



Överlåtelsebesiktning



Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Fastighet: Sunne Ivarsbjörke 1:335

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 besiktningsmannen 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.

Tänk på att du som köpare av fastigheten och uppdragsgivare av denna besiktning, alltid har möjlighet att kontakta besiktningsmannen för att ställa frågor rörande de noteringar och texter som detta protokoll innehåller. Vi på Appel Besiktningar AB lägger stor vikt vid att du som uppdragsgivare skall förstå och kunna tolka utlåtandet.





Innehållsförteckning

Objekt	3
Byggnadsbeskrivning.....	4
Muntliga upplysningar/ tillhandahållna handlingar	5
Okulär besiktning – förklaringar	6
Noteringar	7
Risikanalys.....	21
Fortsatt teknisk utredning.....	22

Objekt



**ADRESS**

Objektsadress:	Björkefors 80, 686 92 Sunne
Fastighetsbeteckning:	Sunne Ivarsbjörke 1:335
Besiktning:	Överlåtelsebesiktning total
Besiktnings nr:	EA241201-01
Uppdragsgivare:	Dödsboet efter Sven-Göran Eriksson
Fastighetsägare:	Dödsboet efter Sven-Göran Eriksson
Besiktningsman:	Erik Appel Mail: info@appelbesiktningarab.se Mob: 073-747 10 28
Besiktningsdag:	2024-12-01
Närvarande:	Anders Runebjer samt Erik Appel, Appel Besiktningar AB
Väderlek:	Mulet 6°C



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1900/ Sedan gjordes en stor upprustning/ombyggnad 2005–06
Grundkonstruktion:	Källare samt torpargrund
Grundmur:	Betong och natursten
Byggnadstyp:	Friliggande hus med 3 våningsplan samt källarplan
Bjälklag:	Betong och träbjälklag
Stomme material:	Trä
Murstock:	Tegel
Takbeläggning:	Tegelpannor
Värmesystem:	Bergvärme till ett vattenburet värmesystem
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation (F)
Fönster:	2 glasfönster
Fasad:	Träfasad
Hängrännor och stuprör:	Galvad plåt
Plåtarbeten:	Galvad plåt
Terrängförhållande:	Plan sjötomt



Muntliga upplysningar/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:

- Det tillhandahölls inga relevanta dokument vid besiktningen.

Information från säljare:

- Säljaren förvärvade fastigheten 2005.
- Det genomfördes en omfattande renovering av byggnader på fastigheten 2005–06.
- Solceller installerades 2019 på poolbyggnaden med tillhörande batterier.
- Säljaren har gjort löpande renoveringar av byggnaden under ägandetiden.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Inga fel och brister.



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 besiktningsbara 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.

Inget att notera – 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 – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.

Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare. Under denna rubrik innefattas också eventuella rekommendationer.

*Fuktindikering:

En utanpåliggande indikering. Fuktindikeringen lämnar inte ett exakt mätvärde utan det är mer till för att jämföra mellan olika områden. Indikeringen kan reagera på vissa material utan att det finns fukt, även mot bakomliggande rör och annan metall. Det kan vara svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.



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.

Allmänt inomhus/utomhus

Allmänt




Eftersom vi vistas inomhus mer än 70 % av vår tid så är det av högsta vikt att vi skall ha en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Ingen tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.



Utvändigt

Markförhållanden	<p>Det noterades att man har man viss växtlighet i byggnadens direkta närhet.</p> <p>Se riskanalys 1.</p> 
Fasad	<p>Det noterades ett visst tvätt/målningsbehov av fasaden samt noterads några mindre sprickor i träfasaden.</p> <p>Se riskanalys 1.</p> 
Fönster och dörrar	<p>Det noterades att vissa av byggnadens dörrar och fönster har ett större underhållsbehov. Det rekommenderas att man monterar ett entrétak ovanför entrén till pannrummet.</p> <p>Se riskanalys 1.</p> 



Hängrännor/stuprör	<p>Det rekommenderas att man alltid leder bort eventuellt vatten från stuprören. Det noterades att vissa hängrännor/stuprör har ett visst justeringsbehov. Då man inte leder bort vattnet är risken stor att den rinner in emot byggnaden.</p> <p>Se riskanalys 1.</p> 
Tak	<p>Vissa plåtar på yttertaket har ett visst justeringsbehov samt noterades att vissa pannor var ur sitt läge/trasiga.</p> <p>Se riskanalys 1.</p> 
Grundsockel	<p>Det noterades att man har mindre sprickor i grundsockeln samt visst färg/puts-släpp.</p> <p>Se riskanalys 1.</p> 



