

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Selmedal 1, Stockholm

Bellmanskällevägen 5



Stockholm 2023-09-28

Wilhelm Apor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	5
Mark och grundläggning	6
Mark.....	6
Krypgrund	7
Grundsulor.....	7
Grundmurar	8
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme	9
Mellanbjälklag.....	10
Fasader	10
Fönster och dörrar	11
Vind	12
Tak.....	13
Balkong.....	14
Entrétrappa av betong vid byggnadens baksida	14
Kök och våtrum.....	15
Kök entréplan och pentry på vindsvåning	15
Toalett.....	15
Dusch entréplan	15
Badrum mellanplan	16
Dusch vindsvåning	16
Tvättstuga.....	17
Installationer	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	18
Elinstallationer	18
Uppvärmning	19
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	19
Övrigt	19
Allmänt.....	19
Övriga byggnader	19
Radon	20
Asbest.....	20
Villkor för överlåtelsebesiktning	21

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

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, kryppgrunder, äldre ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsobjekt

SELMEDAL 1, Bellmanskällevägen 5, Stockholm

Ägare

Catharina Kuylenstierna

Tomas Nörsgaard

Uppdragsgivare

Catharina Kuylenstierna & Tomas Nörsgaard, Bellmanskällevägen 5, 129 40 Hägersten

Ordernummer

177753

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

Besiktningsdag

2023-09-26

Besiktningsföretag

Eminent AB

Besiktningsförrättare

Wilhelm Apor

wilhelm.apor@eminenta.se

Närvarande

Catharina Kuylenstierna

Wilhelm Apor

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +18°C.

Byggnadstyp

2-planshus med inredd vind och delvis med källare uppfört år ca 1910.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan- och fasadritningar.

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

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 1998. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Nuvarande ägarens familj har bebott fastigheten sedan 1985.

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 inte tagits bort några bärande väggar i huset.

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

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.

Det har förekommit lokalt läckage vid ett fönster mellan våning två och våning tre, åtgärd behöver utföras. Det finns fuktfläckar i anslutning fönstret.

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

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

Fungerande brandvarnare finns 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 kan droppa från kylan under sommartid.

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.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till när sista brandskyddskontroll är utförd.

Radonmätning utförd år 2014.

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 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.

Byggnad med trästomme:

I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för byggnadens goda bestånd.

Äldre byggnader har oftast sämre isolerstandard:

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

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material.

Värt att veta

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

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 pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka 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 rabatter, buskar/träd och annan växtlighet i närheten av byggnaden.

Entrétrappa vid byggnadens baksida har satt sig något i förhållande till byggnaden vilket för närvarande inte bedöms påverka byggnadens goda bestånd.

Trapplan vid källarnedgången har fel lutning och leder vatten till brunnen utanför källardörren.

Brunnen kan bli igensatt av löv, trädavfall etc. Rekommenderar regelbunden rensning av brunnen.

Risikanalys

Rabatter, buskar/träd och annan växtlighet i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på ledningssystem och byggnad.

Krypgrund

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt egen bedömning. Grunden är inte åtkomlig för besiktning.

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

Krypgrunden är ej åtkomlig för besiktning pga. inspektionsluckor saknas, vilket innebär att man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm. Endast en liten del av krypgrunden kan iakttagas via ventiler. När besiktning görs via ventiler så erhålls i normalfallet för lite information för att kunna dra några säkra slutsatser. För en bättre bedömning av grundens utförande och status bör hela grunden göras åtkomlig för besiktning.

Noteras att 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 ovan singel heltäckande plastfolie.

Lokalt ligger trossbotten nära marken vilket ökar risken för fuktrelaterade skador i byggnaden.

Det förekommer även luktbildande organiskt material, torvisolering, i krypgrunden vilket bör avlägsnas.

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.

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv enligt egen bedömning, utan fuktkänsliga golvbeläggningar.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna är 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.

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.

lakttagelser

Grund och betonggolv på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Grundmurar

Utförande

Oinklädda putsade/målade grundmurar av betong med mark som utvändig gjutform enligt egen bedömning.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong är i normalfallet stabil. Fuktvandring sker vanligtvis i grundmurar pga. att dessa står direkt på mark utan underliggande dränerande och kapillärbrytande massor samt pga. att grundmurarna vanligtvis saknar utvändig fuktisolering. Oinklädda/målade grundmurar innebär att lokala fuktgenomslag kan torka ut naturligt och orsakar endast begränsade skador i form av färg- och/eller putssläpp.

