

Förhandsbesiktning



Bellmans Minne 13, Stockholm

Lilla Sällskapets väg 37

Stockholm 2019-01-17

Ian Månsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning	6
Mark.....	6
Krypgrund (Främre del av grundkonstruktion)	6
Betongplatta	7
Grundmurar	8
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Ytterväggar	10
Mellanbjälklag.....	10
Fasader	11
Fönster och dörrar	11
Vind	11
Tak.....	12
Kök och våtrum.....	13
Kök	13
Toalett.....	13
Våtrum	13
Tvättstuga.....	14
Installationer	14
Ventilation.....	14
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer	14
Uppvärmning	14
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	15
Övrigt	15
Allmänt.....	15
Övriga byggnader	15
Radon	15
Asbest.....	15
Villkor för överlåtelsebesiktning	16

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåttandet är utformat så att byggnaden beskrivs utifrån hur den är uppbyggd. Respektive konstruktionsutförande redovisas enligt rubricering nedan:

Utförande

Besiktningsförrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningsförrättarens egen bedömning, grundas bedömningen på vad som erfarenhetsmässigt är sannolikt utifrån besiktningar av liknande konstruktioner, vad som kan förväntas med anledning av bl.a. byggnormer vid tidpunkt för utförandet, eventuella stickprovskontroller och andra indikationer och informationer som erhållits vid den okulära besiktningen.

Värt att veta

Under denna rubrik redovisas mer allmän information om konstruktionsutförandet som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under denna punkt. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

Iakttagelser

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ytterligare information som framkommit vid besiktningsstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningsförrättaren inte anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört. Rekommendationer i utlåtandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan lämnas i syfte att begränsa risken för framtida skador, att en uppmärksam skada inte skall förvärras och/eller som upplysning om hur man kan förbättra konstruktionen. Besiktningsförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

Risikanalys

Besiktningsförrättaren lämnar under denna rubrik en riskanalys för konstruktionsutförandet som bygger på den samlade informationen som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. Vidare redovisas under riskanalys erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner, allmän kunskap om viss tidstypisk byggnadsteknik som kan medföra risk för skador mm. Exempel på sådana riskkonstruktioner kan vara betongplatta på mark med uppbyggda golv, krypprunder, äldre ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

Under denna rubrik kan besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kan klarläggas i den okulära besiktningen och/eller om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsobjekt

Bellmans Minne 13, Lilla Sällskapetets väg 37, Stockholm

Ägare

Lars Fredrik Dahlqvist

Uppdragsgivare

Lars Fredrik Dahlqvist, Lilla Sällskapetets väg 37, 127 61 Skärholmen

Ordernummer

153886

Uppdrag

Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningsförrättaren redovisar i besiktningsutlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om det saknas någon information som ni som uppdragsgivare anser är viktig, och som avhandlats muntligt, ber vi er snarast kontakta besiktningsförrättaren för eventuell revidering av utlåtandet (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen. Då kan man även beställa eventuell tilläggstjänst, t.ex. Utökad kontroll av konstruktionsdel, skadeutredning, informationsbeskrivning av installationsdelen etc. Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Besiktningsdag

2019-01-16

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Ian Månsson

ian.mansson@eminenta.se

Närvarande

Lars Fredrik Dahlqvist samt undertecknad

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca -2°C.

Byggnadstyp

1½-plans radhus med slutningsvåning uppfört år 1965.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

"Husvärmen" innehållande vissa detaljritningar och konstruktionsbeskrivningar.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Nuvarande ägare har uppfört byggnaden i egen regi.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det finns inga servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

Samfälligheten ansvarar för dagvattenledningarna i området.

Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden. Inga lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc. förekommer.

Det har inte tagits bort några väggar i huset som kan innebära försvagningar eller har orsakat någon sättning i huset.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

Det har inte noterats några läckande hängrännor eller stuprör.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögel" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har inte förekommit några problem med takläckage.

Det har aldrig noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen.

En vattenskada har inträffat år 2000. Orsaken var läckande ledning i kök. Skadan anmäld och åtgärdad av fackman via försäkringsbolag.

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller liknande.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Radonmätning korttidsmätning utförd år 2018

ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Sprängsten ovan berg enligt ägare.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms normalt som stabil med begränsad risk för sättningar. Sprängstensmassor under byggnaden medför oftast att schaktbotten/grund kan dräneras ut naturligt via mark. Om så är fallet brukar funktionen på själva dräneringen vara av underordnad betydelse.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material och man bör undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta inte har utförts.

