

Förhandsbesiktning



Gillsätra 22, Stockholm
Gillsätragränd 33

Stockholm 2016-03-06
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	6
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	7
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning	8
Ytterväggar	8
Mellanbjälklag	8
Fasader	9
Fönster och dörrar	9
Vind	10
Tak.....	10
Balkong.....	11
Kök och våtrum.....	11
Kök	11
Toalett.....	11
Våtrum	11
Tvättstuga.....	12
Installationer	12
Ventilation	12
Vatten och avlopp.....	13
Elinstallationer	13
Uppvärmning	13
Övrigt	13
Allmänt.....	13
Övriga byggnader	13
Radon	13
Asbest.....	13
Besiktningsförutsättningar	14

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåtet 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 erhöles. 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 erhöles 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 utlåtet 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, kryppgrunder, 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

Gillsätra 22, Gillsätragränd 33, Stockholm

Ägare

Håkan Gustav Alfredsson

Uppdragsgivare

Håkan Gustav Alfredsson, Gillsätragränd 33, 127 30 Skärholmen

Ordernummer

131864

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.

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

2016-03-03

Besiktningsföretag

Eminent Besiktning & Värdering i Stockholm AB

Besiktningsförrättare

Ian Månsson

ian.mansson@eminenta.se

Närvarande

Håkan Gustav Alfredsson samt undertecknad

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +4°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus uppfört år 1965.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Det finns dokument som beskriver vilka konstruktioner vindsutrymme, tak, stomme etc. som samfällighet ansvarar för. Rekommenderar att ta del av dessa dokument.

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Protokoll från radonmätning daterat 2006-02-22.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2002. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning via Länsförsäkringar. Försäkringen var kopplad till en dolda fel försäkring som användes då sovrummet ovan köket tilläggsisolerades år 2003. Besiktningsutlåtandet från överlåtelsebesiktningen var inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Samfälligheten ansvarar för tak och torpargrunder i grupphusområdet. Undertecknad rekommenderar att man inhämtar informationer om ansvarsförhållanden (t.ex. vem som bär ansvaret för följdfel om det läcker genom taket eller vid följdsador av t.ex. mikrobiell aktivitet och/eller lukt från grund). Informationer bör man kunna inhämta via samfällighetens ordförande.

Samfälligheten ansvarar för torpargrunderna i området. Undertecknad rekommenderar att man inhämtar informationer om ansvarsförhållanden (t.ex. vem som bär ansvaret för följdfel av ev. mikrobiella skador och/eller uppkomst av lukt). Informationer bör man kunna inhämta via samfällighetens ordförande.

Samfälligheten ansvarar för dagvattenledningarna i området.

Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden.

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 "mögellukt" 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.

Fläckar har till följd av fukt/kondens tidigare noterats på vägg i sovrum ovan kök. Åtgärdats genom tilläggsisolering av innerväggen.

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

Försäkringsskada orsakat av kondensbildning på vägg i sovrum ovan kök har förekommit år 2003.

Inga kända brandskador har förekommit i byggnaden. Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Kondensbildningar har vid sträng kyla utomhus noterats på fönsterrutors insidor och fönster varit täckta med persienner eller rullgardin.

Vatten- och avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller liknande.

Vid sträng utomhus kyla kan golven på bottenplan upplevas kalla. Det kan även, då det är riktigt kyligt utomhus, upplevas kallt vid äldre fönster i vardagsrum och i sovrummet ovan och kallras kan förekomma vid kökets yttervägg och sovrum ovan.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar frekvent löst ut.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

Konstruktioner som inte ägare ansvarar för t.ex. då samfällighet bär ansvar för tak, vindsutrymmen etc. omfattas inte i juridisk mening av besiktningsuppdraget.

Äldre hus har oftast sämre isolerstandard:

På grund av husets ålder är isolering och vindtätning i ytterväggar, fönster, dörrar, vindsbjälklag mm ofta begränsat. Det är vanligt med köldbryggor i ytterväggar och tak. Vid framtida tilläggsisolering bör information inhämtas om hur olika konstruktionsdelar kan komma att påverkas. Tilläggsisolering av äldre hus medför ofta att även inomhusventilationen behöver åtgärdas.

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.

Byggnader som grundlagts på lera, silt samt på material med olika bärighet (t.ex. fastmark och lera) medför alltid viss risk för sättningar eller rörelser. Berg, sprängsten, morän/pinnmo och sandmarker utgör i normalfall stabila material med begränsad risk för sättningar. Sandmarker och sprängstensfyllning kan vara självdränerande.

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.