Besiktningsnummer: EA241201-01




APPEL BESIKTNINGAR AB

Datum: 2024-12-01

Vind 1	<p>Det noterades att man har mindre missfärgning på insidan av yttertaket (på takluckan). Se riskanalys 2.</p> 
Vind 2	<p>Det noterades att man har mindre missfärgning på insidan av yttertaket (vid takfoten). Se riskanalys 2.</p> 
Sidovindar	<p>Denna byggnad hade några sidovindar som ej var ordentligt tillgängliga och kunde inte besiktas.</p>
Krypgrund/torpargrund	<p>Detta utrymme har ingen åtkomst och besiktades ej.</p>



Vindsplan

Sovrum 1	Inget att notera.
Dusch/wc	<p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler). Då man fyllt igen mellan klämringen och slutlisten blir det svårt att besikta fuktspärren vid golvbrunnen.</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Allrum	Inget att notera.
Städskrubb	<p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler). Det noterads att golvmattan spruckit i svetsen.</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Dusch/Wc	<p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 



Besiktningsnummer: EA241201-01




APPEL BESIKTNINGAR AB

Datum: 2024-12-01

Sovrum 2	<p>Inget att notera. Det var förberett för att montera handfat eller liknande i utrymmet.</p> 
Sovrum 3	<p>Inget att notera. Det var förberett för att montera handfat eller liknande i utrymmet.</p> 
Trappa till övreplan	<p>Inget att notera.</p>



Övreplan

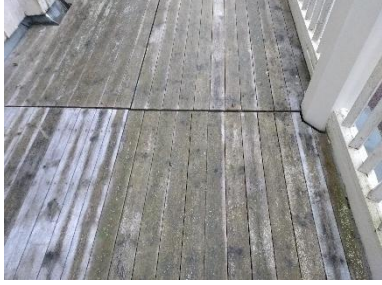



Biljardrum	Inget att notera.
Balkong	<p>Inget att notera. Yttertaket av plåt som låg under trallen besiktades ej.</p> 
Klädkammare	Inget att notera.
Garderob	Inget att notera.
Dusch/Wc	<p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler). Se riskanalys 3.</p> 
Kontor	Inget att notera.
Walk in closet	Inget att notera.
Dusch/wc	<p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler). Det noterades att man inte bytte golvbrunn vid senaste renoveringen av utrymmet. Se riskanalys 3.</p> 



Besiktningsnummer: EA241201-01



APPEL BESIKTNINGAR AB

Datum: 2024-12-01




Master bedroom	Inget att notera.
Balkong	<p>Inget att notera. Yttertakets av plåt som låg under trallen besiktades ej.</p> 
Master bathroom	<p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Master Wc/dusch	<p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler). Det noterades att man inte bytte golvbrunn vid senaste renoveringen av utrymmet.</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Allrum	Inget att notera.
Trappa till entréplan	<p>Det noterades att räcket ej var barnsäkrat.</p> 



Entréplan

Hall	Inget att notera.
Serverrum	Inget att notera.
Hissmaskinrum	<p>Det rekommenderas att man monterar ett vattenindikationslarm vid vattenrören innanför dörren.</p> 
Wc	<p>Äldre våutrymme. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler). Det rekommenderas att man monterar ett vattenindikationslarm vid vattenrören i väggen.</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Kontor	Inget att notera.
Kontor	Inget att notera.
Tv-rum	Inget att notera.
Salong	Inget att notera.



Kök	<p>Det rekommenderas att man monterar ett vattenindikationslarm i diskbänkskåpen samt monterar upp avloppsslangen från diskmaskinen i fast material. det saknades droppskydd under kyl/frys.</p> 
Matdel	Inget att notera.
Matsal	Inget att notera.
Sidoentré	Inget att notera.
Tvättstuga	<p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm samt ligger golvbrunnen närmare väggen än 200mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Garage	<p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 



Besiktningsnummer: EA241201-01

APPEL BESIKTNINGAR AB

Datum: 2024-12-01

Dusch/wc	<p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Förråd med trappa till källarplan	Inget att noter.



