

Förhandsbesiktning



Bellmans Minne 72, Stockholm

Lilla Sällskapetets väg 111

Stockholm 2016-09-21

Ian Månsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

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

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.

lakttagelser

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.

Risakanalys

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 72, Lilla Sällskapetets väg 111, Stockholm

Ägare

Christer Larsson & Christina Friborg

Uppdragsgivare

Christer Larsson & Christina Friborg, Lilla Sällskapetets väg 111, 127 61 Skärholmen

Ordernummer

136536

Uppdrag

Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och accepterade villkoren i bifogade besiktningsförutsättningar varvid besiktningen påbörjades.

Besiktningsmannen redovisar i besiktningsutlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en husägare 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 besiktningsmannen för eventuell revidering av utlåtandet (se även punkt 6 i besiktningsförutsättningar).

Köpargenomgång

Ansvaret 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. konstruktions- och fuktkontroll, skadeutredning, informationsbeskrivning av installationsdelen etc. Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåtandet inte vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Besiktningsdag

2016-09-21

Besiktningsföretag

Eminenta Besiktning & Värdering i Stockholm AB

Besiktningsförrättare

Ian Månsson

ian.mansson@eminenta.se

Närvarande

Undertecknad

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +17 °C.

Byggnadstyp

Tvåplans radhus med sluttningsvåning uppfört år 1964.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället. (Finns att tillgå i samfällighetsföreningen)

Frågelista upprättad av mäklare och besvarad av nuvarande ägare inför försäljning.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Nuvarande ägare var inte närvarande vid besiktningen.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Okänt material.

Värt att veta

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

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. Man bör även 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.

lakttagelser

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

Det förekommer buskar/träd i närheten av byggnaden.

Riskanalys

Buskar/träd i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på ledningssystem och byggnad.

Krypgrund (Del av grundläggning)

Utförande

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

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.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med ett avfuktningsaggregat.

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

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. (Förhållandet är gemensamt för området)

Riskanalys

Grunden är inte åtkomlig för besiktning. Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade 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 fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i mot grunden anslutande konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Betongplatta (Del av grundläggning)

Utförande

Betongplatta på mark utan underliggande värmeisolering. Golvbeläggningar 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.

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.

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

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 fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

Grundmurar

Utförande

Oinklädda målade/putsade grundmurar av blå lättbetong enligt egen bedömning.

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

Krypgrund: Undertecknad har ej kunnat bedöma grundmurarnas utförande eller status pga. att grunden ej är åtkomlig för besiktning.

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

Risikanalys

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande och ålder på dränering och utvändig fuktisolering.

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 dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga tecken på brister i fuktisolering och dränering. (Är dock troligen åldersmässigt avskriven)

Dagvatten

Utförande

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

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från byggår.

Servisledning från byggår.

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.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder:

Hängrännor och stuprör från byggår enligt egen bedömning.

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 blå lättbetong enligt egen bedömning.

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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt för konstruktionen och normalt åldersslitage.

Riskanalys

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betongkassetter med ingjutna träreglar. Utförande enligt egen bedömning.

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.

Iakttagelser

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

Fasader

Utförande

Puts på lättbetong enligt egen bedömning. Från okänt år

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

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Tunna sprickor förekommer lokalt i fasadputs. 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, utvändigt klädda med aluminiumprofiler. Från senare år enligt egen bedömning. (Äldre takfönster från byggår)

Värt att veta

Aluminiumprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men sannolikt bör den tekniska livslängden för fönster klädda med aluminium vara ca 50 år.

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 noterades missfärgningar/fuktfläckar. Vid stickprovskontroll med fuktindikator uppmättes dock inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället. För en mer säkerställd bedömning erfordras konstruktionsingrepp, fuktmätningar mm.

Risakanalys

I anslutning till takfönster noterades missfärgningar/mindre fuktfläckar vilket innebär risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kan ha uppstått i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget utfört med mineralullsisolering och ångbroms av papp. Utförande enligt egen bedömning.

Åtkomlighet: Vindsutrymmet är avsynat från och vid luckan pga. att de är belamrade med saker

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 ångspärr 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.

Iakttagelser

Vindsutrymmet är avsynat från och vid luckan pga. att de är belamrade med saker. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar. För en bättre bedömning av ej åtkomliga vindsutrymmens utförande och status erfordras kontroll när vindsutrymmena tömts.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med taktegel ovan läkt, underlagspapp samt råspont/träpanel.

Ålder:

Från byggår enligt egen bedömning.

Värt att veta

Taktegel släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 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 plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor.

lakttagelser

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Denna typ av pannor är i avseende täthet och hållbarhet bättre än den genomsnittliga tegelpannan. Omläggning kan dock ingå i kommande kalkyl pga. ålder.

Rekommenderar att fackman ser över/underhåller takkupor och plåthuvar pga. ålder.

Takfoten är besiktigad från mark och lokalt vid steg. Vid besiktningen fanns inga synliga skador eller misstanke om att det föreligger pågående skador i takfot.

Riskanalys

Eftersom yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

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.

