

# Förhandsbesiktning



**Korsholmen 18, Stockholm**  
Stävholmsgränd 111

Stockholm 2016-02-03  
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 .....	7
Grundmurar .....	7
Fuktisolering och dränering .....	8
Dagvatten .....	8
Hängrännor och stuprör .....	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Ytterväggar .....	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader .....	10
Fönster och dörrar .....	10
Vind .....	10
Tak.....	11
Kök och våtrum.....	12
Kök .....	12
Våtrum 1 o 2.....	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

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

### Utförande

Besiktningförrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningförrättarens 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 besiktningstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningförrättaren 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. Besiktningförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

### Risakanalys

Besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren 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

### Besiktningsojekt

Korsholmen 18, Stävholmsgränd 111 Stockholm

### Ägare

Yakub Tümtürk & Songül Tümtürk

### Uppdragsgivare

Yakub Tümtürk & Songül Tümtürk, Stävholmsgränd 111, 127 49 Skärholmen

### Ordernummer

130728

### 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, skadutredning, informationsbeskrivning av installationsdelen etc. Läs mer på vår hemsida [www.eminenta.se](http://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.

### Besiktningdag

2016-02-02

### Besiktningföretag

Eminent Besiktning & Värdering i Stockholm AB

### Besiktningsförrättare

Ian Månsson

[ian.mansson@eminenta.se](mailto:ian.mansson@eminenta.se)

### Närvarande

Yakub Tümtürk & Songül Tümtürk

### Väderlek

Mulet väder, temperatur ca -1°C.

### Byggnadstyp

Enplanshus med sluttningsvåning uppfört år 1969.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

"Huspärmen" fanns tillgänglig, dock saknas detaljritningar och konstruktionsbeskrivningar.

Mäklarprospekt.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2009-06-29.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2009. Inför förvärvet tog nuvarande ägare del av utlåtande efter överlåtelsebesiktning med anlitad byggnadstekniker utförd på uppdrag av föregående ägare.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Enligt nuvarande ägare finns det ej några generella fel i angränsande fastigheter (av samma typ), t.ex. mögelskador, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner etc.

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 "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.

Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

En vattenskada har inträffat. Orsaken var läckande panna. Skadan anmäld och åtgärdad av fackman via försäkringsbolag.

Inga kända brandskador har förekommit i byggnaden.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor.

Vatten- och 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 utförd år 2015, under pågående, rapport ej tillgängligt vid besiktningstillfället.

## 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.

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 dagvattenledning.

#### lakttagelser

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.

Rekommenderar att kondensvatten från värmepump avleds från byggnaden.

## Krypgrund

### Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med bjälklag av lättbetongkassetter mot krypgrund. Golvbeläggningar direkt på avjämnade kassetter. 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 avfuktningssaggregat.

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 påtagliga 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 krypgrundsluften 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.

Det förekommer organiskt material i krypgrunden vilket bör avlägsnas.

Rekommenderar kondensisolering grundbalkar och undersida lättbetongbjälklag. (Påbörjat i lättbetongbjälklag)

### Risakanalys

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.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betongbalkar på plintar enligt egen bedömning.

### Värt att veta

En grundläggning med betongbalkar på plintar är i normalfallet stabil under förutsättning att fyllnadsmassor under plintarna har komprimerats.

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

### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Okänt utförande på dränering och utvändig fuktisolering.

#### Ålder:

Fuktisolering och dränering från år 1995 enligt tidigare 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 medföra vatteninträning 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 dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

### lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på brister i byggnadens dränering.

## 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.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Rekommenderar att stuprör kompletteras med utanpåliggande lövsilar vid marknivå för att på så sätt underlätta rensning samt minska mängden skräp som kommer ner i dagvattenledningar (minskar risken för stopp i ledningssystemet för dagvatten).

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

#### Ålder:

Hängrännor och stuprör från byggår.

### 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.

### lakttagelser

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 lättbetong enligt egen bedömning. Enligt egen bedömning blå lättbetong.

#### 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.

#### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

#### Riskanalys

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

## Mellanbjälklag

#### Utförande

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

#### Värt att veta

Mellanbjälklag av lättbetongkassetter är i normalfallet starka och stabila.

#### lakttagelser

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

## Fasader

### Utförande

Plåtfasad efter tilläggsisolering. (Underliggande fasad av lättbetongelement)

#### Ålder:

Från år 1995 enligt ägare.

### Värt att veta

Plåtfasader har generellt sett lång brukstid och kräver ringa underhåll. Vanligtvis räcker det med att man ser över skarvar, tätningar, genomföringar och anslutningar vid dörrar och fönster mm för att minska/förhindra risken för vatteninträngning.