Vid framtida uppgrävning omkring grundmurarna kan det vara så att dessa ej är fogade på utsidan (vid gjutning används gjutform invändigt mot källare och utvändigt mark som gjutform). Det är ej ovanligt att man påträffar håligheter och ojämna murar som kräver att man successivt får foga/fylla utsida murar alternativt bygga på grundmurarna för att få ett tillräckligt slätt underlag för att kunna montera nya moderna fukt-/värmeisoleringar.

lakttagelser

Undertecknad har ej kunnat bedöma grundmurarnas utförande eller status i sin helhet pga. att krypgrunden ej är åtkomlig för besiktning.

Vid besiktningstillfället, vid källardelen, noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande på dränering och utvändig fuktisolering.

Ålder:

Fuktisolering och dränering vid nordöstra sida är från år ca 1998-2000 enligt ägare. I övrigt okänt ålder och utförande på dränering och utvändig fuktisolering.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till ca 25 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.

lakttagelser

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

Då krypgrunden inte är åtkomlig för besiktning kan ingen bedömning göras av dräneringens funktion vid denna del av byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till stenkista för infiltration i mark enligt ägare.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från nordöstra sidan och entrégaveln är ca 1998-2000 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

En brunn har lokaliserats (närmast källaringång) och finns tillgänglig för kontroll. Vid besiktningstillfället var vattenytan i brunnen väl under grundläggningsnivån. Stående vatten noterades i brunnen vilket bedöms vara normalt. Undertecknad rekommenderar dock att vid t.ex. kraftigt regnväder, snösmältning etc. kontrollera att vattennivån i brunnen håller sig på en nivå som ligger under grundläggningsnivån och under nivån för dräneringsledningar.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor av plåt och stuprör av koppar.

Ålder:

Hängrännor och stuprör från ca mitten av 80-talet enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning erfordras.

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

Iakttagelser

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

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Äldre trästomme/plankstomme enligt ägare.

Värt att veta

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har vanligtvis sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter. I de fall isolering finns av kutterspån eller liknande, är det vanligt att detta material komprimerats (sjunkit) i väggarna.

I normalfallet förekommer ej räta vinklar och lutningar i väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade och inte påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Det kan förekomma fukt-/rötskador i nedre delar av stommens anslutning mot grundmuren.

Iakttagelser

Det förekommer betongkonstruktioner, entrétrappor av betong, som ansluter mot fasad/stomme.

Riskanalys

Det förekommer betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme vilket kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt leds 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.

Iakttagelser

Installationsutrymme för rörkopplingar till golvvärme i hallen saknar tät botten och dränage. Montering av försäkringsbolag godkänd fuktvarnare rekommenderas.

Riskanalys

Installationsutrymme för rörkopplingar saknar tät botten och dränage vilket innebär risk för fuktrelaterade skador.

Fasader

Utförande

Reveterad puts på trästomme enligt egen bedömning och träfasad vid takkupor och torn.

Ålder:

Puts och träfasad troligen från mitten av 80-talet 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.

Sprickor/otätheter bör åtgärdas för att inte vatten ska tränga in och orsaka mer omfattande skador i puts eller trästomme.

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.

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

Iakttagelser

Träfasader vid takkupor och torn är ej åtkomlig för närmare besiktning, iaktogs endast från distans.

Målning av träfasaden är nära förestående, dvs. normalt underhåll med anledning av åldersslitage.

Ståndplåt vid takkupor från anslutande tak är monterad i skuret spår i träpanelen. Plåten bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Tunna sprickor förekommer i fasadputs. Denna typ av sprickor är normalt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande konstruktioner.

Risikanalyt

Denna typ av putsfasader 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.

Ståndplåt vid takkupor är monterad i skuret spår i träpanelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Ålder:

Troligen från 80-talet enligt ägare. Fönster med isolerglaskassetter vid vindsvåningen har okänt årtal.

Värt att veta

Fönster från 80-talet och senare har i normalfallet bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll bedöms teknisk livslängd till ca 40 år. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Teknisk livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli punkterade så att luft kommer in mellan glasrutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är punkterat vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

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 utvändigt tätning och montering mot takbeläggning).

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

lakttagelser

Takfönster är punkterade, är kondenspåverkade.

Fönster har underhållsbehov.

Rekommenderar målning av fönster.

Det förekommer fönsterbleck vid torn som ansluter otätt mot bottenkarm, åtgärd rekommenderas.

Ytterdörr vid byggnadens baksida saknar tröskelbeslag.

Risikanalyt

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

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget vidnockvinden är utfört med isolering av träspån utan ångspärr (papp eller plastfolie) samt tilläggsisolering med mineralull. Utförande enligt iakttagelse och stickprovsmässig kontroll.

Åtkomlighet:

Via vindslucka från vindsvåningen.

