

Förhandsbesiktning



Göksätra 11, Stockholm

Örnsätrabacken 53, Sättra

Stockholm 2018-02-02

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
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Ytterväggar	8
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	9
Fönster och dörrar	10
Vind	10
Tak.....	11
Balkong.....	11
Kök och våtrum.....	12
Kök	12
Toalett.....	12
Våtrum	13
Tvättstuga.....	13
Installationer	14
Ventilation.....	14
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer	14
Uppvärmning	14
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	14
Övrigt	15
Allmänt.....	15
Övriga byggnader	15
Radon	15
Asbest.....	15
Villkor för överlåtelsebesiktning	16

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

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.

Riskanalys

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

Göksätra 11, Örnsätrabacken 53, Sättra, Stockholm

Ägare

Björn Malmgren

Uppdragsgivare

Björn Malmgren

Ordernummer

147103

Uppdrag

Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

Besiktningsdag

2018-01-30

Besiktningsföretag

Eminenta Besiktning & Värdering i Stockholm AB

Besiktningsförrättare

Ian Månsson

ian.mansson@eminenta.se

Närvarande

Björn Malmgren samt undertecknad

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +1!°C.

Mark och yttertak var snötäckta vilket innebär att det finns begränsningar i vad man kan se vid besiktningsstillfället. Rekommenderar kontroll av dessa delar vid senare tillfälle.

Byggnadstyp

Enplans radhus med sluttningsvåning uppfört år 1966.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningsstillfället.

Godkännande från sotare/skorstensfejarmästare avseende installationer eldstad och rökanal år 2013.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2013. Inför förvärvet tog nuvarande ägare del av utlåtande efter överlåtelsebesiktning med anlitad byggnadstekniker utförd på uppdrag av föregående ägare.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Nuvarande ägare känner inte till om det föreligger några servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

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 tagits bort väggar som haft bärande funktion. Förstärkning/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagning/deformationer.

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

Det har inte noterats några läckande hängrännor eller stuprör.

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

Det har förekommit problem med takläckage i samband med installation av braskamin. Åtgärdades omedelbart.

Inga fuktrelaterade skador, t.ex. mögelpåväxter eller rötskador, har noterats i byggnaden.

Det förekommer fuktfläckar på golv i vardagsrum. Torr.

Det förekommer kvarstående vatten på golv, vid brunnen, i våtrum.

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller liknande.

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

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

Eldstäder och tillhörande rökanaler är regelbundet sotade. Brandskyddskontroll av dessa är utförd. Inga kända anmärkningar.

Eldstaden fungerar utan problem.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

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.

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

Berg enligt !!

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms som stabil med liten risk för sättningar.

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 eftersom rötterna kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och förorsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

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

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.

Krypgrund

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med bjälklag av betongbalkar och betongkassetter (s.k. ERGE-bjälklag). Ovan betongkassetterna delvis isolerade och uppbyggda golv, delvis konstruktion med isolering och överbetong. 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 avfuktningsslag under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

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

Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i kryppgrunden varierar, rekommenderas att kryppgrunden 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.

Iakttagelser

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

Eftersom kryppgrunden är gemensam för hela längan krävs att eventuella bättringsåtgärder/kontroller 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 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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering typ utvärdig värmeisolering av fabrikat Pordrän eller liknande enligt ägare. Dränering av plastslang enligt ägare.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 2015 enligt ägare.

Värt att veta

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fukttinnehåll). Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år och utvärdig fuktisolering av typ Isodrän eller liknande till 50 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

Dräneringen är nyligen omgjord. Vid besiktningstillfället noterades inga synliga tecken på att dräneringen inte fungerar på avsett vis.

Dagvatten

Utförande

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

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från år 2015 enligt ägare.

Servisledning från byggår enligt ägare.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder:

Hängrännor och stuprör från 2016 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

Inget särskilt att notera.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Träregelstomme enligt egen bedömning.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har i normalfallet sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med en modern stomme. I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Normalt förekommer viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar till följd av rörelser, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

Iakttagelser

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt egen bedömning.

Värt att veta

I äldre mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

Iakttagelser

Lokalt: Fuktspår i parketten, knapp synligt, efter tidigare läckage vid skorstenen enligt ägare.

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

Fasader

Utförande

Tegel och träfasad.

Ålder:

Tegel från byggår, träfasad är delvis bytt. Träfasaden senast målad år 2009 och år 2016.

Åldersuppgifter enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en tegelfasad beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma en tegelfasads tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år om arbetet utförts korrekt, men stora avvikelser förekommer beroende på hur utsatt fasaden är.

Tegel är ett starkt och tåligt fasadmaterial som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilka sällan innebär risk för inläckage i fasad varför de endast har kosmetisk betydelse.

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Ventilationshål (öppna stötfogar) saknas (samma utförande i hela området) i tegelfasaden vilket minskar möjligheten för eventuellt inträngande regnvatten att dräneras/ventileras ut. Ventilationshål skall i normalfallet finnas i det nedre tegelskiftet. Vid besiktningstillfället noterades inga skadesignaler men för att säkerställa stommens status erfordras konstruktionsingrepp.

Riskanalys

Avsaknad av ventilationshål för högt placerade ventilationshål kan innebära risk för fuktrelaterade skador i stommen.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder:

Troligen från 1980-tal enligt egen bedömning.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Lokalt: Fönster har mindre översyns/underhållsbehov.

Det förekommer punkterade isolerglaskassetter.

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.

Värt att veta

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindsbjälklag i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader.

Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var förr i tiden 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 fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

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

Det har förekommit läckage vid skorstenen i samband med installation. Förhållandet och skadan upptäcktes tidigt och åtgärdades omgående enligt ägare.

Vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning. För en bättre bedömning av utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innetak eller väggar.

Risakanalys

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 2016 enligt ägare.

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.

Regelbunden översyn och underhåll av en takpapp omfattar att taket 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

Yttertaket var snö-/istäckt vilket förhindrade kontroll. (garanti finns för utförandet, normalt gäller garantier vid läggning av papptak 10- 15 år)

Taksprånget är delvis begränsat vilket kan öka fuktbelastningen på fasad och fönster. Detta kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador i väggen och i anslutning till fönster.

Balkong

Utförande

Träkonstruktioner.

Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. men bedöms i normalfallet till ca 20 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

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

Rekommenderar montering av skvallerskydd/droppskydd i diskbänksskåp.

Toalett

Utförande

Parkettgolv. (okänt om det förekommer tätskikt under parkett)

Värt att veta

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i toaletter och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen skada, att arbetet 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 entreprenör bör dokumentation över arbetet lämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Livslängden för keramiska material/tätskikt bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Våtrum

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år 2008 enligt ägare.

Värt att veta

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

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 saknas.

Riskanalys

Avsaknad av Kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) innebär risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Plastmatta på golv och väggar.

Utfört år:

Från byggår.

Värt att veta

Teknisk livslängd 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

Iakttagelser

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Riskanalys

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

Iakttagelser

Om självdragsventilation skall behållas, rekommenderas att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift. En fukt- och klimatomässigt bättre lösning är dock en permanent mekanisk ventilation, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar ett undertryck i byggnaden. Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

För bättre värmeekonomi kan en sådan ventilation med fördel förses med någon form av värmeåtervinning.

Vatten och avlopp

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

Elinstallationer

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

Uppvärmning

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Kontroll av rökkanaler och anslutna eldstäder ingår inte i uppdraget men omfattas av en 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.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

Med **besiktningsförrättare** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten ska ha vid köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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