

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Alby 1:668, Tyresö
Björnmossegången 71

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Lazze Nilsson".

Stockholm 2021-04-27
Lazze Nilsson, SBR 64067

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	6
Erfarenheter från tidigare besiktningar i området.....	6
Mark och grundläggning	7
Mark.....	7
Krypgrund	7
Grundmurar	8
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Ytterväggar	10
Mellanbjälklag.....	10
Fasader	10
Fönster och dörrar	11
Vind	11
Tak.....	12
Altan	12
Kök och våtrum.....	13
Kök	13
Toalett.....	13
Våtrum	13
Tvättstuga.....	14
Bastu	14
Installationer	15
Ventilation.....	15
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	15
Uppvärmning	16
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	16
Övrigt	17
Allmänt.....	17
Övriga byggnader	17
Radon	17
Asbest.....	17
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	18

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 besiktningstillfället. 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 yttskikt 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

Alby 1:668, Björnmossegången 71, Tyresö

Ägare

Cecilia Annestrand

Johan Annestrand

Uppdragsgivare

Johan Annestrand, Cecilia Annestrand, Björnmossegången 71, 135 34 Tyresö

Ordernummer

168886

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivaren (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar ska kunna göras gällande mellan en presumtiv köpare och besiktningsföretaget krävs att köparen beställer en köpargenomgång av besiktningsutlåtandet. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader och att köpargenomgången måste utföras innan tillträde. Är besiktningsutlåtandet äldre än 6 månader krävs ny besiktning. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. I samband med en köpargenomgång kan köparen även beställa tilläggstjänster som Utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdelen, skadeutredning etc. Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2021-04-27

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Lazze Nilsson

SBR 64067

lazze.nilsson@eminenta.se

Närvarande

Ägare och Lazze Nilsson

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +3°C.

Byggnadstyp

Enplans radhus med sluttningsvåning uppfört år 1971.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2015. Inför förvärvet tog nuvarande ägare del av utlåtande efter överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker utförd på uppdrag av föregående ägare.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

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

Samfälligheten ansvarar för torpargrunderna i området. Undertecknad rekommenderar att man inhämtar informationer om ansvarsförhållanden (t.ex. vem som bär ansvaret för följdfe av ev. mikrobiella skador och/eller uppkomst av lukt). Informationer bör man kunna inhämta via samfällighetens ordförande.

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

Det har inte tagits bort några 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.

Det har inte noterats några läckande hängrännor eller stuprör.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag. Frånluftsvärmepump installerad år 1994, kontroll och service kommer utföras innan försäljning.

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

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.

ERFARENHETER FRÅN TIDIGARE BESIKTNINGAR I OMRÅDET

Erfarenhet från tidigare besiktningar av liknande byggnader i området:

I området förekommer flera olika typer av grundläggningar/grundkonstruktioner. Denna byggnadstyp med slutningsvåning har vanligtvis byggts över torpargrund med sk ERGE-bjälklag med invändigt uppbyggda golv. Grundmurar är inbyggda och innehåller (i de fall de har kontrollerats värmeisolering och träreglar). Eminenta har utfört många besiktningar i området genom åren och det är ej ovanligt att besiktningsmannen förmärkt en avvikande lukt som tyder på fukt-/mikrobiella skador. I samtliga fall har man omtalat att huset är grundlagt med en s.k. "riskkonstruktion" med avseende på fukt-/mikrobiella skador.

Några besiktningar har lett till att det utförts fortsatta tekniska utredningar och vid flera tillfällen har man upptäckt fukt-/mikrobiella skador mikrobiell i uppbyggda golv och inklädda grundmurar. Detta har vanligen lett till att dessa konstruktionsdelar bytts ut.

Ett annat känt problem i området, vilket är vanligt förekommande för grupphus från 70-talet, är fasadpanel och fönster som kan vara av sämre kvalitet. Man bör därför kalkylera med att det kan finnas ett behov av underhåll/utbyte av fasad och fönster om så ej har skett.