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

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med bjälklag av lättbetongkassetter mot krypgrund. Ovan kassetter isolerade och uppreglade golv. Utförande enligt egen bedömning.

Eventuellt är

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 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

Inga synliga skador, typ missfärgningar, påväxt, inträngande fritt vatten eller annan påverkan av hög luftfuktighet noterades vid besiktningstillfället.

Det saknas plastfolie på mark som hindrar/minskar fuktillskottet till kryppgrundsluften från mark. Grundprincipen för att begränsa risken för mikrobiella skador är bl.a. att det skall finnas ett kapillärbrytande material typ singel eller liknande över marken och heltäckande plastfolie.

Eftersom kryppgrunden är gemensam för hela längan krävs att bättringsåtgärder utförs av fastighetsägarna gemensamt eller att man isolerar/avskiljer utrymmet under detta hus.

Riskanalys

Kryppgrund/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 kryppgrund (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.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av betong enligt egen bedömning.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan förekomma men medför i normalfallet liten risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet. Om det däremot finns sprickor eller sättningar av betydelse i grundmurarna kan detta vara en indikation på dåligt komprimerade massor eller bristfällig armering i grundmurarna.

För att begränsa risken för kondensbildning rekommenderas montering av värmeisolering (typ cellplast) på insida grundmurar.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande på dränering och utvändig fuktisolering.

Ålder: Fuktisolering och dränering från byggnadsåret.

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 medföra vatteninträngning och hög fukthalt i kryppgrunden vilket innebär ökad risk för fukt- och mikrobiella skador i golvbjälklag, dålig lukt från mark mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledning bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

lakttagelser

Inget särskilt att notera. Samfällighets kontroll och ansvar.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt. Hängrännor från ca år 2010 och stuprör från okänt år enligt ägare.

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

Stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inga tecken på allvarliga brister. Samfällighets kontroll och ansvar.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Prefabricerade betongelement samt vid balkonger utfackningsväggar av trä enligt egen bedömning.

Värt att veta

Stomme av denna typ är normalt sett stark och stabil. Beroende på väggens tjocklek och utförande kan stommen ha sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader.

Denna typ av ytterväggar kan i vissa fall innebära risk för fukt- och mikrobiella skador (i dagligt tal mögel). Detta gäller i första hand om elementen innehåller organiskt och för mögel tillväxtvänliga material (typ trä, mineralullsisolering mm). Om däremot elementens isolering består av cellplast eller liknande (dvs. oorganiskt material) och i övrigt saknar organiska och fuktkänsliga material, är risken för fukt- och mikrobiella skador liten.

Iakttagelser

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

Enligt uppgift från ägare kan köldras förekomma (upplevd kyla intill vägg då det är kallt ute) på yttervägg i kök samt tidigare i rum ovan kök innan man tilläggsisolerade yttervägg i detta rum.

Samfällighets kontroll och ansvar.

Riskanalys

Det har inte gått att fastställa stommens utförande via okulär kontroll. För att kunna få reda på vilken typ av material som använts och därmed bedöma risken för skador erfordras konstruktionsingrepp och/eller konstruktionshandlingar.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag. Utförande enligt egen bedömning.

Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

Iakttagelser

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

Fasader

Utförande

Fasad av obehandlade prefabricerade betongelement.

Ålder:

Från byggnadsåret.

Övre del vid tak/vind: Fasadsarg av eternitplattor.

Värt att veta

Fasad av betong har lång livslängd och kräver i princip inget underhåll. Mindre sprickbildningar kan uppstå i elementskarvar vilka då får justeras/tätas.

Eternitfasader har normalt lång livslängd med normalt underhåll innefattande byte av trasiga eternitskivor. Ett problem med eternitbaserade material är att de är känsliga och lätt spricker vid mekanisk åverkan.

Tillverkning och användning av eternit förbjöds 1977 med anledning av att fasadskivorna innehåller asbest. Det är dock ingen fara så länge man låter eternitskivorna vara. Vid nedmontering och byte av eternitfasader krävs särskild handläggning och deponering då skivorna innehåller asbest vilket klassas som miljöfarligt avfall. När skadade plattor behöver bytas får man leta efter begagnade eller ännu bättre, välja fibercementplattor som innehåller träfiber i stället för asbestfiber och därför är miljövänliga. Dessa plattor har ett liknande utseende men en viss färgskillnad får man räkna med. Detta under förutsättning att man vill behålla detta fasadmaterial.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera. Samfällighets kontroll och ansvar.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster utgörs av isolerglaskassetter från år 2004 och kopplade fönster från byggår.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på fönsterbågar och karmar beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc.

