

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Brändome 3:20, Kungsbacka
Stengårds Väg 9, 434 91 Kungsbacka

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Lars Andersson".

Göteborg 2024-09-09
Lars Andersson, SBR 55243

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning	7
Mark.....	7
Krypgrund	7
Betongplatta	9
Grundmurar	9
Fuktisolering och dränering	10
Dagvatten	11
Hängrännor och stuprör	11
Byggnad ovan grundläggning.....	12
Stomme	12
Mellanbjälklag.....	12
Fasader	13
Fönster och dörrar	13
Vind	14
Tak.....	14
Altan/uterum med trästomme och plasttak.....	15
Kök och våtrum.....	15
Kök	15
Dusch/wc, källare	16
Dusch/wc, plan 1	16
Tvättstuga.....	17
Bastu	18
Installationer	18
Ventilation.....	18
Vatten och avlopp.....	19
Elinstallationer	19
Uppvärmning	20
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	20
Övrigt	20
Allmänt.....	20
Övriga byggnader	20
Radon	20
Asbest.....	20
Villkor för överlåtelsebesiktning	21

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

Besiktningens objekt

Bröndome 3:20, Stengårds Väg 9, 434 91 Kungsbacka

Ägare

Dödsboet efter Anita Lindgren
Dödsboet efter Lars Erik Lindgren

Uppdragsgivare

Dödsboet efter Anita Lindgren & Dödsboet efter Lars Erik Lindgren, Stengårds Väg 9, 434 91 Kungsbacka

Ordernummer

180418

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningförrättaren redovisar i besiktningens utlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om utlåtandet saknar information (som lämnats muntligt eller på annat sätt) och/eller om det finns uppgifter som behöver korrigeras ber vi er snarast kontakta besiktningförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningens dag

2024-09-09

Besiktningens företag

Eminentia AB

Besiktningens förrättare

Lars Andersson
SBR 55243
lars.andersson@eminenta.se

Närvarande

Christer Lindgren (ombud ägare), Lars Andersson

Väderlek

Regnskurar, temperatur ca +20°C.

Byggnadstyp

Enplanshus med källare uppfört år 1972, om- och tillbyggt 2005.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Christer Lindgren var med vid besiktningen som ombud för nuvarande ägare och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet.

Fastigheten säljs av dödsbo. Ombudet för dödsboet har begränsad kunskap om fastigheten.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Nuvarande ägare vet ej om det tagits bort några bärande väggar.

Det har noterats läckage från ett stuprör som gått isär.

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 förekommit takläckage. Vid uterum, orsak läckage mellan yttertak och uterumstaket för ca 2-3 år sedan, detta åtgärdades och har inte läckt in sedan dess.

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.

Maskinell utrustning fungerar normalt förutom köksfläkten är trasig.

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 anmärkningar. Nuvarande ägare kontrollerar när brandskyddskontroll senast utfördes.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

Byggnaden har ett eftersatt underhåll:

Byggnaden har ett behov av en hel del renoverings- och moderniseringsarbeten för att få byggnaden i gott skick.

Vid renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid 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 infästning etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

Eftersom det är vanligt med fukt-/mögelrelaterade skador i grundläggning 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.

Synligt icke fackmannamässigt utförande - hur ser det ut bakom?

Det förekommer utföranden som tyder på att den som utfört arbetet ej är fackmässigt utfört. En besiktningsman blir alltid misstänksam i de fall samma person utfört arbeten i delar som inte kan besiktigas okulärt, dvs. är inbyggda. Är det inte fackmässigt utfört i sina synliga delar så bör man förvänta sig att även inbyggda och icke synliga delar kan ha fel och brister.

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.

Byggnaden är tillbyggd med olika konstruktionsutföranden:

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

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

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg enligt ägaren och besiktning

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset eftersom rötterna kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och förorsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

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

lakttagelser

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

Berget lutar mot grunden vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering. Rekommenderar att i största möjliga mån (om det går) leda bort vattnet från husgrunden.

Det förekommer rabatter, buskar/träd och annan växtlighet i närheten av byggnaden.

Träaltan vid källare ingången är rötskadad samt räcke saknas. (Fallolycksrisk.)

