

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Solsidan 15, Danderyd
Karlsrovägen 13, Danderyd

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Johan Tegerhag".

Stockholm 2025-05-07
Johan Tegerhag

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
Grundsulor.....	7
Betongplatta tillbyggnad	7
Krypgrund	8
Grundmurar	8
Fuktisolering och dränering	9
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	10
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Stomme	10
Mellanbjälklag.....	11
Fasader	11
Fönster och dörrar	12
Vind	12
Tak.....	13
Balkong.....	14
Balkong.....	14
Kök och våtrum.....	15
Kök	15
Toalett entréplanet	15
Våtrum 1, övre planet.....	16
Våtrum 2, entréplanet vid sovrum	16
Våtrum 3, dusch/wc vid tvättstuga.....	17
Tvättstuga/pannrum	17
Installationer	18
Ventilation.....	18
Vatten och avlopp.....	18
Elinstallationer	19
Uppvärmning	19
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	19
Övrigt	19
Allmänt.....	19
Övriga byggnader	19
Radon	19
Asbest.....	19
Villkor för överlåtelsebesiktning	20

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

Risakanalys

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

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsojekt

Solsidan 15, Karlsrovägen 13, Danderyd, Danderyd

Ägare

Carl-Gustav Anders Moberg

Beata Margareta Montan-Moberg

Uppdragsgivare

Carl-Gustav Anders Moberg & Beata Margareta Montan-Moberg, Karlsrovägen 13, 182 53 Danderyd

Ordernummer

191362

Uppdrag

Överlåtelse-/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 utlåtandet saknar information (som lämnats muntligt eller på annat sätt) och/eller om det finns uppgifter som behöver korrigeras ber vi er snarast kontakta besiktningsförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

Besiktningsföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningsföretaget om köparen beställt tjänsten Köpargenomgång. Den tjänsten omfattar genomgång av protokollet från den besiktning som utförts och förutsätter att protokollet inte är äldre än 12 månader när genomgången beställs. Tjänsten förutsätter också att genomgången utförs före avtalad tillträdesdag. I andra fall krävs ny besiktning.

Köpargenomgången debiteras enligt gällande prislista och köparen kan i samband med genomgången beställa tilläggstjänster som utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdel, skadeutredning etc.

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningdag

2025-05-07

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Johan Tegerhag

johan.tegerhag@eminenta.se

Närvarande

Carl-Gustav Moberg, mäklare Anders Tjärnvall, Johan Tegerhag

Väderlek

Byggnadstyp

Enplanshus med sluttningsvåning uppfört år 1951. Tillbyggd entrédel under balkong ca år 1985 och tillbyggd mot baksidan ca år 1992.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan-, fasad- och sektionsritningar från byggår, samt från tillbyggnadsår 1985 och 1992.

Äldre teknisk beskrivning (byggnadsbeskrivning) avseende huvudbyggnad.

Planritningar från senaste ombyggnationer år 2020.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2018-05-18.

Våtrumsintyg/kvalitetsdokument avseende 3 st våtrum daterat 2020-10-05.

Mätbevis areauppmätning daterat 2025-02-13.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2018. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

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

Det har tagits bort vägg i kök som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området. Dränering har gjorts om 2020.

Mindre fuktinträngning upptäcktes i nedre planet i sovrum, vilket visade sig vara läckage via äldre galvade vattenrör. Röret byttes ut och inkommande vatten och avlopp skarvades med koppling vid under stenplatta i mark någonstans utanför entré. Sovrummet renoverades därefter år 2021.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt t.ex. mögellukt, avloppslukt etc. i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Äldre golvkonstruktioner som varit fuktpåverkade vid förvärvet har ersatts med mekaniskt ventilerade Nivellgolv.

Det har inte förekommit takläckage.

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

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

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 andra problem.

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. Större delar av elsystemet är renoverat efter förvärvet.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning.

Nuvarande ägare vet ej om radonmätning är 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.