Iakttagelser

Vid besiktningsstillfället noterades inte några avvikande lutningar eller andra signaler som tyder på att allvarliga rörelser/sättningar orsakat av rörelser i mark, skett i byggnaden.

Krypgrund (Främre del av grundkonstruktion)

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med bjälklag av betongbalkar och betongkassetter (s.k. ERGE-bjälklag). Ovan betongkassetterna delvis isolerade och uppbyggda golv. Krypgrunden ej åtkomlig för besiktning. Utförandet enligt egen bedömning.

Uterum isolerat: "Torpargrund" med träbjälklag enligt ägare. Grunden är inte åtkomlig för besiktning.

Värt att veta

För att erhålla en så god funktion som möjligt i krypgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

För ytterligare förbättring kan kantbalkar mot grundmurar och undersida betongbjälklag kondensisoleras.

Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i krypgrunden varierar, rekommenderas att krypgrunden med jämna mellanrum kontrolleras med avseende på eventuellt fritt stående vatten, missfärgningar, läckage mm.

Dessutom rekommenderas att man håller bjälklaget under regelbunden uppsikt avseende eventuella korrosionsangrepp och spjälkning med åtföljande risk för hållfasthetsnedsättning.

lakttagelser

Krypgrunden ej åtkomlig för besiktning, inspektionslucka saknas, vilket är olyckligt eftersom man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm. För en bättre bedömning av grundens utförande och status bör man därför anordna tillgång till grunden. (Grunderna i området är av samma konstruktion och liksom här inte åtkomliga)

Uterum: Grunden är inte åtkomlig, mark nära konstruktion

Riskanalys

Grunden är inte åtkomlig för besiktning. Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktnrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktnrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i golvbjälklag och syllar samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta på mark utan underliggande värmeisolering. Golvbeläggningar/målat direkt på avjämnad betongplatta.

Värt att veta

Avsaknad av heltäckande värmeisolering under betongplattan kan ge kalla golv och innebär dessutom att man vanligtvis bygger upp en hög fukthalt i betongplattan.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan.

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

Betongplatta på mark med invändigt isolerade och uppreglade golv innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fukttinnehåll.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade spikreglar etc. med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktnrelaterade skador och lukt.

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betongplattan bör t.ex. utföras med keramiska golvbeläggningar, fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

lakttagelser

Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Riskanalys

Betongplatta på mark utan underliggande värmeisolering innebär risk för fuktnrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

Uppreglade golv ovan betongplatta på mark är en konstruktion som innebär risk för fuktnrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

Grundmurar

Utförande

Oinklädda målade/putsade grundmurar av blålättbetong enligt ägare.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av lättbetong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändig fuktisolering men medför i normalfallet liten risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

Lättbetong absorberar dock mycket vatten och kan vid kraftig och långvarig uppfuktning luckras upp varför man inte bör vänta för länge med att vidta åtgärder (omdränering och ny fuktisolering).

Oinklädda målade grundmurar innebär ofta att mindre lokala fuktgenomslag kan torka ut naturligt och orsakar oftast endast begränsade skador i form av färg- och/eller putssläpp.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Vid besiktningstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Risakanalys

Blå lättbetong kan avge radon (se vidare rubrik Radon).

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning, dränering av tegelrör enligt ägare.

Ålder:

Dränering och fuktisolering från år byggår enligt ägare.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till ca 25 år från utförandet.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledning bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på nära förestående behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen bedöms vara åldersmässigt avskriven varför man åtminstone bör kalkylera med ny dränering av grunden. Det går dock inte att säkerställa när detta kan bli nödvändigt.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt nät enligt ägare.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från byggår enligt ägare.

Servisledning från byggår enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av ledningar pga. igenslamning, marksättningar mm. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

Stopp eller dämning i dagvattenledningar kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Ledningssystem för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Riskanalys

Ledningssystemet för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär att det kan föreligga risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder:

Hängrännor och stuprör från okänt år.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning krävs.

Iakttagelser

Hängrännor och stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inga tecken på allvarliga brister.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Stomme av blålättbetong enligt ägare.