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Rekommenderar montering av skvellerskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänksskåp.

Äldre rörkopplingar/va-installationer konstaterades i diskbänksskåp. Byte bör kalkyleras.

Toalett

Utförande

Äldre ytskikt.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år 2015 enligt egen bedömning.

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.

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Livslängden bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument finns men var inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Brunnsduk och klämring är inte synligt i brunnen. (Typ av brunn är inte bekant för undertecknad)

Jordfelsbrytare bedöms saknas, elektrisk golvvärme installerad

Risakanalys

Finns inte kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) kan det innebära risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Om golvbrunnen inte är utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats innebär det risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

När brunnsduk och klämring saknas i golvbrunnen föreligger risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador.

Fortsatt teknisk utredning

Jordfelsbrytare saknas, rekommenderar kontakt med behörig elektriker.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från byggår.

Värt att veta

Ytskikt är monterade på ej fuktkänsliga konstruktioner, vilket innebär att risken för uppkomst av omfattande fuktskador i bakomliggande konstruktioner är begränsad.

Iakttagelser

Normalt ålders slitage. Äldre brunn bytes vid renovering.

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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

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.

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.

BESIKTNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

1 Ändamålet med besiktningen

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är, att inför en fastighetsöverlåtelse, med hjälp av en byggnadsteknisk besiktning samla in och redovisa mesta möjliga väsentliga information om det befintliga skicket på besiktigad del av fastigheten vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information som förmedlas i ett besiktningsutlåtande erhålls ett säkrare underlag för att redan före en fastighetsöverlåtelse bedöma fastighetens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelsebesiktningen omfattar endast en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar som, enligt besiktningsvillkoren, inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning samt förklaringar

För överlåtelsebesiktningen gäller de villkor som återfinns i detta dokument och i uppdragsbekaftelsen. Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens befintliga skick vid besiktningsstillfället. Besiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekaftelsen. I uppdraget ingår alltid, om inte annat anges, fastighetens huvudbyggnad. Eventuella andra byggnader (sekundärbyggnader såsom garage, uthus etc.) ingår endast om så anges i uppdragsbekaftelsen. Vidbyggda sekundärbyggnader med invändig förbindelse med huvudbyggnaden räknas som en del av huvudbyggnaden. Överlåtelsebesiktningen är en byggnadsteknisk besiktning av byggnad och den mark som bedöms ha teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas inte och inte heller stödmurar om dessa inte omnämns särskilt i utlåtandet.

Besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktningar är inte behöriga att utföra några funktionskontroller av installationer såsom mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar och eldstäder mm varför sådana installationer ansvarsmässigt undantas från besiktningen. De omfattas dock av köparens undersökningsplikt. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte i en överlåtelsebesiktning. Dessa kan dock beställas som särskilt uppdrag och kräver skriftlig överenskommelse.

3 Tilläggstjänst Eminent PLUS

I Eminent PLUS lämnas viss begränsad information beträffande installationsdelen enligt nedan.

Eftersom besiktningsförrättaren i allmänhet har större erfarenhet av installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm än en normalt bevandrad husköpare, redovisas i besiktningsutlåtandet i detta fall bedömningar och eventuella rekommendationer avseende dessa installationer. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation.

4 Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar parternas kunskap om fastighetens befintliga skick i besiktigad del vid besiktningstillfället. Informationen i besiktningsutlåtandet redovisar vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare.

Förhållanden som antecknats vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknas i riskanalysen är redovisat på ett sätt som innebär att köparen före köpets fullbordan fått kunskap om förhållandena. De förhållanden som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten med byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också skriftligen införas i köpekontraktet.

5 Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen (nedan angivet som uppdragsgivaren). Av uppdragsbekräftelsen framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningen och dess omfattning inte föreligger.

Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

I besiktningsutlåtandet redovisas information om det befintliga skicket av besiktigad del av fastigheten, vid besiktningstillfället, som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsförrättaren i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar antecknas normalt inte i besiktningsutlåtandet (kan i vissa fall noteras som information om underhåll, "att-göra-lista" för uppdragsgivaren).

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege och skyddsanordningar (ex.vis glidskydd till stege) skall finnas tillgängligt.

5.1 Handlingar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick samt den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid köpet. Som grund för överlåtelsebesiktningen används handlingar samt upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsförrättaren om handlingarna och upplysningarna är av den beskaffenheten att de kan användas. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får ta del av och som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

5.2 Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. För att en vind skall anses vara besiktningsbar skall det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Yttertak besiktigas i normalfallet från mark, stege, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaket beträds ej om säkerheten av någon anledning kan ifrågasättas av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar skall tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare. Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom

ex.vis. sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Konstruktioner som omfattas av samfälligheters ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen.

Om besiktningsförrättaren av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som normalt omfattas av besiktningen skall detta antecknas i utlåtandet. Sådan yta eller utrymme omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. Beträffande ytor och utrymmen, som inte besiktigas, får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen, t.ex. genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.

