

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Drottningholm 1:11, Ekerö
Gustav III:s Väg 49, Ekerö

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

Stockholm 2023-06-13
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
Krypgrund	7
Betonggolv, källare.....	7
Grundmurar	8
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Stomme	10
Mellanbjälklag.....	10
Fasader	11
Fönster och dörrar	11
Vind	12
Tak.....	13
Balkong.....	14
Kök och våtrum.....	14
Kök	14
Pentry, inredd vind	14
Toalett övre planet samt entréplanet.....	15
Toalett källarplanet.	15
Våtrum 1, dusch/wc, inredd vind.	15
Våtrum 2, dusch/wc, övre planet.....	16
Tvättstuga.....	16
Installationer	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Elinstallationer	17
Uppvärmning	18
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	18
Övrigt	18
Allmänt.....	18
Övriga byggnader	18
Radon	18
Asbest.....	18
Villkor för överlåtelsebesiktning	19

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.

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, krypgrunder, 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

Besiktningens objekt

Drottningholm 1:11, Gustav III:s Väg 49, Ekerö

Ägare

Gunilla Davidsson, Niklas Davidsson, Marie-Louise Davidsson Gustavsson.

Uppdragsgivare

Gunilla Davidsson, Niklas Davidsson, Gustav III:S Väg 49, 178 93 Drottningholm

Ordernummer

177167

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningförrättaren redovisar i besiktningens utlåtandet 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 besiktningförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

Besiktningföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningföretaget 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

Besiktningens dag

2023-06-13

Besiktningens företag

Eminent AB

Besiktningens förrättare

Johan Tegerhag

johan.tegerhag@eminenta.se

Närvarande

Gunilla Davidsson, Niklas Davidsson, Johan Tegerhag. Mäklare Anna Jonasson från Per Jansson Fastighetsförmedling AB närvarade del av tiden

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +23°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus med källare och i efterhand inredd vind uppfört på 1790-talet.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga konstruktionsritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 1995. Inför förvärvet utfördes ingen överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det har inte noterats några tecken på sättningar i byggnaden.

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Vid kraftigt regnväder, snösmältning etc. Kan det tränga fukt i källaren, noterat vid utvändig källartrappa och wc. Detta har dock hållit sig på samma nivå, oförändrat sedan förvärvet.

Inga övrigt inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området.

Dagvattenledningar till stuprör har ordnats efter förvärvet och är dragna till dike ca 1995-1996.

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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.

Det har inte förekommit takläckage men vid taklucka hade plåtsarg vikts ner och skapat fläckar vid invändig taklucka. Detta har åtgärdats men torra fuktfläckar finns kvar.

Delar av taket, samt kupor vid vindsfönster är omlagt ca 1996-1997.

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

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

En mindre brandskada har inträffat år 2020. Orsaken var brand i Iphone-laddare. Skadan åtgärdades av anlitad fackman.

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. Pax-fläkt skall kompletteras i stora badrummet efter ommålning- och kompletteringar efter branden.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem. LPS-pumpar har installerats för ca 15-20 år sedan. Avloppspumparna byttes ut för något år sedan.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt. Vissa ventiler i grund har täckts igen vintertid för att hålla golven varmare.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut. Elen byttes ca 1997.

En mindre skorstensbrand inträffade för ca 4 år sedan. Man bör låta skorstensfejarmästare/sotare kontrollera rökkanaler och eldstäder. Öppna spisen fungerar utan kända problem. Kakelugnen måste åtgärdas (den har ej använts på länge).

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 fukt känsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

Byggnaden är en äldre byggnad som har renoverats och byggts om genom åren.

Vid en framtida renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Äldre byggnader har ofta mycket god kvalitet i både stomme och fönster, och i de flesta fall är de ekonomiskt försvarbara att renovera. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in. Det kan förekomma fukt-/rötskador, samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, vid genomföringar och i anslutning till balkongers och takkupors infästningar etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

Eftersom det är vanligt med fuktrelaterade (mögel- och rötskador) i grundläggning, stomme etc. bör information inhämtas om hur dessa konstruktioner lämpligen utförs innan eventuell renovering och/eller inredning påbörjas. Idag finns det tekniska kunnandet för fuktsäkert byggande. Vidare bör de krav som idag ställs på inomhusventilation beaktas. Detta blir särskilt viktigt vid eventuell tilläggsisolering, tätning, förändring av uppvärmning etc.