Värt att veta

Denna typ av stomme är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet ingen risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Ett problem med förekomst av sprickor är att det kan vara svårt att med säkerhet fastställa om sprickorna orsakats av krympning/uttorkning och/eller sättningar.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

Lättbetong är ett fuktabsorberande material varför det är viktigt att invändiga material som ansluter mot lättbetongen ej är fuktkänsliga. Man bör t.ex. använda diffusionsöppen färg istället för tapet och golvlistor bör sättas med distans från lättbetongen.

lakttagelser

Det finns en spricka i ytterväggar i rum till vänster om entré. I lättbetong kan sprickor med tiden bildas. Normalt påverkar dessa inte husets goda bestånd. Håll koll.

I övrigt inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt för konstruktionen och normalt åldersslitage.

Risikanalys

Blå lättbetong kan avge radon (se vidare under rubrik Radon).

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betongkassetter med träreglar. Utförande enligt ägare.

Värt att veta

Mellanbjälklag av betongkassetter är normalt sett starka och stabila. I övergolv kan med tiden svikt/golvknarr uppstå till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

lakttagelser

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt för konstruktionsutförandet och/eller utgör normalt åldersslitage.

Fasader

Utförande

Puts på lättbetong enligt ägare.

Ålder:

Från byggår enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för denna typ av fasadputs är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, minst 30 år vid normalt underhåll.

Underlag av lättbetong innebär normalt bra vidhäftning för en fasadputs. Med tiden uppstår dock ofta sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

Iakttagelser

Tunna sprickor förekommer i fasadputsen. Denna typ av sprickor är normalt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder:

Från år 2016 enligt ägare.

Värt att veta

Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

I anslutning till takfönster noteras inga synliga tecken på läckage. Tak fönster är av äldre typ.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget utfört med mineralullsisolering och ångbroms av papp. Utförande enligt ägare.

Åtkomlighet:

Via vindsluckor. Sidovindar finns.

Värt att veta

Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador.

Tak och vindar i byggnader uppförda under denna tid tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Fukttillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre

fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är därför av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i tak och på vindar att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet.

Eventuell tilläggsisolering av en äldre vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador vind-/takkonstruktioner pga. kondens.

Snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

lakttagelser

Vindsutrymmen är endast delvis åtkomligt pga. att gångbryggor saknas. (gäller även sidovindar) Rekommenderar därför att gångbryggor monteras på samtliga delar av vinden, för att besiktning av hela vinden skall kunna ske utan risk för genomtrampning, och för att isolering ej skall trampas ner och därigenom bli försämrade ur värmeisoleringssynpunkt.

Isoleringen är ojämnt utlagt över vindsbjälklaget. Justering rekommenderas/ kompletteras.

Isolering har lagts mot yttertakens insida. Rekommenderas att justering utförs. Om man vid åtgärdandet påträffar missfärgat virke rekommenderas att påväxt avlägsnas. Om rötskadat virke påträffas rekommenderas byte.

Normala förhållanden för ålder och konstruktion råder.

Risikanalys

Isolering har lagts mot yttertakens insida. Förhållandet kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont. Från år 2016 enligt ägare.

Delar av takkonstruktion består solfångare monterade för ca 20 år sedan enligt ägare

Värt att veta

Moderna betongtakpannor har lång livslängd och är förhållandevis täta genom falsade fogar mm. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men vår bedömning är att den tekniska livslängden bör vara ca 40 år. En viss mängd vatten och skräp tränger dock alltid in under pannorna varför underlagstaket har avgörande betydelse för takets täthet.

Teknisk livslängd för en modern underlagspapp med glasfiberstomme bedöms vara ca 30-40 år.

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor.

lakttagelser

Taket är pga. brant lutning och snö endast kontrollerat från mark och via foton.

Yttertaket var snö-/istäckt vilket förhindrade kontroll.

Undertecknad rekommenderar att man förhör sig om funktion och teknisk livstid (speciellt i förhållande taktäckning) samt underhåll av denna typ av solfångare. (Undertecknad har begränsad kunskap om tekniska värden gällande solfångare)

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med äldre standard.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt bör det finnas ett tätt ytskikt.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Rekommenderar montering av skvallerskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänkskåp.

Toalett

Utförande

Äldre ytskikt.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum

Utförande

Klinkergolv och målad väv samt kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år ca 2000 enligt ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se.

