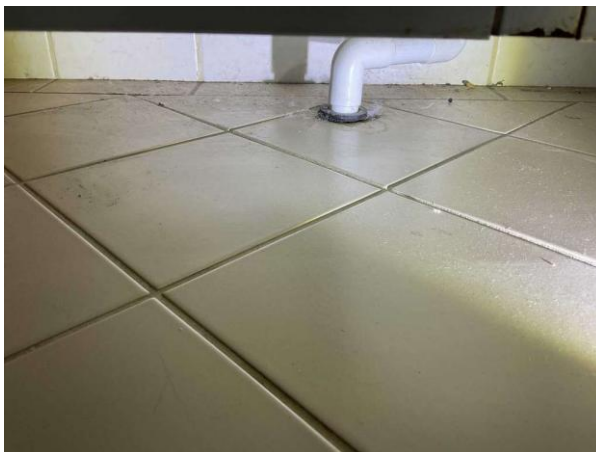


Bild 8: - Invändigt, Entréplan, Avloppsroret till handfatet är skarvat för lågt

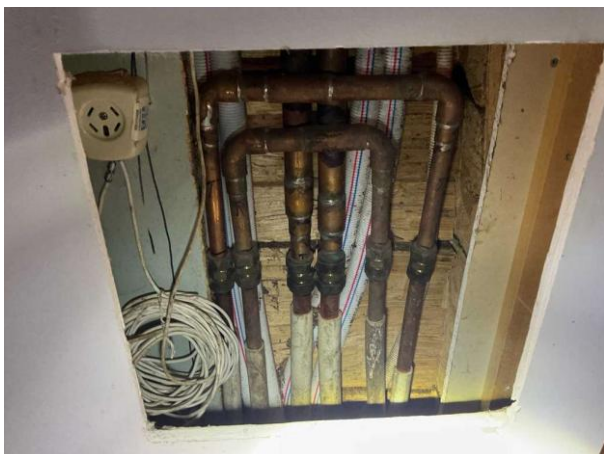


Bild 9: Invändigt, Entréplan, Tätskikt saknas i inbyggnad för värmerörskopplingar



Bild 10: - Invändigt, Entréplan, Färgsläpp noteras i nederkant på dörrkarmen och foder

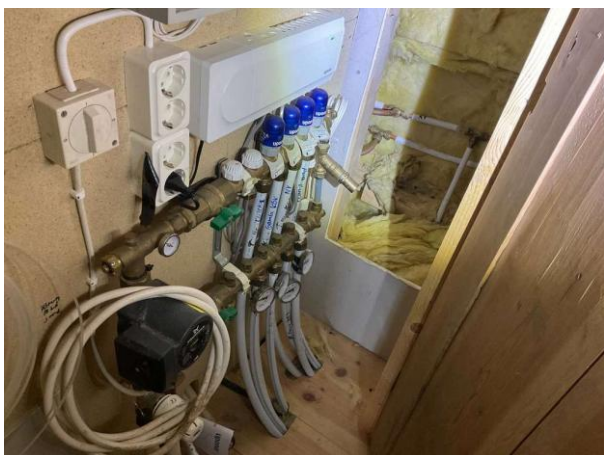


Bild 11: Invändigt, Entréplan, Inbyggnad för golvvärme är inte utförd i tätt skåp med läckageindikering och i ett ej fuktsäkert ...

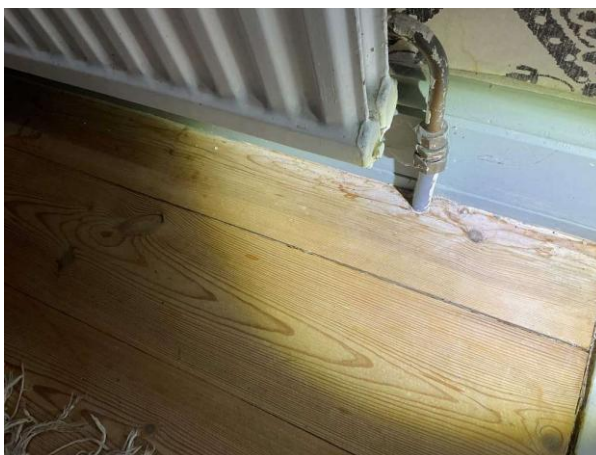


Bild 12: Invändigt, Entréplan, Fuktmärke i golv under radiator torrt vid besiktningstillfället