Risakanalys

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 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.

lakttagelser

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.

Det finns kvarlämnat organiskt material (typ byggskräp etc.) som avger mögellukt. Rekommenderar att grunden rensas från organiskt material.

Det finns tryckimpregnerat trä i grunden.

Rekommenderar att avloppsledningar förankras bättre i golvbjälklag så att dessa inte glider isär och orsakar läckage i grund.

Rekommenderar att vattenledningar förankras bättre i golvbjälklag.

Vattenledningar i grunden är bristfälligt isolerade vilket innebär risk för frysning och läckage samt kondensbildning.

Fritt vatten tränga in i krypgrunden (öppet vatten). Rekommenderar att detta vatten avleds från grunden i möjligaste mån. Om detta inte är möjligt bör lågpunkter singelfyllas och plastfolie läggas ut ovan denna singelbädd.

Spindelkokonger förekommer, vilket kan vara en indikation på att luften i krypgrunden håller hög luftfuktighet under långa perioder.

Vattensamlingar finns i grunden.

Noterar att blindbotten hänger ner lokalt, troligen beroende på bristfällig infästning.

Rekommenderar att detta åtgärdas

Synliga missfärgningar/påväxter, vilka bedöms vara mögelpåväxter, noterades på blindbotten.

Det finns en lukt i krypgrunden som undertecknad förknippar med mögellukt.

Rekommenderar installation av avfuktningssaggregat i krypgrunden för att få ner luftfuktigheten under hela året och därmed begränsa risken för fuktrelaterade skador.

Golvlut samt golvkännar finns i golvbjälklaget

Risikanalyt

Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögell- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträning). 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.

Det finns kvarlämnat organiskt material (typ byggskräp etc.) som avger mögellukt. Risk föreligger att luktsmitta sätter sig i konstruktionsdelar och/eller att lukt tränger upp i bostaden.

Tryckimpregnerat trä finns i konstruktionen vilket innebär risk för hälsopåverkan och lukt (pga. emissioner).

Fritt vatten rinna in i grund vilket kan innebära att risken för fuktrelaterade skador (mögell- och rötskador) ökar till följd av ökad fuktighet i grunden.

Spindelkokonger kan vara en indikation på att luftfuktigheten under långa perioder är så hög att det också finns risk för fuktrelaterade skador (mögell- och rötskador) i bjälklaget.

Fortsatt teknisk utredning

Vattensamlingar konstaterades i grund. Orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder för att minska/hindra vatteninträning i grund bör utredas. Förhållandet innebär att bjälklag kan ha påverkats av fukt med risk för fuktrelaterade skador (mögell- och rötskador) och lukt.

Missfärgningar/påväxter noterades på blindbotten. Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade skador.

Med anledning av noterad lukt i krypgrunden rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta enligt ägaren, utan fuktkänsliga golvbeläggningar (klinkergolvplattor) samt vissa delar av golven med el golvvärmeslingor enligt ägaren. Ägaren är osäkert om värmeisolering finns under betongplattan.

Värt att veta

Betongplatta är en konstruktion med liten risk för skador, trots att den i normalfallet är fuktig, när det inte finns fuktkänsliga golvbeläggningar och anslutande organiskt material.

Eventuell inredning med golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betongplattan bör t.ex. utföras målade med genomsläpplig färg, keramiska golvbeläggningar eller med fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv.

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

Golvvärme i kombination med tunn värmeisolering eller saknad under betongplattan kan, om man stänger av golvvärmen, orsaka s.k. "omvänt ångtryck" vilket innebär att marken (som då är varmare än inomhusluften) kraftigt fuktas upp betongen. Detta kan medföra ökad risk för mikrobiella skador om det saknas ett fullgott fuktskydd mellan betong och fuktkänsliga golvbeläggningar och/eller väggsyllar. Därför rekommenderas att hålla åtminstone stödvärme under hela året när värmeisolering ovan betongplattan är tunn.

lakttagelser

Det förekommer signaler som tyder på att grund/betonggolv är påverkade av fukt i vissa fogar mellan klinkergolvplattor.

Bristfällig vidhäftning s.k. "bom ljud" noterades i vissa klinkerplattor.