5.3 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

Om besiktningsförrättaren utför tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med besiktningen, utförs en undersökning av främst de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Vid Utökad kontroll av konstruktionsdel utförs vanligen punktvisa mätningar med fuktindikator, upptagning av 1 till 2 inspektionshål och andra provtagningar i syfte att bättre kunna bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Återställande av upptagna inspektionshål utförs i normalfallet med täcklock. Om större håltagning krävs ingår inte återställande i uppdraget. Redovisning av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel sker som bilaga till besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande (när tilläggstjänsten utförs vid annat tillfälle än besiktningstillfället).

Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning/fortsatt teknisk utredning. Utförande av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp. Även om inga skador noteras i denna utökade kontroll punktvisa undersökning av respektive konstruktionsdel, gäller alltså vad som anges under besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

5.4 Riskanalys

Vid sidan av de förhållanden som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas för respektive konstruktionsdel i besiktningsutlåtandet.

5.5 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen.

För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver inte besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning. Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel beträffande sådant, som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen, finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

6 Om besiktningsutlåtandet

Besiktningsutlåtandet innehåller den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktigade byggnadens befintliga skick vid besiktningsstillfället. Uppgifter om byggnaden, liksom åtgärdsförslag eller kostnadsuppskattningar som lämnas under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet, ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och kan heller inte läggas till grund för åtgärdsprogram eller bedömning av kostnader för ett sådant.

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren omedelbart kontakta besiktningsförrättaren eller återsända utlåtandet till besiktningsförrättaren eller företaget för komplettering.

Vid läsning av utlåtandet skall uppdragsgivaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i nyare fastigheter. Efter det att en tilltänkt köpare erhållit och läst besiktningsutlåtandet kan köparen välja ett eller flera av här angivna 5 alternativ (om ej annat avtalats mellan köpare och säljare):

- Att köpa den besiktigade fastigheten på de villkor som säljaren angivit.
- Att avstå från att köpa den besiktigade fastigheten.
- Att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp.
- Att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger.
- Att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

7 Skadereglering

7.1 Försäkring

Besiktningsförrättaren som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

7.2 Ansvarsbegränsningar - begränsningar i besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet

I det fall det i besiktningsutlåtandet lämnas otillräcklig eller felaktig information om besiktningsobjektet kan uppdragsgivaren komma att lida skada genom att besiktningsobjektet avviker från vad som uppdragsgivaren kan förvänta sig när uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivarens skada kan innebära att en annars berättigad nedsättning av köpeskillingen blir lägre än vad som är motiverat eller att reparationskostnaden blir högre än vad uppdragsgivaren förväntat sig. Besiktningsförrättaren är skyldig att ersätta uppdragsgivarens skada som besiktningsförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Med besiktningsförrättare avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar.

Besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet uppgår till ett belopp motsvarande den nedsättning av köpeskillingen uppdragsgivaren skulle ha fått om felet påtalats vid köpetillfället. Skadeståndsskyldigheten är dock alltid begränsad till eventuell faktisk nödvändig och relevant lägre kostnad för felets avhjälpande. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsad till ett belopp motsvarande 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Utför besiktningsförrättaren tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning eller annat tilläggsuppdrag, anses dessa uppdrag och överlåtelsebesiktningen, vad gäller ansvarsbegränsningen om 15 prisbasbelopp, vara ett och samma uppdrag.

Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för annan skada än uppdragsgivarens skada och inte heller för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden om besiktningsobjektet som inte antecknats i besiktningsutlåtandet. Enskild skada understigande belopp motsvarande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som kan finnas intaget i köpekontrakts villkor såsom begränsning för rätt till reglering av relevant fel, till exempel i form av lägsta belopp för fel/självrisk/tröskelvärde etc., ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens självrisk enligt detta besiktningsuppdrag för det fall skadan överstiger detta belopp.

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

Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör alternativt att lämna ekonomisk ersättning. Utgångspunkt för ersättning av skada är att återställande skall ske till lika befintligt skick (dvs. inte standardhöjande konstruktion eller utförande).

Krav mot besiktningsförrättaren skall skriftligen anmälas (reklamerar) till denne eller till företaget inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före ansvarstidens utgång enligt 7.3 nedan. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren begär betalt för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

7.3 Ansvarstid

Ansvarstiden för genomfört uppdrag är 2 år.

8 Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet

Besiktningsförrättaren har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren har rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsförrättaren av uppdragsgivaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekaftelsen och besiktningsutlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsförrättaren. Erhållet uppdrag gäller således endast mellan uppdragsgivaren och besiktningsförrättaren enligt de förutsättningar som föreligger vid tiden för uppdragets genomförande.

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

9 Övrigt

Med besiktningsförrättare respektive uppdragsgivare i uppdragsbekaftelsen och i besiktningsutlåtandet avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Förutsättningarna och villkoren under Ändamålet med överlåtelsebesiktningen med underrubriker är desamma i uppdragsbekaftelsen och besiktningsutlåtandet.

Besiktningsförrättaren skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopierbar kopia under den avtalade ansvarstiden.