Kulturbyggnader:

Bokstaven k användes tidigare i kommunernas detaljplaner för att visa att en byggnad hade ett visst skydd mot förvanskning. Numera används bokstaven q. Underhållet av byggnader ska skötas så att dess grundläggande tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Byggnaders yttre ska vårdas och anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byte av yttre detaljer som avsevärt påverkar byggnadens utseende kräver bygglov inom detaljplan.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material. Troligen berg enligt ägare då det är mycket berg i mark på fastigheten

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.

Marklutning förekommer mot grunden. Rekommenderar att man planerar marken så att ytvatten avleds från grunden, vilket bör kunna minska fuktbelastning mot källare och grundläggning.

Krypgrund

Utförande

Krypgrund/torpargrund enligt äldre standard med träbjälklag enligt bedömning/iakttagelser från bl.a. vinkällare (endast delar av grundläggningen).

Värt att veta

Denna typ av grunder fungerade förr i normalfallet väl pga. att krypgrundsluften tillfördes värme från skorstensstock och inifrån genom att bjälklaget ofta har lägre isolerstandard jämfört med moderna byggnader. Golvbeläggningar var i normalfallet inte täta vilket möjliggjorde fuktvandring upp genom bjälklaget.

Förändras dessa förutsättningar ökar risken för fuktrelaterade skador.

Vanligtvis saknas dränerande fyllning på markyta liksom fuktspärr/plastfolie på mark.

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.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med en korrekt installerad sorptionsavfuktare under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

Iakttagelser

Krypgrunden är ej åtkomlig för besiktning, luckor saknas. Detta innebär att man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm. För en bättre bedömning av grundens utförande och status erfordras att man anordnar tillgång till hela grunden.

Från ventil i vinkällare kunde mindre del av bjälklag ses från undersidan (på distans). Inga synliga avvikelser noterades på synliga delar.

Ingen avvikande lukt som tyder på fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) kunde förnimmas i inomhusluften vid inträde i byggnaden.

Risikanalyt

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.

Betonggolv, källare

Utförande

Grundmurar med mellangjutna betonggolv och golvbeläggningar direkt på betong enligt iakttagelser/bedömning.

Värt att veta

Betonggolven i byggnader uppförda före ca 1950 vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Detta eftersom de endast tjänar som golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför mer regel än undantag att det förekommer sprickor i dessa betonggolv vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

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 luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolven vilket innebär risk för mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

Vid inläggning av nya golvkonstruktioner bör man kontrollera skicket på ingjutna vatten- och avloppsledningar (om ledningarna är äldre rekommenderas att de byts ut innan nya golvkonstruktioner utförs).

Iakttagelser

Det förekommer signaler som tyder på att grund/betonggolv är påverkade av fukt. Förhållandet är vanligt i liknande husgrunder och bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd.

Vid besiktningen noterades viss kalk/saltutfällning i klinkergolv och nederkant väggar i bl.a. vinkällare/korridor samt rostig karm till ståldörr i korridor.

Riskanalys

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

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av murad natursten, mindre delar av tegel enligt iakttagelser i ventiler i grundmur. I huvudsak invändigt putsade källarväggar. Utvändig sockel är putsad. Sockel målad år 2023 enligt ägare.

Värt att veta

Det är vanligt att naturstensmurar rört sig något under årens lopp pga. att man förr i tiden inte hade dagens möjlighet att komprimera marken. Som en följd av dessa rörelser brukar byggnader med denna grundläggning ha varierande grad av åldersrelaterade lutningar och sättningar. Uppfuktning av grundmurarna sker dels pga. att dessa står direkt på mark utan underliggande dränerande och kapillärbrytande massor, dels pga. att fuktisolering ofta saknas. För minskad risk för tjälskjutning och bortspolning av bärande marklager under murar bör man se till att ytvatten avleds från grunden.