Källarplan

Allmänt	<p>Det noterades att man har diffusionstäta ytor på detta våningsplan samt visst organiskt material som ligger an fuktiga ytor.</p> <p>Se riskanalys 4.</p>
Matförråd	<p>Det noterades att man har mineralutfällningar i ytterväggen samt visst missfärgat organiskt material.</p> <p>Se riskanalys 4.</p> 
Förråd vid trappan	<p>Det noterades att man har mineralutfällningar i ytterväggen samt visst färgsläpp på golvet.</p> <p>Se riskanalys 4.</p> 
Passage/korridor	<p>Det noterades att man har mineralutfällningar i ytterväggen samt visst färgsläpp på golvet. Det rekommenderas att man monterar in mer frånluftsventilation i detta utrymme då man förvarar gasoltuben för spishällen i utrymmet.</p> <p>Se riskanalys 4.</p> 



Wc	<p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Matförråd	<p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man golvbrunnen närmare väggen än 200mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
Färgskrub	<p>Det är oklart varför man har ett avloppsrör i taket som ej är pluggat.</p> 
Tvättstuga	<p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har missfärgningar av fukt på ytterväggarna.</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 



Pannrum	<p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har missfärgningar av fukt på ytterväggarna.</p> <p>Det noterades att man golvbrunnen närmare väggen än 200mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p> 
---------	---



Risakanalys

1. När det finns brister i fasad eller i montaget/underhållet av snickerier, fönster och plåtdetaljer finns det en risk att vatten kan tränga in och orsaka skador i angränsande konstruktioner. När det är sprickor i fasaden finns det en risk att vatten kan tränga in och orsaka skador på angränsande konstruktioner samt att sprickan kan förvärras på grund av frostsprängning. När vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar utan får rinna ut i anslutning till byggnaden och när det finns skador på rännor och rör, finns det en risk att man ökar fuktillskottet i grundkonstruktionen och på närliggande konstruktioner som då kan orsaka skador. Ledningarna/dagvattenbrunnarna kan sättas igen om löv och annat skräp ej stoppas från att följa med regnvattnet. När marken lutar mot byggnaden finns det en risk att ytvatten kan komma in i grundkonstruktionen och orsaka skador. Närliggande rabatter och planteringar (träd och buskar) kan komma att eller har påverkat grundkonstruktioner negativt med sitt/sina rotsystem och kan orsaka skador. Planteringar ökar även fuktbelastningen på fasad och grundmur samt kan täppa till eventuella luftspalter vid takfot vilket även där kan skapa/orsaka skador på vind. Det krävs mer underhåll när man har tak som är lågt lutande (carporten). Detta innebär att man tex måste skotta av snö från taket om belastningarna blir för höga.
2. Otätheter mellan ett varmt och kallt utrymme innebär en risk för konvektionsskador i det kallautrymmet. Varm fuktig luft kan passera genom hål/springor och orsaka missfärgningar. När man fått missfärgning på vinden är det en indikering på att man har fått en förhöjd fuktstatus i luften på vinden så att ett gynnsamt klimat för en tillväxt har uppstått. Det kan vara en indikering på att ventilationen inomhus är undermålig. Missfärgningen kan skapa dålig lukt och skador.
3. I våtutrymmena (bad, wc, dusch och tvättstuga) skall det finnas ett tillfredställande fuktskydd. Möjlighet att kontrollera tätskikt på golv- och väggytor där keramiska plattor har applicerats är väldigt begränsad. När det inte finns dokumentation som garanterar att arbetet är branschmässigt utfört eller om det finns avvikelser från branschstandard, kan inte risken för skador i angränsande konstruktioner helt uteslutas även om ingen fukt indikerades.
4. En källare utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark och fuktindikering förekommer punktvis på källarväggarna och på golvet i vanlig omfattning för hustypen. Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska och täta material mot golv- och väggytor bör undvikas, då skador kan uppstå. Detta kan leda till en elak lukt. Det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i dräneringsmaterialen då den tekniska livslängden har passerat. När det har blivit mineralutfällningar/fuktgenomslag på ytorna är det en indikering på att materialet har varit fuktigt en längre tid och att dräneringen är i behov av en förbättring. Är ytan målad med en icke ånggenomsläpplig färg finns det en risk att fukten vandrar upp i konstruktionerna och orsaka skador. Det kan inte uteslutas att dessa brister kommer att orsaka skador.

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.



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.

Övrigt

Det är få hus som är identiska.

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en besiktningssgenomgång görs, antingen via telefon eller på plats.

Vänliga hälsningar

APPEL BESIKTNINGAR AB

Erik Appel

Besiktningsman, SBR

Appel Besiktningar AB

Växel: 073-747 10 28

info@appelbesiktningarab.se

www.appelbesiktningarab.se