Byggnaden är tillbyggd med olika konstruktionsutföranden:

Konstruktionsutförandena avseende grund, stomme, tak, vindar etc. kan beskrivas separat i sina respektive avsnitt. Eftersom byggnaden är tillbyggd innebär detta att det kan förekomma uppreningar i utlåtandet. Detta görs eftersom Eminenta anser att det är viktigt för förståelsen av utlåtandet att de olika rubrikerna redovisas samlat för respektive konstruktionsdel och utförande.

Är byggnadsdelarna uppförda vid olika tidpunkter kan olika byggnormer ha tillämpats. Detta innebär att byggnadsdelarna kan ha olika utföranden, vilket kan leda till att byggnadsdelarna rör sig olika i förhållande till varandra, lutningar, ökad risk för kondens- och fuktskador i väggar och tak pga. olika isolerstandard, täthet, ventilation mm.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg enligt ägare.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden 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

I byggnaden noterades inte några tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Det förekommer buskar/träd i närheten av byggnaden.

Risikanaly

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

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv. Golvbeläggningar direkt på betong samt mekaniskt undertrycksventilerad luftspaltsbildande golvkonstruktion av typen Nivell. Vattenburen golvvärme har installerats enligt ägare

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion.

Byggnader uppförda efter ca 1950 har i normalfallet betonggolv som armerats och lagts ovan dränerande material, tex sand eller stenkross. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt.

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

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

Mekaniskt undertrycksventilerade luftspaltsbildande golvkonstruktioner används ofta vid renoveringar och iordningställande av golv ovan betong som kan ha ett relativt högt fuktinnehåll och/eller som ersättning till tidigare skadade golvkonstruktioner. Ibland används dessa golv även för att ventilerar bort effekter av s.k. kaseinhaltigt flytspackel eller markradon. Företrädesvis förekommer två olika typer av luftspaltsbildande golvkonstruktioner, dels med material av luftspaltsbildande matta (typ system Platon m.fl.), dels uppreglade golv på distanser mot bärande golvbjälklag (typ Nivell, Granab m.fl.). Med mekaniskt undertrycksventilerade luftspalter mot betonggolven erhålls en uttorkning av betongen. Undertrycksventilationen minskar även risken för att eventuella luktämnen/föroreningar i betonggolven kan spridas till rumsluften.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Riskanalys

Grundsulor och mellangjutet betonggolv innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga material som ansluter mot grundsulor och betonggolv inte på ett fullgott sätt skyddats mot fukt.

Betongplatta tillbyggnad

Utförande

Betongplatta på mark. Det är ej känt om betongplattan utförts med eller utan underliggande värmeisolering.

Värt att veta

Om heltäckande värmeisolering saknas under betongplattan eller inte är tillräckligt tjock kan det ge kalla golv och innebär dessutom att man vanligtvis bygger upp en hög fukthalt i betongplattan.

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

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

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Risikanalys

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

Krypgrund

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt iakttagelser.

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 en korrekt installerad sorptionsavfuktare under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

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.

Iakttagelser

Det saknas plastfolie på mark som hindrar/minskar fukttillskottet till krypgrundsluften från mark. För att begränsa risken för mikrobiella skador bör det finnas ett kapillärbrytande material typ singel eller liknande över marken och heltäckande plastfolie.

Tecken på mindre fukt via berg noterades, missfärgningar på gjuten klack. Bedömdes dock vara av ringa omfattning men bör hållas under uppsikt.

Skräp förekommer på markytan vilket bör avlägsnas.

Noterar att isolering hänger ner lokalt vid ingång till krypgrund, troligen beroende på bristfällig uppfästning. Rekommenderar åtgärd.

Risikanalys

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 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 betonghålstén enligt bedömning som delvis är invändigt inklädda. Lecastén vid krypgrund.

Värt att veta

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

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

Inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller brister i utvändigt fuktisolering.

Iakttagelser

Det konstaterades enstaka mindre sprickor och putssläpp i utvändigt sockelputs. Dock inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Om man önskar en bättre bedömning av konstruktionens utförande och status och för fortlöpande kontroller av förhållandet i väggarna och framtida underhållsbehov kan man t.ex. montera inspektionsluckor (typ Hilaluckor).