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid uppkommen skada kräver försäkringsbolagen i normalfallet att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet. Se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se

Målad glasfiberväv har inte samma täthet som moderna tätskikt typ plastmatta varför teknisk livslängd för målad glasfiberväv bedöms till ca 10 - 15 år. I duschzon bedöms teknisk livslängd för en målad glasfiberväv till 5 - 10 år.

Iakttagelser

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Riskanalys

Målad väv: Tätskikt som är åldersmässigt avskrivna innebär risk för fuktrelaterade skador beroende på brist i tätskiktets funktion.

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats vilket innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Tvättstuga

Utförande

Målat betonggolv och väggbeklädnad av målad väv.

Värt att veta

Betonggolv släpper normalt sett igenom markfukt och tar ingen skada av vattenbegjutning.

Ett målat betonggolv måste man dock räkna med att regelbundet måla om beroende på påverkan av såväl markfukt som vattenbegjutning. Vid riklig vattenbegjutning bör man däremot tänka på att fuktkänsliga material i anslutning till betonggolvet kan skadas.

Målad glasfiberväv har inte samma täthet som moderna tätskikt typ plastmatta varför teknisk livslängd för målad glasfiberväv bedöms till ca 10 - 15 år. I duschzon bedöms teknisk livslängd för en målad glasfiberväv till 5 - 10 år.

lakttagelser

Målad väv blir förhållande vis tät vilket bidrar till att binda fukt i grundmuren som får lättbetong att vittra. I övrigt inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

En fukt- och klimtmässigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

lakttagelser

Tilluften bedöms inte vara tillfredställande. Rekommenderar att förbättra ventilationen i huset genom kompletteringar med tilluftsventiler.

Vatten och avlopp

Kontroll av VA-installationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Elinstallationer

Kontroll av elinstallationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Uppvärmning

Kontroll av uppvärmningssystemet ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Eldstäder saknas.

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

Kontroll ingår inte i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses de som är angivna som uppdragsgivare i uppdragsbegränsningen.

Med **besiktningsförrättare** 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 ska ha vid köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

Syftet med en överlåtelsebesiktning är att öka kunskapen om en fastighets byggnadstekniska skick inför en överlåtelse. Detta sker genom att en sakkunnig besiktningsförrättare besiktigar fastigheten och redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. Besiktningsutlåtandet redovisar vad som med fog kan förutsättas och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler. Antecknade iakttagelser och risker kan en köpare normalt inte åberopa såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Med stöd av besiktningsutlåtandet kan (om inte annat avtalats) parterna

- genomföra överlåtelsen på redan framförhandlade villkor.
- omförhandla pris och/eller andra villkor för köpet.
- införa garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger.
- överenskomma om fortsatt teknisk utredning för att klarlägga förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet.
- avstå från överlåtelsen.

Överlåtelsebesiktningen utgör del av, men ersätter inte, köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

Överlåtelsebesiktningen omfattar endast de delar som anges i uppdragsbegränsningen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad. Vidbyggda sekundärbyggnader med invändig förbindelse med huvudbyggnaden räknas som del av huvudbyggnaden. Eventuella andra sekundärbyggnader (såsom carport, garage, uthus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbegränsningen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt på fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen avses alla sådana utrymmen som kan undersökas exempelvis via öppningar, dörrar, inspektionsluckor eller liknande. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder etc. Mark som bedöms ha teknisk betydelse för besiktigad byggnad ingår i besiktningen. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering av mark eller byggnad och inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Konstruktioner som är samfällighets ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen.

Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning, åtgärdsförslag, kostnadsberäkningar och värderingar kan beställas genom särskild skriftlig överenskommelse, men ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

Besiktningssuppletet utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningens förrättare en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningens förutsättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningens förrättare går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningens förutsättningar med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningens förrättare redovisar resultatet i ett besiktningens utlåtande.

3.1 Handlingar och upplysningar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. Besiktningens förrättare beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningens förrättare att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningens utlåtande.

3.2 Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningstillfället, vilket innebär att överlåtelsebesiktningen utförs med blotta ögat och utan verktyg eller andra hjälpmedel.

För att överlåtelsebesiktningen ska kunna utföras på avtalat sätt ska uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege och skyddsanordning (till exempel glidskydd till stege) ska finnas tillgängliga.