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. 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 från nockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

Iakttagelser

Endast nockvinden är åtkomlig för kontroll. Vindsutrymmen ovan takkupor och torn mm är inte åtkomliga för besiktning pga. inspektionsluckor saknas. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar. För en bättre bedömning av ej åtkomliga vindsutrymmens utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor.

Taket på vindsvåningen från nockvind till sidovind är utfört som parallelltak, inspekterbara vindar saknas vilket gör att läckage är svåra att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertaket insida både på nockvinden och vid en sidovind. Dessa var dock torra vid besiktningstillfället men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna.

Fuktfleck noterades på yttertaket insida på fönsterkarm i trapphuset under takkupan. Läckaget bedöms vara pågående och bör åtgärdas. Taket ovan takkupan vid byggnadens baksida utgörs av s.k. låglutande tak (utan inspekterbara vindar vilket gör att skador är svåra att upptäcka) och på grund av pågående läckaget rekommenderas att det görs kontroll av taket med avseende på eventuella fuktskador i samband med takomläggningen. Se även noteringar här nedan under rubriken Tak. Läckage genom yttertaket innebär risk för ytterligare fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

Risikanalys

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket i kombination med avsaknad av ångspärr innebär att det kan ske ett ökat tillskott av varm fuktig inomhusluft genom vindsbjälklaget upp till vind. Detta innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Taktäckning vid torn utförd med enkelfalsad plåt troligen med underlagspapp på underlagstak av råspont/träpanel.

Ålder:

Från ca mitten av 80-talet enligt 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.

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. Rekommenderar därför att man låter plåtslagare se över falsar/skarvar då dessa dessutom med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

lakttagelser

Taket är pga. brant lutning och halkrisk endast kontrollerat från mark, balkong och från sotarstege.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder.

Läckage kan uppstå genom yttertaket vid takkupan vid byggnadens baksida när det blåser från ett visst håll enligt ägare. Enligt ägaren kan enstaka vattendroppar noteras vid fönsterkarm i samband med vind och regn.

Trälåken i rännan är ej tillräckligt täckt av takpannor, rötskador noteras på läkt.

Vattplåtar vid takkupan sluter ej tätt mot takpannor pga. att de är för högt monterade i förhållande till takpannor. Detta innebär risk för att vatten tränger in under takpannorna varför vattplåtarna bör justeras.

Rekommenderar montering av huv (regnskydd) ovan skorsten för att minska risken för att skorsten/rökkanaler och anslutande konstruktioner fuktas upp av snö och regn.

Takfoten och taksprång är besiktigad från mark och lokalt vid sotarstege. Målningsbehov föreligger.

Mossbildningar konstaterades på takpannor. Förhållandet innebär att livslängd på underlagstak och läkt kan förkortas och att risken för läckage ökar. Rensning rekommenderas.

Det förekommernockpannor som inte är spikade, rekommenderar att detta åtgärdas.

För minskad risk för inträngning vatten/snö samt skräp under takpannor rekommenderas montering av s.k. nockband.

Flera takpannor har hasat ner, åtgärd krävs

Färgsläpp noteras från plåtbläggning vid torn.

Taklutningen på takkupan vid byggnadens baksida bedöms som låg i förhållande till takbeläggning. Dessa typer av takbeläggningar bör inte användas på tak med flackare taklutning än ca. 14°.

Risikanalys

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

Taklutningen på takkupan vid byggnadens baksida bedöms som låg i förhållande till takbeläggning vilket innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

Fortsatt teknisk utredning

Eftersom pågående läckage kan förekomma lokalt vid takkupa krävs lokalisering av läckaget, tätning samt kontroll och eventuellt utbyte av skadade delar i anslutning till läckaget.

Balkong

Utförande

Underbyggd balkong med okänt tätskikt under överbetong.

Ålder tätskikt:

Okänt årtal, troligen på mitten av 80-talet.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för flertalet typer av tätskikt bedöms vara ca 25 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

Tätskiktet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder.

Räcket bedöms vara lågt vilket är olämpligt ur säkerhetsaspekt. Räcket bör vara 110 cm högt.

Risikanalys

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.

Tätskiktets tekniska livslängd bedöms vara uppnådd vilket innebär risk för läckage samt att fuktrelaterade skador kan finnas eller uppkomma i anslutande konstruktioner.

Entrétrappa av betong vid byggnadens baksida

Utförande

Betongkonstruktion utan tätskikt.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Entrétrappa vid byggnadens baksida har satt sig något i förhållande till byggnaden, åtgärd rekommenderas för att inte riskera större sättningar.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök entréplan och pentry på vindsvåning

Utförande

Kök med modern standard.

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.

lakttagelser

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

Rekommenderar att vattenledningar/vattenrör i diskbänks-skåpet 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

Utförande

Äldre standard.

Utfört år:

Troligen från 80-talet enligt ägare.