Risakanalys

Golvvärme i kombination med tunn värmeisolering eller saknad under betongplattan kan, om man stänger av golvvärmen, orsaka s.k. "omvänt ångtryck" vilket innebär att marken (som då är varmare än inomhusluften) kraftigt fuktas upp betongen. Detta kan medföra ökad risk för mikrobiella skador om det saknas ett fullgott fuktskydd mellan betong och fuktkänsliga golvbeläggningar och/eller väggsyllar. Därför rekommenderas att hålla åtminstone stödvärme under hela året när värmeisolering ovan betongplattan är tunn.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av betonghålsten enligt på vissa ställen är invändigt inklädda.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålsten 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.

lakttagelser

Det finns synliga fuktindikationer i form av mögelpåväxt samt fuktmärken på uppreglade väggar mot kryppgrunden (synligt från kryppgrunden), vilket indikerar förhöjt fuktinnehåll i dess uppreglade väggar mot kryppgrunden.

Vid stickprovskontroller i golv/vägg vinklar vid inklädda grundmursväggar i källaren kunde undertecknad förnimma en avvikande lukt som indikerar fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador).

Med anledning av de tydliga indikationer som erhållits om fuktrelaterade skador, bedöms de uppbyggda träkonstruktionerna i källaren samt mot kryppgrunden vara i behov av utrivning. Skall nyinredning utföras bör detta ske med fuktsäkra konstruktioner.

Fasad överlappar ej sockel varför sockel bör skyddas mot fukt, t.ex. genom plåtbleck (dag en träbräda).

Risakanalys

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

Fasad överlappar ej sockel vilket om denna ej fukt skyddad kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner. För att kontrollera om skador uppstått erfordras konstruktionsingrepp.

Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak till lukt, omfattning på skada samt erforderliga åtgärder.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning enligt bedömning. Okänt utförande dränering.

Ålder:

Dränering och fuktisolering från år 1972 samt 2005 (tillbyggnad) enligt ägaren.

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.

lakttagelser

Fritt vatten noterades i grunden, vilket är tecken på att dräneringen eller avledning av vatten inte fungerar tillfredställande.

Dräneringen har olika åldrar (och utföranden). Förhållandet innebär att det är svårt att bedöma behov av omdränering. Speciellt känsligt är skarven mellan äldre och nyare utföranden. Principen för underhåll av dessa delar är att man utför förbättringsåtgärder i sin helhet vid samma tillfälle.

Om dräneringsbehov bedöms föreligga.

Grundens fuktisolering/dränering från 1972 bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Rekommenderar att man i samband med byte av fuktisolering och dränering även värmeisolerar grundens utsida i syfte att erhålla en varmare och därmed torrare grundmur samt för att minska byggnadens energibehov.

Synligt berg noteras i källaren. Man bör som köpare vara medveten om att det är svårt att uppnå en helt torr miljö med detta utförande varför eventuell inredning bör vara fuktsäker.

Risikanalyt

Med avseende på att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd bör man kalkylera med byte av dessa då det annars finns risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Fortsatt teknisk utredning

Fritt vatten noterades i grunden. Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att utreda orsaken. En ej fungerande dränering ökar risken för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från okänt enligt ägaren.

Vissa stuprör släpper vatten på mark vid grund (stuprör med utkastare).

Vårt 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 dagvattenledning kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att stuprörsvattnet avleds bort från husgrunden.

lakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

Ledningssystem för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Dagvattenbrunn har ej lokaliserats. Om dagvattenbrunn finns, bör denna vara tillgänglig för rensning och kontroll. Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

Risikanalyt

När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen på byggnaden vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

Ledningssystemet för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär att det kan föreligga risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder:

Hängrännor och stuprör från olika ålder enligt ägaren.

Vårt 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.

lakttagelser

Hängrännor och stuprör är i sämre skick och i behov av byte.

Stuprör gått isär/glipar lokalt vilket bör åtgärdas.

Vissa hängrännor är lågt monterade vilket innebär att regnvatten kan rinna förbi rännorna.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme enligt bedömning.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter början av 90-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader till följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

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 enligt bedömning.