Om besiktningens förrättare inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningssuppletet ska detta antecknas i utlåtandet. Sådant utrymme eller yta omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

3.3 Riskanalys

Om besiktningens förrättare bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningens förrättare anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningens förrättare att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningens utlåtande ska besiktningens förrättare lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningens utlåtande för respektive konstruktionsdel.

3.4 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningens förrättare kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att misstänka fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver besiktningens förrättare inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel föreligger beträffande förhållande som besiktningens förrättare antecknat i riskanalys. En sådan utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen, men kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om skicket på besiktigad del av fastigheten som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte.

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av beställaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, ska uppdragsgivaren omedelbart återsända utlåtandet för komplettering. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Besiktningsförrättaren har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren har dock rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsförrättaren överlåtas till annan och inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekräftelsen och besiktningsutlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsförrättaren. Uppdragsavtalet gäller således endast mellan uppdragsgivaren och besiktningsförrättaren.

Utan hinder av vad som anges i föregående stycke får uppdragsgivaren medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna försäkring mot dolda fel.

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

Om säljaren har beställt besiktningen rekommenderas köparen att beställa en s.k. köpargenombgång innan köpet genomförs. Detta för att säkerställa att köparen ges samma information som säljaren samt för att besiktningsförrättarens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

5 Tilläggstjänster

Uppdragsgivaren kan genom särskild skriftlig överenskommelse träffa avtal om tilläggstjänst. Om sådan beställning sker gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggstjänsten.

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminenta PLUS redovisas i besiktningsutlåtandet bedömningar och eventuella rekommendationer avseende installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm. Bedömningar och eventuella rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel eller brister.

Undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningsförrättare med särskild behörighet för respektive installation.

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

I tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med en överlåtelsebesiktning ingår en undersökning av grundkonstruktion där det erfarenhetsmässigt kan finnas risk för fuktrelaterade skador eller av annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka.

Vid Utökad kontroll av konstruktionsdel utförs vanligen punktvis mätning med fuktindikator, upptagning av en till två inspektionshål och andra provtagningar i syfte att möjliggöra bättre bedömning av konstruktionsutförandet och eventuell risk för byggnadsskada. Återställande av upptagna inspektionshål utförs i normalfallet med täcklock. Om större håltagning krävs ingår återställande inte i uppdraget. Eventuella konstruktionsingrepp för tilläggstjänstens utförande kräver fastighetsägarens medgivande.

Utförande av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden. Tilläggstjänsten är dock endast en stickprovsmässig kontroll och ingen fullständig skadeutredning/fortsatt teknisk utredning. Även om inga skador noteras genom tilläggstjänsten gäller vad som anges under besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

Redovisning av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel sker som bilaga till besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande (när tilläggstjänsten utförs vid annat tillfälle än besiktningsstillfället).

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

Besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

Ekonomisk skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas uppgift som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen ersätts endast om beställaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Om det lämnats felaktig eller otillräcklig information i besiktningsutlåtandet kan det medföra att fastigheten avviker från vad uppdragsgivaren förväntat sig med stöd av besiktningsutlåtandet. Fastigheten kan i sådana fall anses ha ett fel och uppdragsgivaren kan då lida ekonomisk skada på grund av felet.

Om ekonomisk skada orsakats av besiktningsförrättarens vårdslöshet vid överlåtelsebesiktningen är besiktningsförrättaren skadeståndsskyldig. Besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet är dock begränsad till det lägsta av följande belopp:

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsförrättaren inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet. Beloppet ska beräknas enligt föreskriften i JB 4:19 c.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande, varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden som inte antecknats i besiktningsutlåtandet.

Enskild ekonomisk skada understigande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som överlåtelseparterna avtalat som begränsning för rätten till ekonomisk reglering av fel, ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens självrisk för det fall den ekonomiska skadan överstiger detta belopp.

Besiktningsförrättaren har rätt att åtgärda eventuellt fel i egen regi. Utgångspunkten vid åtgärd är att återställande ska ske till tidigare lika befintligt skick (dvs. inte standardhöjande).

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (reklamerar) till besiktningsföretaget inom skälig tid efter det att felet i fastigheten eller vårdslösheten i besiktningsuppdraget märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före utgången av den ansvarstid som anges i 6.3 nedan. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Utför besiktningsförrättaren tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvarshänseende vara ett och samma uppdrag.

6.3 Ansvarstid

Ansvarstiden för genomfört uppdrag är tre år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsförrättaren översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.