

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Bo 1:903, Nacka

Vråkvägen 9, Boo

Stockholm 2025-02-04

Ian Månsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar.....	5
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning	6
Mark.....	6
Krypgrund	6
Grundsulor.....	7
Betongplatta	7
Grundmurar	8
Fuktisolering och dränering	9
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Stomme	10
Mellanbjälklag.....	10
Fasader	11
Fönster och dörrar	11
Vind	12
Tak.....	12
Altan	13
Kök och våtrum.....	13
Kök	13
Våtrum 1 och 2	14
Tvättstuga.....	14
Installationer	15
Ventilation.....	15
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	15
Uppvärmning	15
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	15
Övrigt	16
Allmänt.....	16
Övriga byggnader	16
Radon	16
Asbest.....	16
Villkor för överlåtelsebesiktning	17

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

lakttagelser

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

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, krypgrunder, äldre ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsobjekt

Bo 1:903, Vråkvägen 9, Boo, Nacka

Ägare

Uppdragsgivare

Ordernummer

181384

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2025-02-03

Besiktningsföretag

Eminentia AB

Besiktningsförrättare

Ian Månsson

ian.mansson@eminenta.se

Närvarande

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +1°C.

Byggnadstyp

1½-planshus med sluttningsvåning uppfört år 1952. Tillbyggt år 1971 samt år 2013.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Diverse osorterade ritningar.

Teknisk beskrivning (byggnadsbeskrivning) avseende tillbyggnad.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning år 2021.

Protokoll från radonmätning år 2013-12-19

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2021. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

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

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

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 läckage från hängrännor eller stuprör.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

Föregående ägare har åtgärdat en vatten-/försäkringsskada i huset år 2009.

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.

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

Eldstaden fungerar utan problem.

Radonmätning utförd år 2013.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

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

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

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

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg

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.

Iakttagelser

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

Krypgrund

Utförande

Krypgrund/torpargrund enligt äldre standard med träbjälklag och ventiler i grundmurar.

Värt att veta

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

Förändras dessa förutsättningar ökar risken för fuktrelaterade skador.

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

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

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

Iakttagelser

Marken var torr vid besiktningstillfället. Inga spår av att det förekommit inträngande fritt vatten noterades.

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

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.

Riskanalys

Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i anslutande konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Grundsulor

Utförande

Källare del: Grundsulor och mellangjutet betonggolv utan fuktkänsliga golvbeläggningar.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion.

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

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

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

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

lakttagelser

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

Betongplatta

Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om 300 mm och golvvärme enligt ritning.

Värt att veta

En betongplatta som gjutits ovan en underliggande värmeisolering om 150 mm eller mer, ger i normalfallet en torr betongplatta med begränsad risk för fuktrelaterade skador i ovanliggande konstruktioner.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av betong och betonghålstén.

Tillbyggnad: Grundmurar av Leca/lättklinker som är invändigt inklädda.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålstén är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan förekomma men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet. Om det däremot finns sprickor eller sättningar av betydelse i grundmurar kan detta vara en indikation på dåligt komprimerade massor eller bristfällig armering av grundmurarna.

För att begränsa risken för kondensbildning rekommenderas montering av värmeisolering (typ cellplast) på insida grundmurar.

En grundläggning med grundmurar av Leca/lättklinker är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändig 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 utvändig fuktisolering.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

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

Grundmur under marknivå: 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 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.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering av typ Platon eller liknande och dränering av plastslang enligt tidigare ägare.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 2013 enligt tidigare ägare.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal teknisk livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Normal teknisk livslängd på fuktisolering av system Platon eller likvärdigt bedöms vid rätt utförande och återfyllning till ca 50 år.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga tecken på brister i fuktisolering och dränering.

Dagvatten

Utförande

Delvis: Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare) delvis okänt vart dagvatten(stuprör och dränering) avleds samt delvis avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till stenkista för infiltration i mark enligt tidigare ägare.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Okänd avledning: Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

Riskanalys

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

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från år 2013 samt år 2017 enligt ägare.

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

Inget särskilt att notera.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Tillbyggnader: Träregelstomme.

Äldre trästomme/plankstomme som är utvändigt tilläggsisolerad.

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

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

Utvändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

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

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

lakttagelser

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

Fasader

Utförande

Puts på luftspaltbildande skiva samt puts på mursten (tegel) enligt egen bedömning.