Iakttagelser

Eftersom krypgrunden ej är åtkomlig för besiktning har ingen kontroll av dessa delar kunnat göras.

På synliga delar noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Det finns lokalt synliga fuktindikationer i form av puts- och färgsläpp, vilket indikerar förhöjt fuktinnehåll i grundmurar/källarväggar. Se nuvarande ägares muntliga upplysningar, samt även rubriker Fuktisolering och Dränering.

Enstaka mindre putssläpp noterades i sockelputs. Rekommenderar putslagning

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering saknas normalt på dessa typer av grundmurar. Dränering av okänt årtal och utförande.

Ålder: Okänt årtal.

Värt att veta

Fuktisolering minskar uppfuktningen av grundmurarna vilket i sin tur innebär att man minskar fukttillskottet till källaren.

Teknisk livslängd på dränering bedöms i normalfallet till ca 25 år.

Funktionen på dräneringen försämras pga. igenslamning, marksättningar mm. Nedsatt funktion på dräneringsledningar kan medföra vatteninträngning och hög fukthalt i källaren vilket innebär ökad

risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rensa dagvatten-/dräneringsbrunn om sådan finns.

lakttagelser

De fuktindikationer i form av lokala puts- och färgsläpp som noterades i källaren är ofta att betrakta som normala i byggnader av detta konstruktionsutförande men kan även vara tecken på att fuktisolering/dränering tappat funktion då den uppnått sin tekniska livslängd. Vid nuvarande användande som relativt oinredd källare, och om man samtidigt accepterar att med jämna mellanrum få puts- och målningsbättra grundmurar, bedöms fukten i nuvarande status inte påverka byggnadens goda bestånd ur fuksynpunkt. Man måste dock räkna med att det ändå kan bli aktuellt med åtgärder pga. ökad fuktpåverkan.

Som köpare av ett äldre hus bör man vara medveten om att det vanligtvis är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren. Eventuell inredning bör utföras med fuktsäkra, eller på annat sätt luftade/ventilerade konstruktioner.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör) till dike enligt ägare.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från ca år 1995-1996 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.

lakttagelser

Undertecknad rekommenderar att samtliga stuprör förses med utanpåliggande lövsilar för att på så sätt underlätta rensning samt minska risken för stopp i dagvattensystemet.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Plåttak med fotrännor och hängrännor av plåt. Stuprör koppar.

Ålder: Hängrännor och delar av fotrännor från ca 1997 enligt ägare. Koppar från okänt årtal

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på stuprör av koppar brukar uppskattas till 50-70 år.

Bedömd livslängd på fotrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning och översyn/tätning av skarvar erfordras.

lakttagelser

Äldre stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inga tecken på allvarliga brister. Mycket tjockt gods noterades i delar av stuprör av koppar.

Kompletterande hängrännor av plåt har monterats i mittre delar av tak på fram- och baksida av huset enligt ägare.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Troligen både timmer- och tegelstomme enligt ägare/bedömning. Konstruktionsutförandet är ej fastställt via konstruktionsingrepp, handlingar eller ritningar vid besiktningstillfället.

Värt att veta

En trä/timmerstomme är i normalfallet en stark och stabil stomme och det förekommer ofta ej räta vinklar, lutningar och nedböjningar i bjälklag och väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade (t.ex. lutning från skorsten, nedböjning över stora dörröppningar).

Tilläggsisolering av yttreväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

Rekommenderar att det finns gällande försäkringsskydd mot träskadeinsekter (t.ex. Husbock, Hästmyra mm).

En stomme av tegel 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.

Beroende på väggens tjocklek och utförande kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

lakttagelser

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

I övrigt inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktion och ålder.

Stentrappor (entrétrappa och altantrappa under balkong) ansluter mot delar av fasad/stomme.

Köldbryggor noterades lokalt i byggnaden vilket är vanligt förekommande i äldre hus pga. tunnare isolering eller avsaknad av isolering. Man kan t.ex. se mörka antydningar som markerar var spikar, träreglar finns och ibland fjäderformade "skuggningar" i tak- och väggvinklar orsakat av att kall luft drar in via otätheter.