Fönster tillverkade innan 70-talet har generellt bättre virkeskvalitet (kärnvirke eller sorterat virke) och längre livslängd än fönster tillverkade på 70-talet och senare varför de ofta kan vara lönsamma att reparera.

Teknisk livslängd för fönster före mitten 60-tal bedöms vara ca 50 år fönster från slutet 60-tal t.o.m. 70-tal bedöms vara ca 25-30 år fönster fr.o.m. 80-talet bedöms vara ca 30-40 år.

Teknisk 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 förutom normalt åldersslitage.

Vind

Utförande

Yttertaket är utfört som låglutande tak ovan låga vindsutrymmen. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

Åtkomlighet:

Vindsutrymme ej åtkomligt pga. att lucka saknas/inte åtkomlig på tak. (Möjligt är att lucka kan finnas på taket det är också möjligt att vindsutrymmet är fyllt med isolering enligt uppgift från tidigare utförd besiktning i området)

Värt att veta

Tak och vindsbjälklag i denna typ av byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Som en följd av detta värms till viss del tak/vindar och därigenom sänks den relativa ånghalten (fuktigheten). Fuktillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är därför av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fuktillskottet.

Eventuell tilläggsisolering av denna typ av vindsbjälklag innebär att vindsbjälklaget blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller vindsbjälklaget pga. kondens.

lakttagelser

Samfällighet ansvarar för vinds utrymmen, tak, dagvatten etc. i området. Information finns att hämta hos samfällighet.

Riskanalys

Låglutande tak innebär risk för skador pga. såväl läckage som kondensbildning. För att bättre kunna bedöma vindsutrymmets konstruktionsutformning och förekomst av eventuella skador erfordras upptagande av inspektionslucka/or. Dessa inspektionsöppningar kan dessutom nyttjas för regelbundna kontroller av utrymmet (några gånger per år).

Tak

Utförande

Låglutande tak med taktäckning av papp på råspont.

Ålder: Från år okänt år.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på en takpapp bedöms, med normalt underhåll, vara ca 20 år beroende på taklutning och nedskräpning mm.

Lågpunkter med kvarstående vatten bör inte förekomma.

Dessa tak kräver extra noggrann översyn och underhåll. Därför rekommenderas att taket regelbundet kontrolleras med avseende på släpp i takpappens infästning, sprick- och blåsbildningar, brister vid genomföringar och anslutningar samt kontroll av skarvar.

Man bör undvika att gå på ett papptak när det är snö- eller istäckt. En vanlig orsak till skada är att taket skottas från snö varvid spaden gjort hål på takpappen och/eller att blåsor trampas sönder.

lakttagelser

Samfällighet ansvarar för vinds utrymmen, tak, dagvatten etc. i området. Information finns att hämta hos samfällighet.

Riskanalys

Platta och låglutande tak innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister i utförandet t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar och fasader samt blåsbildningar.

Balkong

Utförande

Betongkonstruktion utan tätskikt.

Värt att veta

Balkonger utan tätskikt är en otät konstruktion. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fuktkänsliga delar.

Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms vara ca 40 - 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför man regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med efterhand förbättrad 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

Rekommenderar montering av skvallerskydd i diskbänksskåp.

Toalett

Utförande

Äldre ytskikt.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt åldersslitage och utföranden.

Våtrum

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år ca 1990 enligt uppgift från tidigare ägare.

Värt att veta

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

lakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Risakanalys

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

Tvättstuga

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av målad vägg.

Utfört år:

Från byggår enligt ägare.

Värt att veta

Livslängden för ytskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

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

lakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Risakanalys

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

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 klimatomfattare lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset. Vid besiktningsstillfället noterades ej heller några tecken på att ventilationen ej fungerar på avsett vis.

Rekommenderar att förbättra ventilationen i huset genom kompletteringar med tilluftsventiler där så saknas.

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 ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

Årsmedelvärde 240 Bq/m³ (+/- 30 Bq/m³) uppmättes vid mätning av radon i bostaden under perioden 2005-11-15 - 2006-02-12. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärde 200 Bq/m³ radongashalt 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 har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas inte.

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 steg och skyddsanordningar (ex.vis glidskydd till steg) 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, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget 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 utlåtagandet. 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 kan ske i löpande text i besiktningsutlåtagandet för respektive konstruktionsdel, som bilaga till besiktningsutlåtagandet eller i separat utlåtagande (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 besiktningsutlåtagandets 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 besiktningsutlåtagandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas för respektive konstruktionsdel i besiktningsutlåtagandet.

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 all 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.