Ålder:

Puts från 2013 enligt tidigare ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för de flesta typer av putsade fasader brukar, beroende på materialkvalitet, luftföreningar, klimat samt väder och vind, anges till ca 30 år vid normalt underhåll. Eminenta kan dock, pga. att fasadsystemet är relativt nytt, ej göra någon bedömning av dess tekniska livslängd eller eventuell risk för skador. Vi rekommenderar med anledning av detta att man kontrollerar vilka garantier som ställts ut av tillverkare och entreprenör.

Bedömd teknisk livslängd för fasader av puts på mursten är, beroende på materialkvalitet, luftföreningar, 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

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter från år 2013, år 2017 och år 2019 samt kopplade äldre tvåglasfönster.

Värt att veta

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

Fönster tillverkade före slutet av 60-talet har generellt bättre kvalitet och längre livslängd än fönster tillverkade på 70-talet och senare varför de ofta kan vara lönsamma att reparera.

Teknisk livslängd för fönster före slutet av 60-talet bedöms vara ca 50 år, fönster från slutet 60-tal t.o.m. 70-tal bedöms vara ca 30 år, fönster fr.o.m. 80-talet bedöms vara ca 40 år.

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

(Äldre) Fönster uppvisar endast normala ålderstecken och underhållsbehov vid slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar.

Vind

Utförande

Parallelltak och hel vind är utförd med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie.

Åtkomlighet:

Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning. Del med vindsutrymme kontrollerat via inspektionslucka.

Värt att veta

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

Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador.

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en tät 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

Tillbyggnader: 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.

Äldre vind: Ett fåtal lokala missfärgningar noterades på yttertakets insida. Normalt för utförande och ålder. Rekommenderar att påväxt hålls under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertakets insida. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspons från år 2006 samt år 2013 enligt tidigare ägare.

Takkupa: Taktäckning utförd med enkelfalsad plåt med underlagspapp på underlagstak av råspons/träpanel från år 2006 enligt tidigare ägare.

Värt att veta

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

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

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

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

Enkelfalsad plåt är inte lika tät som en modern dubbelfalsad plåt. I äldre byggnader utfördes oftaläggning med takplåt ovan en lumpbaserad papp som i dagsläget är otät och åldersmässigt förbrukad. Rekommenderar därför att man låter plåtslagare se över falsar/skarvar då dessa dessutom med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

lakttagelser

Vid kontroll av innertak och väggar kunde undertecknad inte se några signaler/tecken på att det förekommer läckage genom taket (typ fuktrosor, fuktfläckar etc.).

Takfoten är besiktigad från mark och lokalt vid stegen. Vid besiktningen fanns inga synliga skador eller misstanke om att det föreligger pågående skador i takfot.

Altan

Utförande

Träkonstruktion med betongplintar.

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

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Rekommenderar tätning av droppskydd i diskbänksskåp. Utförandet kan med fördel kompletteras med att läckagevakt installeras.

Våtrum 1 och 2

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år 2024 enligt ägare.

Värt att veta

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

Om 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 ett för varje våtrum.

Golvbrunn under badkar åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället pga. trångt utrymme.

Tvättstuga

Utförande

Klinker på betonggolv och väggbeklädnad av kakel.

Utfört år:

Från år 2013 enligt tidigare ägare.

Värt att veta

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

Betonggolv tar normalt ingen skada av vattenbegjutning. Vid riklig vattenbegjutning bör man däremot tänka på att fuktkänsliga material i anslutning till betonggolvet kan skadas.

lakttagelser

Tvättmaskiner högt placerade i utrymmet och där anslutna till vatten och avlopp. En brunn som finns på lägre golvnivå är inte kopplad till avlopp utan mynnar utanför i stenkista enligt tidigare ägare. Brunnsduk, klämring saknas i brunnen.

Rekommenderar att använda brunnen endast som evakueringsbrunn i händelse av vattenflöde över golvytan. (Inga kemiska produkter bör hållas i brunnen)

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

Riskanalys

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

INSTALLATIONER

Ventilation

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

Vatten och avlopp

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

Elinstallationer

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

Uppvärmning

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

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

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

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

Övriga byggnader

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

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

60 Bq/m³ (+/- 20 Bq/m³) uppmättes vid mätning av radon i bostaden under år 2013. Årsmedelvärde saknas pga. korttidsmätning. I 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. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

Besiktningens utlåtande 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

Besiktningssuppletet 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 utlåtande.

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 besiktningssuppletet 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 utlåtande ska besiktningens förrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningens utlåtande 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 (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

I tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med en överlåtelsebesiktning ingår en undersökning av grundkonstruktion där det erfarenhetsmässigt kan finnas risk för 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 besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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