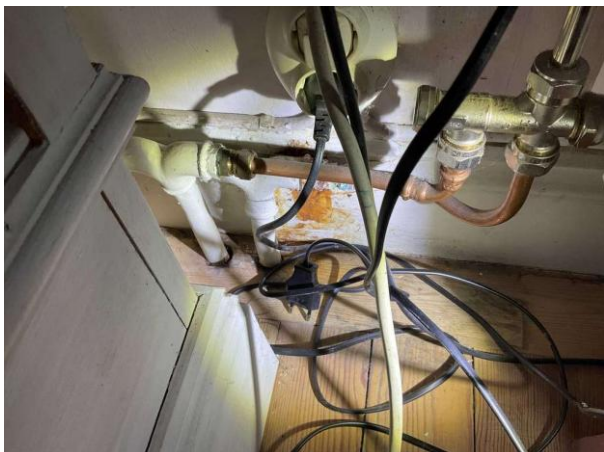


Bild 13: Invändigt, Entréplan, Fuktmärke i golvet under radiator torrt vid besiktningstillfället

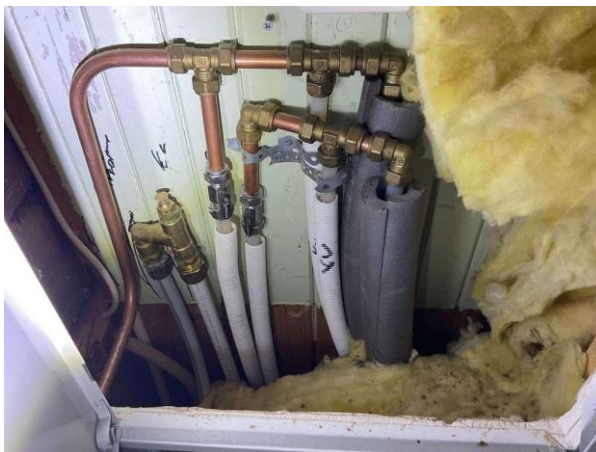


Bild 14: - Invändigt, Övergång, Täckskikt saknas i inbyggnad för värmerörkopplingar



Bild 15: Invändigt, Källare, Färgsläpp noteras på vägg och golvet

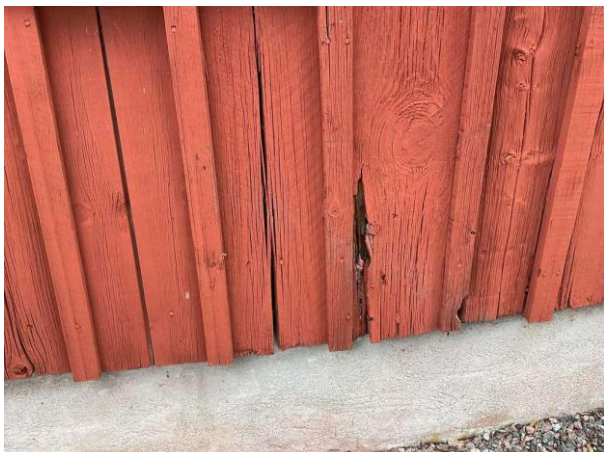


Bild 16: - Utvändigt, Fasad, Färgsläpp torrprickor och lokalt rötskadat träpanel noteras



Bild 17: - Utvändigt, Fasad, Hål noteras i fasaden



Bild 18: - Utvändigt, Fasad, Färgsläpp torrprickor och lokalt rötskadat träpanel noteras Synlig träsyll...



Bild 19: Utvändigt, Ytterdörr, Ålanddörr som är rötskadad och saknar tröskelplåt



Bild 20: - Utvändigt, Vind, Huset är självdragsventilerat lokalt noteras mikrobiell påväxt på underlagstaket



Bild 21: - Utvändigt, Yttertak, Äldre tak där det noteras trasiga pannor Fotplåt och nocktätning saknas



Bild 22: - Invändigt, Entréplan, Äldre våtrum Det finns ett hål i golvet ner till grunden, renovering rekommenderas innan användning av utrymmet

