

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Skälsmara 9:25, Värmdö

Grannlättsvägen 2, Ingarö

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

Stockholm 2023-11-01

Johan Tegerhag

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

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

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

Skälsmara 9:25, Grannlåtsvägen 2, Ingarö, Värmdö

Ägare

Cecilia Brehmer

Uppdragsgivare

Cecilia Brehmer, Bomvägen 19, 954 42 Södra Sunderbyn

Ordernummer

178018

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningens dag

2023-10-31

Besiktningens företag

Eminentia AB

Besiktningens förrättare

Johan Tegerhag

johan.tegerhag@eminenta.se

Närvarande

Cecilia Brehmer, Johan Tegerhag

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +7°C.

Byggnadstyp

Enplans fritidshus uppfört år 1971. Huset har renoverats och tilläggsisolerats för permanent boende ca år 2011-2012. Entréhall har byggts in i samband med renovering.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan- och fasadritningar.

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

Godkännande från sotare/skorstensfejarmästare avseende installationer eldstad och rökkanal daterat 2011-01-27.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2009.

Byggnadslov har ej sökts för inbyggnad av entré.

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

Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden. Mindre ojämnheter i golv har varit oförändrade sedan förvärvet.

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har noterats.

Avfuktare har installerats i grunden för ca 7-8 år sedan för att hålla torr i grunden.

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 noterats några takläckage.

En vattenskada har inträffat år 2009. Orsaken var läckage från kökskran. Skadan åtgärdades delvis av hantverkare och delvis eget arbete. Kök, badrum och delar av golvkonstruktioner byttes ut/renoverades.

Det har inte noterats problem med dåligt fall mot golvbrunn i våtrummet, duschkabin finns installerad.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Ventilationen behöver troligen kompletteras med flera tilluftsventiler då det vid tillfällena noterats mindre kondens på fönster.

Det har inte saknats tillgång på eller upplevts vara dålig kvalitet på vatten från gemensam vattentäkt. Vattenanalys finns utförd.

System för eget avlopp skall förnyas/godkännas av kommunen efter spolning av systemet. I övrigt har inga problem noterats med avloppsinstallationer.

Huset värms upp av luftvärmepump och golvvärme samt möjlighet till eldning i effektiv kamin/kakelugn. Vid extra kallt väder har lös elradiator använts i sovrum. El-golv i badrum ger ej värme vilket upptäcktes i somras. Orsak har ej kontrollerats. I övrigt 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. Delar av elsystemet har uppdaterats vid renoveringar. Ny el-central är installerad i huset.

Eldstad och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade. Provtryckning är utförd 2011-01-27 i samband med installation. Även senare besiktningar har utförts utan kända anmärkningar.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

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.

Allmänt om när fritidshus skall användas för permanentboende:

Byggnaden är ursprungligen uppförd som fritidshus och har senare använts för permanentboende. Ett fritidshus har normalt sett klenare dimensioner och mindre isolering jämfört med byggnader uppförda för permanent boende. Ofta saknas ångspärr (plastfolie/papp) i stommen vilket kan medföra att varm och fuktig inomhusluft vandrar ut i konstruktionerna och där orsakar fuktskador, främst på vind. Detta förhållande måste beaktas vid längre brukande under kalla årstider.

Om ett fritidshus skall användas för permanentboende krävs vanligtvis att kompletterande arbeten utförs i syfte att anpassa byggnaden till det nya förhållandet. Ett fritidshus är vanligtvis inte byggt för den ökade fuktbelastning ett permanentboende innebär med mer frekvent duschning, tvätt etc. Speciellt viktigt är det att inomhusventilationen fungerar och att förbättringsarbeten som t.ex. tilläggsisolering utförs på sådant sätt att problem med kondens eller andra fuktrelaterade skador inte uppkommer.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material. Berg noterades på delar av tomten.

Värt att veta

Eftersom markförhållanden har betydelse för byggnadens stabilitet, dränerande egenskaper, förekomst av markradon mm, är det bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör marken luta från grunden. Man bör även undvika fukthållande jordarter, rabatter, träd- och växtlighet i närheten av byggnaden. Träd och rötter kan orsaka skador på byggnaden samt riskerar att växa in och orsaka stopp i avlopp, dränerings- och dagvattenledningar.

lakttagelser

Marklutning förekommer mot grunden. Undertecknad rekommenderar att man planerar marken så att ytvatten avleds från grunden.