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

Nedsänkta takbjälkar ovan allrum i källaren har ej monterats enligt undertecknad med tillräckligt upplag vid/på väggarna. Undertecknad har inte sett några tecken på nedböjning i bjälklag. För en säkrare bedömning erfordras dock ytterligare kontroller.

Det förekommer golvknarr och golvlut.

Mindre svikt noterades i bjälklaget vid rum intill uterum.

Riskanalys

Uppmärksam svikt i bjälklaget kan innebära risk för konstruktionsförsvagningar och/eller klen utförande.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder:

Fasad från 2005. Fasaden senast målad 2005 enligt ägaren.

Puts på mursten av betonghålstén enligt bedömning.

Ålder:

Okänd ålder.

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.

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

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

lakttagelser

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

Fasadpanelen är delvis uttorkad och vriden samt locken täcker ej tillräckligt över underbrädorna på vissa ställen.

Riskanalys

Fasadpanelen är delvis uttorkad och vriden samt locken täcker ej tillräckligt över underbrädorna på vissa ställen vilket innebär risk för skador i bakomliggande konstruktioner. Sådana skador kan normalt inte ses vid okulär kontroll.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter. Några kopplade tvåglasfönster

Ålder:

Blandad ålder enligt ägaren.

Värt att veta

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.

lakttagelser

Spricka i glasruta i kopplat fönster vid uterum.

Träfoder saknas under några fönster, bör monteras.

Rekommenderar målning av fönster.

Otåta fönsteromfattningar (anslutning karm/fasad) noterades.

Det saknas droppbleck ovan fönster.

Rekommenderar justering av vissa fönster (ligger an mot karm).

Barnsäkerhetsbeslag är trasiga på vissa fönster vilket kan medföra risk för personskador.

Risikanalyis

Otåta fönsteromfattningar innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Det saknas droppbleck ovan fönster vilket innebär en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka skador i vägg och/eller fönster.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

Åtkomlighet:

Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

Med parallelltak avses ett tak där yttertaksytor och innertaksytor är parallella (innertak går upp tillnock).

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en fungerande ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning.

lakttagelser

Taket 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.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med plåt med okänt utförande under takplåt.

Ålder:

Från år 2005 enligt ägaren.

Värt att veta

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

Det är vanligt att spikarna/skruvarna lossnar pga. rörelser i material vilket kan medföra otätheter vid spik-/skruvhålet. Rekommenderar löpande målningsunderhåll samt regelbunden översyn och justering av spikar/skruvar/tätningar för att förhindra läckage.

lakttagelser

Taket är pga. att takbeläggningen riskerar att gå sönder vid gångbelastning endast kontrollerat från mark och stege/lien landgång.

Plåtarbetena enligt undertecknad bedöms ej vara fackmässigt utförda vid anslutningar till uterumsfasaden samt mot fasaden vid det lägra taket i källaren, rekommenderar översyn av hela yttertaket av behörig fackman.

Trälakten under takplåten vid takfot är ej tillräckligt täckt av plåttaken, rötskador på läkten.

Plåtbeslag saknas ovan vindskivor på tillbyggda taket ovan källaren.

Mossbildningar konstaterades på takplåten. Förhållandet innebär att livslängd förkortas och att risken för läckage ökar.

Riskanalys

Om underlagspapp saknas under takplåten innebär en ökad risk för läckage genom infästningar vilket kan orsaka fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

Ej fackmässigt utförda plåtarbeten innebär risk för läckage och fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador).

Altan/uterum med trästomme och plasttak

Utförande

Träkonstruktion med bärande stolpar av trä.

Värt att veta

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

lakttagelser

Tecken på läckage noterades i underliggande innertak/takfot. Enligt ägaren är detta ett äldre läckage från 2022 som åtgärdades. Det har inte läckt in sedan dess.

Stolpar under altan/uterum står ner i mark och saknar fuktskydd mot underlaget vilket innebär risk för rötskador vilket samt vissa är fuktskadade.

Golvbrunn saknas (endast täcklock) intill skjutdörren, vattnet rinner till marken under samt brunnen vid ute diskbänken är okänt vart det rinner, bör kontrolleras vart det rinner.