Risakanalys

I timmerstommar är det relativt vanligt med fukt-/rötskador i nedre stockvarven (bottenstockar).

Det förekommer stenkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme vilket kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt kan ledas in mot anslutande konstruktioner. För att fastställa om sådana fuktskador uppstått erfordras konstruktionsingrepp.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt ägare.

Värt att veta

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

lakttagelser

Lokala lutningar och ojämnheter konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre byggnader och bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

Äldre fuktfläckar som bedöms vara orsakade av mindre kondensdropp noterades i skrubbförrådsutrymme på mellanplanet. Inga tecken på pågående läckage noterades.

Fasader

Utförande

Reveterad puts på trästomme, och puts på tegelstomme enligt bedömning.

Ålder: Puts från ca 1997 enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för reveterad puts på trästomme är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, ca 30 år vid normalt underhåll.

Puts på trästommar är allmänt sett sprickbenägna och kräver regelbundna lagningar. Underlag av mursten innebär normalt en bra vidhäftning för fasadputs. Sprickor/otätheter bör åtgärdas för att inte vatten ska tränga in och orsaka mer omfattande skador i puts eller stomme.

Det är viktigt att man målar putsen med rätt typ av färg. Fel typ av färg "stänger inne" fukt i väggar och kan medföra omfattande putssläpp.

lakttagelser

Lokala putsskador och sprickor förekommer fasader. Rekommenderar kontakt med fackman för vidare kontroll och åtgärdsförslag/repARATIONER.

Mindre hål noterades i droppbleck av koppar över sockelkant på framsida av huset.

Riskanalys

Skador och sprickor i fasadputs kan innebära risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner. Fukttransport kan ske via puts och putsbärare in till bakomliggande trästomme. Speciellt bottenstock/syll kan vara fuktskadad.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster. I fasaden noterades ett antal "blindfönster" med listverk av trä.

Ålder: Fönster från okänt årtal. Fönster har löpande underhållits och målats enligt ägare. Något fönster som varit rötskadat har renoverats enligt ägare.

Takfönster. **Ålder:** Ca 1997 enligt ägare.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Teknisk livslängd på takfönster bedöms till 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm. Takfönster erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak (särskilt utvändig tätning och montering mot takbeläggning).

Monterings utförande styrs av fabrikat på takbeläggning och takfönster. Avvikelser från monteringsanvisning kan innebära att fönsterleverantörens garantier ej gäller. För en säkrare bedömning av takfönstrets samtliga monteringsdetaljer erfordras översyn av fönstermontör.

lakttagelser

Fönsterbleck är på delar otäta mot puts, samt vid skador i puts. Lokala otätheter noterades även i anslutning mellan fönster och plåtarbeten på övre planet. Åtgärd rekommenderas.

Avståndet mellan mark enstaka källarfönster är lågt vilket innebär en ökad risk för att fukt suges upp i fönster och anslutande konstruktioner. Inga synliga skador noterades.

Barnsäkerhetsbeslag saknas på ovanvåningens fönster och dörrar vilket kan medföra risk för personskador.

Trasigt fönsterglas noterades i ett fönster på framsidan och ett fönster på baksidan.

I anslutning till takfönster på inredd vind noterades missfärgningar/fuktfläckar. Vid stickprovskontroll med fuktindikator uppmättes inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället. Ägare upplyste om att fönster stått öppna vid regnskurar. Rekommenderar att kontrollera så att inga rinnmärken uppstår vid regn när fönster är stängda.

Ett takfönster var missfärgat mellan glasen. Rekommenderar kontroll av orsak och översyn/åtgärd.

Torrspäckor noterades i fönsterfoder.

I övrigt inget särskilt att notera som avviker från vad som kan anses vara normalt för fönstertyp och/eller utgör normalt åldersslitage.

Dörrar bedöms överlag uppvisa normalt underhållsbehov.

Det saknas tröskelbleck vid entré- och altandörrar, rekommenderar komplettering.

Mindre rötskador förekommer i nederkant karm till altandörr.

Risikanalyis

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

Takfönster är känsliga för läckage och kondens och kräver noggrant underhåll.