Risk för luktemissioner: På 70-talet var det vanligt att man gjöt in impregnerat trä direkt i betongen ovan ERGE-bjälklaget, som distans till det isolerade golvbjälklaget, samt att man placerades impregnerad väggsyll direkt på ERGE-bjälklaget. Impregnering bestod ofta av klorfenoler och risk för misslukande kloranisoler (kan förväxlas med "mögeldoft") kan därför förekomma i husen med denna konstruktion i Krusboda.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Sprängsten enligt egen bedömning.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms normalt som stabil med begränsad risk för sättningar. Sprängstensmassor under byggnaden medför oftast att schaktbotten/grund kan dräneras ut naturligt via mark. Om så är fallet brukar funktionen på eventuella dräneringsledningar vara av underordnad betydelse.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material och man bör 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 avvikande lutningar eller andra signaler som tyder på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Krypgrund

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med bjälklag av betongbalkar och betongkassetter (s.k. ERGE-bjälklag). Ovan betongkassetterna isolering och överbetong. Utförandet enligt egen bedömning.

Värt att veta

För att erhålla en så god funktion som möjligt i krypgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med ett avfuktningsslag under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

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

Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i krypgrunden varierar, rekommenderas att krypgrunden med jämna mellanrum kontrolleras med avseende på eventuellt fritt stående vatten, missfärgningar, läckage mm.

Dessutom rekommenderas att man håller bjälklaget under regelbunden uppsikt avseende eventuella korrosionsangrepp och spjälkning med åtföljande risk för hållfasthetsnedsättning.

lakttagelser

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

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

Risakanalys

Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i mot grunden anslutande

konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av betong enligt egen bedömning som är invändigt inklädda.

Värt att veta

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

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

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

Iakttagelser

Ingen avvikande lukt kunde förmärkas i inomhusluften eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar vid besiktningsstillfället. Trots detta föreligger ändå risk för fuktrelaterade skador i konstruktionen. Om man önskar en bättre bedömning av konstruktionens utförande och status och för fortlöpande kontroller av förhållandet i väggarna och framtida underhållsbehov kan man t.ex. montera inspektionsluckor (typ Hilaluckor).

Riskanalys

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande på dränering och utvändigt fuktisolering.

Ålder:

Fuktisolering och dränering troligen från byggnadsåret.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändigt fuktisolering/dränering. Man bör dock vara medveten om att fuktisolering och dränering bedöms vara åldersmässigt avskrivna.

Dagvatten

Utförande

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

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten troligen från 1971.

Servisledning troligen från 1971.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder:

Ålder okänd.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år.

Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning erfordras.

Iakttagelser

Rekommenderar rensning av hängrännor.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Träregelstomme.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä.

Värt att veta

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

lakttagelser

Det förekommer mindre lutningar och golvknarr.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder:

Ålder okänd. Fasaden senast målad 2020-21 enligt ägare.

Värt att veta

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.

lakttagelser

Målning/underhåll av södra sidans fasad ej färdigställd.

Vattenutkastaren ej av fryssäker typ. Rekommenderar att man byter till en fryssäker vattenutkastare.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder:

1990 enligt märkning i fönstren.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Fönster i schakt under marknivå vilket innebär en ökad risk för att fukt suggs upp i fönster och anslutande konstruktioner.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar, noterat på ett fönster.

Nuvarande ägare har ej noterat någon imma och/eller kondens i fönster (s.k. punkterade isolerglaskassetter).

Risakanalys

Avsaknad av uppvikta gavlar på fönsterbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Yttertaket är utfört som låglutande tak ovan låga vindsutrymmen. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

Åtkomlighet:

Vindsutrymme ej åtkomligt.

Värt att veta

Tak och vindsbjälklag i denna typ av byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Som en följd av detta värms till viss del tak/vindar och därigenom sänks den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var tidigare 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.