Vissa färgtyper mattas med åren ("kritar") och fasaden kan då behöva fräschas upp genom ommålning.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster av plastprofiler med isolerglaskassetter.

#### Ålder:

Från år 2011 enligt ägare.

### Värt att veta

Fönster med plastprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men gissningsvis skall bågar etc. med profiler av plast hålla 40 - 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.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Vind

### Utförande

Yttertaket är utfört som låglutande tak ovan låga vindsutrymmen. Isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt egen bedömning.

#### Åtkomlighet:

Avsynad från och i luckans närhet. (Trångt utrymme utan bryggor)

### 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. 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.

Även om ångspärren utgörs av relativt tät plastfolie, kan man ej förvänta sig samma täthet och beständighet som plastfolie från mitten av 70-talet och senare. Detta medför att plastfolien i viss omfattning kan släppa igenom fuktig inomhusluft som kan kondensera mot kalla takkonstruktioner.

Eventuell tilläggsisolering av en äldre vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller på vind pga. kondens.

## **lakttagelser**

Inga skadesignaler noterades vid besiktningstillfället. Inga tecken på att det förekommer eller har förekommit allvarliga problem med kondensbildningar och/eller spår som tyder på pågående läckage.

Vindsutrymmet är delvis inte åtkomliga för besiktning. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i avsynad del av vindsutrymme eller i innertak eller väggar.

Rekommenderar justering och komplettering av isolering.

## **Tak**

### **Utförande**

Takbeläggning av pvc-duk.

#### **Ålder:**

Från år 2001 enligt ägare.

### **Värt att veta**

Normal teknisk livslängd på en pvc-duk bedöms vara ca 30 år beroende på taklutning, UV-bestrålning, nedskräpning mm.

Dessa tak kräver extra noggrann översyn och underhåll. Därför rekommenderas att taket regelbundet kontrolleras med avseende på släpp i pvc-dukens infästning, sprick- och blåsbildningar, brister vid genomföringar och anslutningar samt kontroll av skarvar. Lågpunkter med kvarstående vatten bör inte förekomma.

Man bör undvika att gå på denna typ av tak när det är snö- eller istäckt. En vanlig orsak till skada är att taket skottas från snö varvid spaden gjort hål på duken och/eller att blåsor trampas sönder.

### **lakttagelser**

Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt för takkonstruktionen och/eller som utgör normalt åldersslitage.

### **Risakanalys**

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.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med modern standard.

#### Värt att veta

Regelverk och försäkringsvillkor innehåller bl.a. krav på skadeförebyggande åtgärder i den vanliga köksmiljön.

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Rekommenderar montering av skvallerskydd/droppskydd i diskbänksskåp.

### Våtrum 1 o 2

#### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

Från år kring 1990 enligt tidigare 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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.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

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

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

#### Riskanalys

Eftersom yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd finns risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

## Tvättstuga

### Utförande

Plastmatta på golv och väggbeklädnad av målad puts. Från år 2010 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.gvk.se](http://www.gvk.se).

!!Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se [www.sakervatten.se](http://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 för plastmatta bedöms vid korrekt utförande till ca 20 år.

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

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

### Riskanalys

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

## INSTALLATIONER

### Ventilation

Mekanisk ventilation - Kontroll ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

### 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. Radonmätning är enligt uppgift utförd i byggnaden. Mätning är under pågående analys.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> 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 besiktningstillfället. 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 uppdragsbekräftelsen. Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens befintliga skick vid besiktningstillfället. Besiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekräftelsen. I uppdraget ingår alltid, om inte annat anges, fastighetens huvudbyggnad. Eventuella andra byggnader (sekundärbyggnader såsom garage, uthus etc.) ingår endast om så anges i uppdragsbekräftelsen. 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, fuktmetning 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 besiktningens utlåtande ökar parternas kunskap om fastighetens befintliga skick i besiktigad del vid besiktningstillfället. Informationen i besiktningens utlåtande 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 fullbordning fått kunskap om förhållandena. De förhållanden som antecknats i besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande.

I besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar antecknas normalt inte i besiktningens utlåtande (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 jämförbara 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 besiktningens utlåtande.

**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 besiktningssbar 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 utlåtandet. Sådant utrymme eller yta 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 besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel, 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 all den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktigade byggnadens befintliga skick vid besiktningstillfället. 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 klargöra 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 ersättningskyldig 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 uppdragsbekräftelsen 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.

Utän 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 uppdragsbekräftelsen 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 uppdragsbekräftelsen och besiktningsutlåtandet.

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