Värt att veta

Vid eventuell renovering av utrymmet bör branschregler följas, se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se.

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg.

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Dusch entréplan

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av kakel.

Utfört år:

Okänt äldre årtal.

Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

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

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

Utförande med keramiska plattor äldre än 25 år bedöms som åldersmässigt avskrivna.

lakttagelser

Tätskikten har uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering. Enligt uppgift från ägare har utrymmet ej använts sedan länge.

Fönster finns i våtzone.

Risikanaly

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

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

Badrum mellanplan

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

2002-2003 enligt ägare.

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 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.

lakttagelser

Golv under samt vägg bakom badkar var delvis åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället pga. inbyggt badkar.

Bristfälligt golvfall noterades vilket kan vara en avvikelse från gällande branschregler.

Fönster finns i våtzone.

Installationsvägg för rörkopplingar saknar dränage och tätskikt, rekommenderas montering av försäkringsbolag godkänd fuktvarnare.

Risikanaly

Bristfälligt golvfall kan innebära risk för att undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fuktkänsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

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

Installationsvägg för rörkopplingar saknar dränage och tätskikt vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

Dusch vindsvåning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Troligen från mitten eller slutet av 80-talet 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.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn pga. tät sarg till duschzonen.

Risikanalyt

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

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn vilket innebär att eventuellt vattenläckage utanför duschzon kan orsaka fuktskador i angränsande utrymmen.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv och delvis kakelklädda väggar.

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

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

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

Iakttagelser

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

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En väl fungerande ventilation minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer är från 80-talet delvis utbytta i samband med renoveringar.

Ålder servis:

Servisledningar från har okänt årtal. Ny inkommande vattenledning finns och är ca 15 år gammal men har inte installerats, tagits i drift.

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).

Iakttagelser

Serviceledningen (utgående avlopp) filmades för ca 10 år sedan enligt ägare och det fanns en del rötter i rören.

Äldre VA ledningar noteras under källargolv vilkas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Avloppservicens (avloppsrör mellan huset och gatan) tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Se även noteringar under rubrik Mellanbjälklag, Badrum mellanplan samt Kök.

Elinstallationer

Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer. !!Enligt uppgift från nuvarande ägare. !!Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Modern elinstallation från 80-talet och senare enligt uppgift från nuvarande ägare. !!Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Värt att veta

Delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

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

Vill man få en bättre bedömning av elinstallationerna erfordras besiktning av behörig elektriker.

Normalt saknas jordfelsbrytare, det finns få jordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag.

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

Normalt saknas jordfelsbrytare och automatsäkringar eftersom detta inte var krav på 80-talet.

Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar och/eller jordfelsbrytare 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.

Olämplig placering av el-central i källaren noteras. Om el-central ligger under 1,60 m räknat från golv behöver el-centralen byggas in i ett skåp så att barn inte kan komma åt.

Risikanalys

Fortsatt teknisk utredning

El-central är placerad på sådant sätt att det kan föreligga risk för personskada. Rekommenderar kontroll med behörig elektriker.

Uppvärmning

Utförande

Vattenburen värme från bergvärmepump.

Ålder:

Från ca 2020 enligt ägare.

Värt att veta

I normalfallet är den tekniska livslängden på värmepumpar ca 20 år. Teknisk livslängd för övriga installationer typ ledningar och radiatorer mm är ca 30 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen). Vår erfarenhetsmässiga bedömning är att verklig livslängd i normalfallet är längre än den försäkringsmässiga.

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare har man inte haft problem med att hålla huset varmt, kalldrag, kalla golv etc. under vinterhalvåret och ej heller några andra problem med fastighetens uppvärmningssystem.

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

I byggnaden finns två kaminer installerade.

Värt att veta

Om sotning eller uppgifter om täthet och status på eldstäder och rökkanaler saknas eller inte utförts på senare år, rekommenderas kontakt med skorstensfejaren för att fastställa eventuellt behov av funktionskontroll av eldstäder och provtryckning av rökkanaler.

Kontroll av till skorstenen anslutande konstruktioner ingår inte i besiktningen. En sådan kontroll, ur brandsäkerhetssynpunkt, utförs av skorstensfejaren.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noteras inte något som avviker från vad som får betraktas som normalt. Fastighetsägaren uppger att man eldat regelbundet och inte upplevt några problem.

Sotning kommer att utföras i början av oktober.

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.

Årsmedelvärdet 70 Bq/m³ uppmättes vid mätning av radon i bostaden under perioden 2014-01-20 till den 2014-04-20. 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 köpares 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. 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. Sådan yta eller utrymme 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 fuktnrelaterade skador eller av annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka.

Vid Utökad kontroll av konstruktionsdel utförs vanligen punktviss 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.