Risikanalys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel och röta) i fukt känsliga material (träreglar, isolering, skivor etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fukttinnehåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering typ utvändig värmeisolering av fabrikat Isodrän eller liknande enligt ägare.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 2020 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 teknisk livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år och utvändig fuktisolering av typ Isodrän eller liknande till 50 år.

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

Iakttagelser

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

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändig fuktisolering/dränering.

Dagvatten

Utförande

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

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från 2020 enligt ägare.

Servisledning troligen från byggåret, samt skarvat till nytt inkommande utanför entré, enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år 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 koppar och plåt på västra sidan.

Ålder: Hängrännor och stuprör i huvudsak från byggår och tillbyggnadsår enligt bedömning/iakttagelser.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av koppar brukar uppskattas till 50-70 år. Löpande underhåll i form av rensning och översyn/tätning av skarvar erfordras.

Iakttagelser

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

Rekommenderar att stuprör vrids så att rörfals vänds ut från fasad. Detta för att eventuell frostsprängning av rörfals, ofta beroende på stopp i rör, ej skall innebära att smältvatten/regnvatten leds mot fasad med åtföljande vattensador på fasad.

Stuprör lokalt är deformerat, troligen till följd av stopp och frysning.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Stomme av lättbetong, siporex, enligt teknisk beskrivning samt lokalt via iakttagelser på vind. Träregelstomme vid tillbyggnad enligt bedömning.

Värt att veta

En stomme av lättbetong 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 begränsad 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.

En träregelstomme uppförd efter mitten av 80-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader 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 med hänsyn till konstruktion och ålder.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong respektive trä enligt bedömning.

Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila. I mellanbjälklag av trä och reglade golvkonstruktioner kan med tiden viss svikt/golvknarr uppstå till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

Iakttagelser

Vid besiktningsstillfället noteras inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.

Fasader

Utförande

Ursprunglig byggnadsdel: Puts på lättbetong samt mindre delar med målat tegel enligt iakttagelser. **Ålder:** Puts från okänt årtal. Fasaden målades innan förvärvet enligt ägare.

Tillbyggnad: Puts på okänd typ av putsbärare/underlag utvändigt trästomme enligt bedömning.

Ålder: Tillbyggnadsår enligt bedömning. Fasaden målades innan förvärvet enligt ägare.

Värt att veta

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

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

Tillbyggnad: Om fasaden har utförts utan luftspalt mellan fasadskiva och stomme utgörs fasaden av en s.k. Enstegstätad fasad. Enstegstätade fasader har visat sig innebära risk för allvarliga fuktskador.

Utredning av SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) har konstaterat att det ofta uppstått skador i fasader och bakomliggande konstruktioner. Skadorna beror oftast på felaktigt utförande, otäta infästnings- och anslutningsdetaljer, hål eller genomföringar.

Skador kan även ha uppstått pga. att fasaden har monterats på trästommen innan denna hunnit torka ut vilket har inneburit att man byggt in fuktigt material i konstruktionen. Fukt som kommer in i konstruktionen har svårt att torka ut vilket innebär att det föreligger risk för att skador kan uppkomma i stommen. Det är inte möjligt att genom en okulär kontroll fastställa om skador uppstått på bakomliggande konstruktioner. För att kontrollera detta krävs ingrepp och mätningar.

Iakttagelser

Enstaka mindre sprickor och putsskador noterades samt hål/skavanker efter borttagande av tidigare infästningar etc.

Enstaka mindre sprickor noterades i puts och målat tegel under balkongen.

Puts ej kompletterad vid fönsterbleck efter att nya fönster installerats.

Skärmtak borttaget vid entré lagad och infärgad puts noterades.

Riskanalys

Putsfasader på trästomme kan innebära risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner, bl.a. om det finns brister i utförandet, infästningar och genomföringar i putsen.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter och kopplade tvåglasfönster från varierande årtal från år 2020, 1980-tal, 1990-tal, samt byggåret enligt iakttagelser.