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är ny/om-isolerat med mineralullsisolering vid inredning/renovering av övervåning enligt ägare. Okänt utförande av ångbroms/ångspärr enligt ägare.

Åtkomlighet: Vindsutrymmen ej åtkomliga för inspektion, inspektionsluckor saknas.

Värt att veta

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

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. 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.

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.

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.

Snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

Iakttagelser

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

Mindre insyn kunde göras på sidovind via lucka till trappa till den inredda vinden. Dock inget som kan ligga till grund för en säker bedömning.

Trasiga insektsnät noterades i slitsade/ovala öppningar i takfot. Rekommenderar byte för att hindra småkryp, fåglar etc. tar sig in i vindsutrymmen.

Riskanalys

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare, vilket med anledning av att en ångbroms av papp inte är helt diffusionstät, innebär att det kan ske ett ökat tillskott av varm fuktig inomhusluft genom vindsbjälklaget upp till vind. Detta kan medföra ökad risk för kondensutfällning och risk för fuktskador i vind-/takkonstruktioner.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med enkel- och dubbelfalsad plåt troligen med underlagspapp. Underlagstak av råspont/träpanel enligt bedömning/iakttagelser.

Ålder: Delar av taket omlagt ca år 1997 enligt ägare, övriga delar från okänt årtal.

Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

Enkelfalsad plåt är inte lika tät som en modern dubbelfalsad plåt. I äldre byggnader utfördes ofta läggning med takplåt ovan en lumpbaserad papp som i dagsläget är otät och åldersmässigt förbrukad.

Falsar/skarvar på plåtar måste regelbundet kontrolleras och underhållas eftersom de med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

För en säkrare bedömning av takets samtliga detaljer erfordras översyn av plåtslagare.

Iakttagelser

Taket är pga. hög höjd endast kontrollerat från höga takdelen via taklucka. En vanlig stege når ej upp till lägre delar av taket.

Äldre delar av yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskrivna. Vid besiktningstillfället noterades dock inget som, trots takets ålder, tyder på nära förestående omläggning av taket. Rekommenderar regelbunden kontroll av vind för att i tid upptäcka eventuella tecken på läckage.

Färgsläpp noterades på delar av plåten, samt äldre delar är punktvis behäftad med ytrost. Rekommenderar att kontakt tas med fackman för erhålla uppgifter om hur målningsunderhållet skall utföras på bästa sätt. Olika typer av plåtar ska behandlas på olika sätt före målning.

Torra fuktfläckar noterades på inre del av taklucka/sarg. Se ägares upplysningar.

Plåttäckning över skorstenar är rosttiga.

Riskanalys

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

Balkong

Utförande

Balkong med bärande stolpar av målat trä. Balkongen är täckt med kopparplåt från okänt årtal.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av kopparplåt beror på faktorer som plåtkvalitet, underhåll etc. men bedöms i normalfallet vara ca 50 år.

Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/remsning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

lakttagelser

Räcket är lågt, samt avstånd mellan spjälor i räcket är för stort enligt dagens normer, vilket är olämpligt ur säkerhetsaspekt. Räcket bör vara 110 cm högt och avstånd mellan spjälor max 10 cm.

Tröskeln till balkongdörren är låg samt mindre otätheter noterades i anslutning mot plåt. Åtgärd rekommenderas för att begränsa risken för skador.

Nederkant på stolpar uppvisar färgsläpp samt möjligen tecken på begynnande rötskador. Kontroll och åtgärd rekommenderas.

Riskanalys

Tröskeln till balkongdörr är låg och otät mot plåtarbetet, vilket innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (mög- och rötskador) i anslutande delar.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med standard från ca 1997 enligt ägare. Samt efterhand förbättrad standard.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

lakttagelser

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

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

Gasspis finns installerad, gasoltuber förvarades utomhus. Rekommenderar att man kontrollerar att installationen utförts i enlighet med gällande föreskrifter.

Pentry/barkök, inredd vind

Utförande

Pentry med standard från ca 1997 enligt ägare.

Värt att veta

Se kök.

lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl och i diskbänksskåp.

Kokmöjligheter saknas, därav saknas köksfläkt.

Toalett övre planet samt entréplanet

Utförande

Klinkergolv

Utfört år: Ca 1997 enligt ägare.