Eventuell tilläggsisolering av denna typ av vindsbjälklag innebär att vindsbjälklaget blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller vindsbjälklaget pga. kondens.

lakttagelser

Vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Risakanalys

Låglutande tak innebär risk för skador pga. såväl läckage som kondensbildning. För att bättre kunna bedöma vindsutrymmets konstruktionsutförande och förekomst av eventuella skador erfordras upptagande av inspektionslucka/or. Dessa inspektionsöppningar kan dessutom nyttjas för regelbundna kontroller av utrymmet (några gånger per år).

Tak

Utförande

Låglutande tak med taktäckning av papp på råspont.

Ålder:

Troligen 90-talet enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på en takpapp bedöms, med normalt underhåll, vara ca 20 år beroende på taklutning och nedskräpning mm.

Lågpunkter med kvarstående vatten bör inte förekomma.

Regelbunden översyn och underhåll av en takpapp omfattar att taket kontrolleras med avseende på släpp i takpappens infästning, sprick- och blåsbildningar, brister vid genomföringar och anslutningar samt kontroll av skarvar.

Man bör undvika att gå på ett papptak när det är snö- eller istäckt. En vanlig orsak till skada är att taket skottas från snö varvid spaden gjort hål på takpappen och/eller att blåsor trampas sönder.

Iakttagelser

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Vid besiktningstillfället noterades dock inget som, trots takets ålder, tyder på nära förestående omläggning av taket. Omläggning bör dock finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Riskanalys

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.

Altan

Ingår ej i besiktningen.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök troligen från 1990-talet.

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 skvallerskydd/droppskydd i diskbänksskåp.

Rekommenderar att diskmaskinens avloppsledning klamras mot fast inredning.

Toalett

Utförande

Modern standard.

Utfört år:

Ålder okänd.

Värt att veta

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum

Utförande

Badrum övre plan.

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

2012 enligt ägare.

Värt att veta

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

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Kvalitetsdokument finns, daterat 2012-02 15.

Intyg om Säker Vatteninstallation saknas.

Endast lokalt fall i anslutning till golvbrunnen.

Tätning mellan avloppsrör från handfat och avloppsrör i golv saknas.

Riskanalys

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

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

Tvättstuga

Utförande

Plastmatta på golv och målade väggar.

Utfört år:

Äldre

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

lakttagelser

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

Mattsläpp konstaterades kring golvbrunnen.

Riskanalys

Då tätskiktet uppnått teknisk livslängd innebär det risk för fuktrelaterade skador beroende på brist i tätskiktets funktion.

Mattsläpp konstaterades vid golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador.

Bastu

Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

Ålder:

Äldre

Värt att veta

Normal livslängd på bastupanel bedöms vid rätt utförande uppgå till ca 30 år från utförandet (beroende på hur den används). Livslängd för el-aggregat beräknas normalt till ca 15 år vid normalt användande.

lakttagelser

Golvbrunn saknas varför vattenbegjutning bör ske med försiktighet. Det finns inget formellt krav på att det skall finnas golvbrunn eller spygatt i en bastu.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

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

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer delvis utbytta år 2012 enligt ägare.

Ålder servis:

Servisledningar ålder okänd troligen byggåret.

Värt att veta

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

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

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

Iakttagelser

Bristfälligt upphängda vattenledningar noterades vilket bör åtgärdas. Mindre äldre fuktros noterades vid rören, enligt ägare uppkom denna vid rörens montering.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallation delvis från 70-talet. Blandat äldre och nyare elinstallationer. Enligt uppgift från nuvarande ägare. Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Värt att veta

Denna elinstallation skall, vid rätt utförande, inte medföra några särskilda risker eller problem (uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utförd av undertecknad). Normalt saknas jordfelsbrytare, det finns få jordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år. Om elinstallationen är från tidigt 70-tal så börjar den komma till åren och vi brukar därför generellt rekommendera sådan besiktning för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

Iakttagelser

Äldre elcentral.

Elinstallationen bör uppgraderas om man vill ha en modern installation, flera uttag är nu ojordade.

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

Eldstäder saknas.

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 självrisik 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.