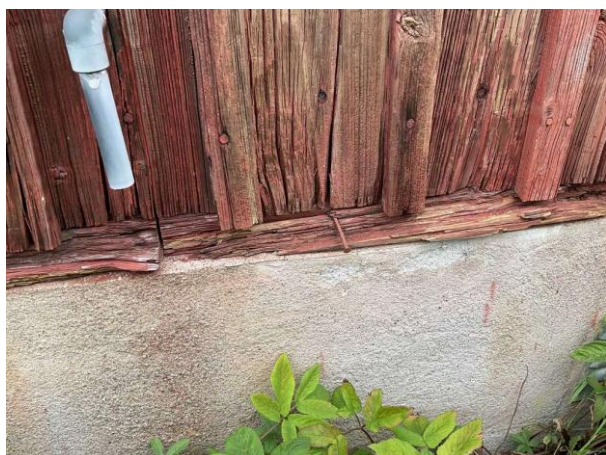


Bild 23: - Utvändigt, Fasad, Färgsläpp torrprickor och lokalt rötskadad träpanel noteras ...



Bild 24: - Utvändigt, Fasad, Synlig träsyll noteras...



Bild 25: - Utvändigt, Fasad, Klängväxter noteras...



Bild 26: Utvändigt, Fönster, Torrprickor noteras på äldre fönster



Bild 27: - Utvändigt, Yttertak, Äldre tak Frostsprängt tegel noteras



Bild 28: - Utvändigt, Yttertak, Äldre tak vindskiveplåt saknas på del av tak...

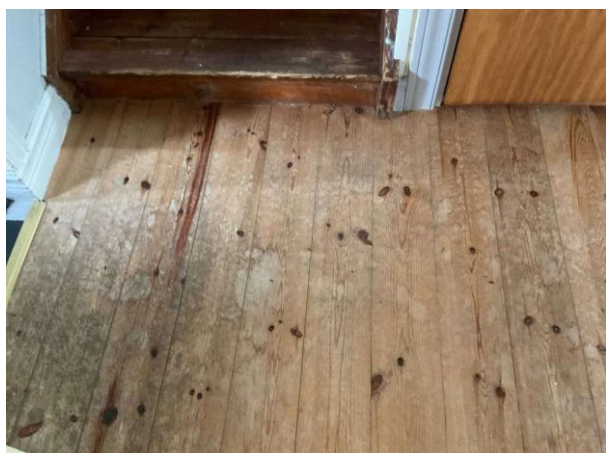


Bild 29: Invändigt, Entréplan, Slitet trägolv med missfärgningar

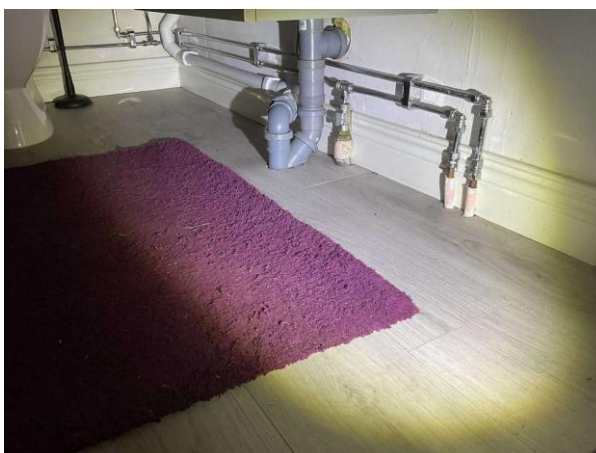


Bild 30: - Invändigt, Entréplan, Rör som är väggnära monterade, Golvet är inte fuktsäkert uppbyggt i wc

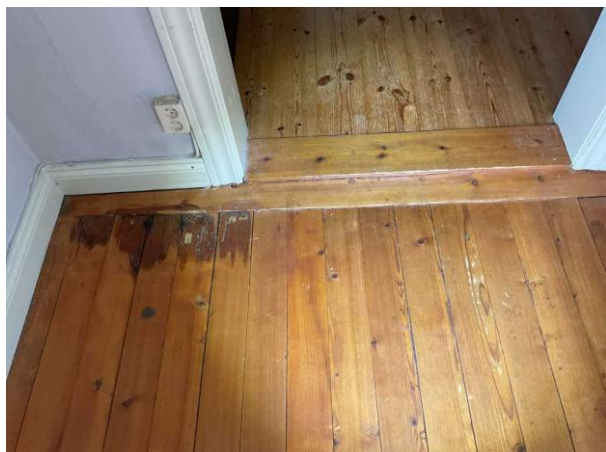


Bild 31: Invändigt, Entréplan, Golvsvikt missfärgningar noteras kring ingången till rummet



Bild 32: Invändigt, Övervåning, Fuktbläckar noteras på boardskivorna i båda vindarna