Värt att veta

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

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

Ett skjutdörrsparti har tätningslister som har en förväntad livslängd på max 10 år varefter tätningslister kan behöva bytas för att minska risken för läckage.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage. Visst målningsunderhåll/färgsprickor noterades på vissa äldre fönster.

Det förekommer enstaka äldre fönsterbleck med bakfall vilket bör justeras.

Dörr vid fransk balkong är igenskruvad och vredet är borttaget. Ägare upplyste om att det drar kallt från dörren.

Det saknas tröskelbleck under entrédörrar.

Dörr under balkong har lacksläpp i nederkant pga. skvätt/stänk från balkongen.

Riskanalys

Brister i infästningar och anslutningar vid fönster kan medföra risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Avsaknad av tröskelbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner och/eller dörrparti.

Vind

Utförande

Äldre vindsutrymme: Vindsbjälklaget är utfört med isolering av träspån!!, torv!!, annat!!, med ångbroms av papp enligt iakttagelser.

Tillbyggt vindsutrymme: Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt iakttagelser.

Åtkomlighet: Ej åtkomligt för kontroll på gamla vinden åt väster (över vardagsrum)

Värt att veta

Vinden bör kontrolleras regelbundet (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka eventuella skador.

Det är 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.

En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

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

lakttagelser

Treetex-skivor har monterats på yttertaketets insida. Utförandet innebär att besiktning av yttertaketets insida ej har kunnat utföras. För en bättre bedömning av vind/yttertaketets insida krävs att skivorna demonteras.

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertaketets insida/Treetex-skivor vid avluftningsrör, takfot mot entrésidan samt vid äldre taklucka. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna.

Takmonterad köksfläkt är ej tätad mot boutrymmet vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner. Imkanalen är ej kondensisolerad.

Vindsutrymme ovan byggnadsdel mot väst är inte åtkomligt för besiktning. För en bättre bedömning av utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor, alternativt går det att montera gångbryggor från vind ovan tillbyggnad. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innetak eller väggar.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder: Från år 1992 enligt tidigare ägare.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Taket är genomgången, tvättat/rengjort samt trasiga pannor bytta av fackman 2025 enligt ägare.

Taket är pga. säkerhetsskäl endast kontrollerat från mark och fast takbrygga. Därmed ej åtkomligt för närmare kontroll i samtliga delar.

Plåtstos tätar ej mot luftningsröret från avlopp vilket innebär risk för läckage.

Nockpannorna överlappar ej övre pannrad korrekt vilket kan innebära risk för läckage. För minskad risk för inträngning vatten/snö samt skräp under takpannor rekommenderas montering av s.k. nockband.

Rötskador noterades i underlagstak, takkutsprång vid gavel åt öster.

Riskanalys

Taket börjar bli äldre vilket innebär att risken för läckage ökar. Vinden bör kontrolleras regelbundet.

Fortsatt teknisk utredning

Med avseende på uppmärksammade rötskador i takfot rekommenderas kontroll av orsak och omfattning av skador.

Balkong

Utförande

Underbyggd balkong med tätskikt av asfalt eller bitumenmatta.

Ålder tätskikt: Från år 2021 enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 35 år.

Tätskiktet bryts med tiden ned och riskerar då att bli otätt. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Riskanalys

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Balkong

Utförande

Fransk balkong (balkongdörr med utanförliggande räcke).

Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga räcken beror på en rad faktorer såsom materialval (metall eller trä), underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Räcken kräver regelbundet underhåll. Viktigt är även att se över tätning mellan balkongdörr och karm/tröskel för att undvika fuktskador.

Inåtgående balkongdörrar är vanligtvis svåra att få tillräckligt täta vid t.ex. slagregn.

Iakttagelser

Dörr vid fransk balkong är igenbyggd och vredet är borttaget. Ägare upplyste om att det drar kallt från dörren.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard från år 2020.

Värt att veta

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

Tät list är monterad mot diskmaskinens droppskydd vilket innebär risk för att eventuellt läckage ej noteras, justering rekommenderas.