Bristfällig vidhäftning s.k. 'bom ljud' noterades vissa klinkerplattor.

Fuktig på berg i dagen i uterummet under diskbänkskåpet p.g.a. fukt tränger in utifrån mellan betongmuren och berget.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med standard från 1980-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 droppskydd under diskmaskin/kyl/frys-kåp och i diskbänkskåp.

Dusch/wc, källare

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

1990-talet enligt bedömning.

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 20 år.

lakttagelser

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

Misstänkt fuktskada vid innertaket intill duschzon (svarta märken). (FK 19 %)

Inspektionslucka finns i våtzon.

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

Risakanalys

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

Inspektionslucka i våtzon kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Om golvbrunnen inte är utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats innebär det risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Fortsatt teknisk utredning

Misstänkt fuktskada kan innebära risk för att skada finns i bakomliggande konstruktion. För att konstatera orsaken till misstänkt fuktskada och omfattning av eventuell skada rekommenderas fortsatt teknisk utredning.

Dusch/wc, plan 1

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

2005 enligt ägaren.

Installationsvägg för wc.

Värt att veta

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

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 20 år.

För WC-stolar med separat spolcistern som byggs in i vägg ska spolcisternen, vattenanslutningen och avloppsanslutningen vara placerade i ett utrymme med dränering med tillräcklig kapacitet. Dränering ska mynna på plats där man omedelbart kan upptäcka ett eventuellt läckage och där utläckande vatten inte direkt orsakar en skada.

Vattenanslutningen ska vara försedd med en åtkomlig avstängningsventil.

Tätskikt bör finnas på vägg och golv bakom, på sidorna och över fixtur och cistern och golvet i det utrymme där spolcisternen monteras bör luta mot dräneringen.

lakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Bristfälligt golvfall noterades utanför duschzonen vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

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

Brunnsmanschetten har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

Risakanalys

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

Bristfälligt golvfall utanför duschzonen kan innebära risk för att även 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.

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

Brunnsmanschetten/klämringen är ej korrekt monterad i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen med åtföljande risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv.

Utfört år:

2005 enligt ägaren.

Värt att veta

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

lakttagelser

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

Risakanalys

Om golvbrunnen inte är utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats innebär det risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Bastu

Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

Ålder:

2005 enligt ägaren.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Panelen bedöms vara uppfäst med träreglar mot grundmurar.

Aggregatskydd saknas vilket kan innebära risk för brännskador. Rekommenderar montering av aggregatskydd.

Risakanalys

Panelen bedöms vara uppfäst med träreglar mot grundmurar. Förhållandet kan innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i väggen.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

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

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

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten och avloppsinstallationer från 1970-talet och vissa nyare installationer finns enligt ägaren.

Ålder servis:

Servisledningar från 2000-talet enligt ägaren.

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

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

VA-installationerna från 1970-talet bedöms den tekniska livslängden vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder. Rekommenderar att man anlitar behörig VVS installatör för kontroll av hela VVS installationen.

Det förekommer äldre golvbrunnar i byggnaden. Byte bör kalkyleras.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallation från 70-talet, vissa nyare installationer finns. Enligt uppgift från nuvarande ägare. Bedömt enligt egna iakttagelser.

Värt att veta

Elinstallationen närmar sig 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.

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar frekvent löser ut, och ej heller några andra problem med fastighetens elsystem.

Täcklock saknas på vissa el dosor vilket innebär risk för personskada.

Elinstallationen bör uppgraderas för att få en modernare och säkrare installation, t.ex. är flera uttag nu ojordade.

Inbyggda spotlights noteras. Kontroll av att dessa är korrekt monterade är inte utförd. Det är vid montering av spotlights viktigt att tillverkarens monteringsanvisningar följts för att undvika risk för brand.

Uppmärkning (gruppsäkringsschema) av el central saknas. Rekommenderar att detta åtgärdas.

Elinstallation från 1970-talet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder. Rekommenderar att man anlitar behörig elektriker för kontroll för kontroll av hela el installationen.

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

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

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället delvis möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

Kontroll ingår inte i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningens förrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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