Värt att veta

Toaletter utförda mellan 1995-10-01 och 2007-06-30 ska enligt branschregler utföras med vattenavvisande skikt på golv. Detta gäller både nyproduktion och renovering.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Toalett källarplanet.

Utförande

Klinkergolv

Utfört år: Ca 1997 enligt ägare.

Värt att veta

Se wc.

Iakttagelser

Puts- och färgsläpp noterades på källarvägg. Se iakttagelser under rubriker Grundmurar samt Fuktisolering och dränering.

I övrigt inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum 1, dusch/wc, inredd vind.

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Ca 1997 enligt ägare.

Värt att veta

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid 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.

Det förekommer sprickor plattsättningens fogar i golv/väggvinklar.

Ventiltalrik saknas i tak vid ventilationskanal.

Håltagningar noterades i kakel i våtzone vilket innebär risk att fuktig luft tar sig ut och skapar kondens mot kalla konstruktionsdelar. Tätning rekommenderas.

Brunnsmanschetten saknas i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Golvlutning bedöms vara bristfällig.

Avrinning från AC finns via håltagning i vägg bredvid wc (denna bör demonteras enligt ägare).

Risikanalyt

Tättskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

Sprickor i plattsättningen innebär risk för att skador uppstått/uppstår i konstruktionen om underliggande tätskikt inte är tätt. Funktion och täthet på underliggande tätskikt är inte möjligt att bedöma vid en okulär besiktning.

Brunnsmanschetten saknas i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador.

Våtrum 2, dusch/wc, övre planet

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Ca 1997 enligt ägare. Ommålning och kompletteringar har utförts efter branden enligt ägare.

Värt att veta

Se våtrum 1

Iakttagelser

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

Briatfällig golvutning noterades generellt (stort utrymme). Lokalfall finns vid duschhörnan.

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i ett flertal plattor på golv i duschhörnan.

Klämring saknas i golvbrunnen.

Risikanalyt

Tättskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

"Bom" i plattsättning kan innebära risk för att skada finns (orsak till "bom" inte fastställd).

Klämring saknas i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen med åtföljande risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv och målade samt kakelklädda (klinkerklädda) väggar. **Utfört år:** Ca 1997 enligt ägare.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Golvet bedöms vara relativt plant i utrymmet.

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

Vattenbegjutning av golv i större mängder bör undvikas.

Pannrum

Utförande

Klinkergolv. **Utfört år:** Okänt årtal.

Värt att veta

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

lakttagelser

Ytskikt är monterade på ej fuktkänsliga konstruktioner vilket trots att tätskikt troligen saknas innebär att risken för uppkomst av omfattande fuktskador i bakomliggande konstruktioner är begränsad. Vattenbegjutning av golv i större mängder bör undvikas.

Äldre golvbrunn och avlopp av gjutjärn noterades vilka bör bytas vid renovering.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

En fukt- och klimatomässa bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset.

För att erhålla en enkel förbättring av ventilationen i t.ex. wc och våtutrymmen kan fuktsensorstyrda s.k. Pax-fläktar installeras, lämpligen för kontinuerlig drift.

En fukt- och klimatomässa bättre lösning erhålls dock om man installerar ett mekaniskt ventilationssystem, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar lägre tryck i byggnaden som kan minska 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

Utförande

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

Elinstallationer

Utförande

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

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. 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 uppdragsbekräftelsen.

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 uppdragsbekräftelsen. 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 uppdragsbekräftelsen.

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. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, stege, 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 utlåtandet 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

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningens förrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningens förutsättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningens förrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningens förutsättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningens förrättaren 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 förrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningens förrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningens utlåtandet.

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 förrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningens uppdraget 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 förrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningens förrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningens förrättaren 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 utlåtandet ska besiktningens förrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningens utlåtandet för respektive konstruktionsdel.

3.4 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningens förrättaren 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 förrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

Besiktningens förrättaren 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 besiktningens förrättarens 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 besiktningens utlåtandet 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 besiktningens förrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningens förrättare 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 besiktningens utlåtandets 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 (reklamerat) 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.