Rekommenderar montering av droppskydd i diskbänkskåp.

Rekommenderar att samtliga ledningar i diskbänkskåpet klamras mot fast inredning.

Svängradien för köksblandarens pip bör vara begränsad så att vatten från köksblandaren inte kan rinna ut utanför diskbänkens eller diskbänksinsatsens lådor.

Toalett entréplanet

Utförande

Plastmatta på golv.

Utfört år: 2020 enligt ägare.

Värt att veta

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp ca 100 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.gvk.se samt www.sakervatten.se.

Om arbetet utförts av entreprenör bör dokumentation lämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Livslängden för plastmatta bedöms vid korrekt utförande till ca 20 år.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Dokumentation av tätskikt saknades vid besiktningstillfället.

Våtrum 1, övre planet

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2020 enligt kvalitetsdokument.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid 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, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Installationsutrymme för inbyggd wc ej besiktningsbart.

Dräneringsledning bedömdes ha något för liten öppning.

Vid golvbrunn under badkar noterades att mindre bit blå skumplast satt kvar under klinkerramen (troligen rest av skumplast/avstängare vid flytspackling).

Fönster finns i våtzone vid badkar.

Riskanalys

Fönster i våtzone kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Våtrum 2, entréplanet vid sovrum

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2020 enligt kvalitetsdokument.

Värt att veta

Se våtrum 1.

Iakttagelser

Installationsvägg för wc saknar synlig dränage vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

Rör genomföring noteras i vägg i våtzone vilket är en avvikelse från gällande branschregler. Ägare upplyste om att tätskikt dragits på hela stora väggen innan avskärmande vägg byggdes.

Riskanalys

Installationsvägg för wc saknar synlig dränage vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

Rör genomföring noteras i vägg i våtzone vilket innebär risk för fuktskador.

Våtrum 3, dusch/wc vid tvättstuga

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2020 enligt kvalitetsdokument

Värt att veta

Se våtrum 1.

Iakttagelser

Installationsvägg för wc saknar synlig dränage vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

Risikanalys

Installationsvägg för wc saknar synligt dränage vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

Tvättstuga/pannrum

Utförande

Klinkergolv.

Utfört år: 2020 enligt ägare.

Värt att veta

Se våtrum 1.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället.

Tröskel saknas, samt golvbrunn bedöms saknas vid tvättmaskin.

Stora delar av golvet bedöms vara plant utfört.

Klinkerkant vid bergvärmepump är kantsött. Orsakat vid installation av nya bergvärmepumpen enligt ägare.

Risikanalys

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

Avsaknad av tröskel och golvbrunn kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner vid eventuellt läckage eller utströmmande vatten.

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

lakttagelser

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

Våtrumsfläktar bör enligt undertecknad köras med kontinuerlig drift.

Frånluftsfläkt (kanalfläkt) på vinden stod still och "brummade". Fläkten stängdes av vid besiktningen för att undvika varmgång men bör ses över av fackman.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer utbytta år 2020 enligt ägare.

Ålder servis: Servisledningar från byggåret ner till gatan, samt skarvat utanför entré enligt ägare.

Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms vara ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av VA-installationer.

Elinstallationer

Utförande

Modern elinstallation från 2000-talet. !!Enligt uppgift från nuvarande ägare. !!Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Värt att veta

Krav på jordade elinstallationer gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99. Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år.

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar frekvent löser ut, och ej heller några andra problem med fastighetens elsystem. Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av elsystem.

Komplettering/uppgradering av (gruppsäkringsschema) vid elcentral rekommenderas.

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

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. Det är ej känt om radonmätning är 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.

Besiktningsutlåtandet 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

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsföresättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsföresättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

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. Besiktningsförrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

3.2 Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningsstillfället, 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 besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningsuppdraget 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 besiktningsförrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsförrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren 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 besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel.

3.4 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 misstänka fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver besiktningsförrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel föreligger beträffande förhållande som besiktningsförrättaren 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 fuktelaterade 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.