Plintgrund (Krypgrund)

Utförande

Ursprungligen plintgrund som byggts in med mineritskivor eller liknande varvid instängt utrymme erhållits under byggnaden. Fukttekniskt är detta att betrakta som en uteluftsventilerad torpargrund.

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 alternativt att man återskapar plintgrunden genom borttagande av inbyggnaden. En plintgrund är i normalfallet är en säkrare konstruktion än en krypgrund.

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

Iakttagelser

Avfuktare är installerad i grunden. Ventiler är dock öppna vilket innebär att avfuktaren har begränsad funktion.

Större delen av markytan är fylld med lös Leca utan underliggande markduk.

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

Spindelkokonger förekommer i undersida av bjälklaget vilket bedöms kunna vara en indikation på att luften i krypgrunden håller hög luftfuktighet under längre perioder.

Mark i grunden är fuktig, samt det förekommer påväxter på markytan som avger mikrobiell lukt. Organiskt material/byggspill samt lokal svamppåväxt förekommer på markytan, noterat under entré.

Det finns tryckimpregnerat material i grunden vilket kan avge lukt (emissioner). Vissa brädor som håller blindbottenskivor hänger något, bör fästas bättre.

Missfärgningar (jord/lera el liknande) på undersida av blindbotten är orsakad vid arbeten i grund enligt ägare.

Risakanalys

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

Fortsatt teknisk utredning

Med anledning av noterade brister i grunden rekommenderas kontroll av orsak, omfattning och lämpliga åtgärder.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering och dräneringsledningar bedöms saknas med anledning av att grundläggning uppförts som plintgrund.

Värt att veta

Funktion på en byggnads dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, dräneringsmaterial, mm.

Om en byggnad inte är dränerad kan det innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm.

Iakttagelser

Mark i grunden är fuktig vilket är tecken på att dränering saknas/är bristfällig, eller att avledning av dagvatten/ytvatten inte fungerar tillfredställande.

Risikanalyt

En ej fungerande dränering ökar risken för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till dike/slänt enligt ägare.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från ca 2009 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Vid stuprör på baksidan vid altanen bedöms stuprör vara kopplat på en dräneringsslang. Bör vara kopplad på markrör/dagvattenledning. Uppstickande dräneringsrör noterades utanför entré.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från ca 2009-2012 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

Träregelstomme. Utvändigt tilläggsisolerad enligt ägare.

Värt att veta

Träregelstommar i fritidshus har i normalfallet klenare dimensioner och mindre isolering än byggnader uppförda för permanentbruk.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Ofta saknas även diffusionsspärr (plastfolie) i dessa stommar vilket kan medföra att varm och fuktig inomhusluft kan vandra ut i konstruktioner och där orsaka fuktskador (främst på vind). Detta förhållande skall särskilt beaktas vid permanent boende eller längre brukande vintertid.

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.

lakttagelser

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

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad från 2012 enligt ägare.

Värt att veta

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

lakttagelser

Trätrall är monterad nära fasad vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på anslutande konstruktioner (skyddande plåtbleck är dock monterat i nedkant utanpå fasad vid trall där altantak ej täcker).

Frånluftsventilation från våtrum mynnar nära takfot. Detta kan innebära risk att fuktig luft leds upp på vinden med fuktrelaterade skador som följd.

I övrigt inget särskilt att notera.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder: 2012 enligt ägare.

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.

Iakttagelser

Fönsterbleck är ej fästa i fönsterkarmar, fönsterbleck på gavel (baksida) löst, åtgärd rekommenderas.

Överbleck på gavelfönster är ej instuckna bakom fasadpanel (monterades utanpå panel). Bör vara instuckna bakom panelen.

Mindre underhålls-/målningsbehov i enstaka fönster och foder, färgsläpp noterades i nederkant.

Riskanalys

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med ångspärr av papp och isolering av mineralull. Utförande enligt iakttagelser från vindslucka i kök.

Åtkomlighet: Invändig vindslucka i kök. Vindsutrymmet är lågt samt krypbrädor saknas. Inbyggd entréhall, samt del över mindre sovrum är utförda som parallelltak som saknar inspektionsmöjligheter.

Värt att veta

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

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

Tilläggsisolering av en äldre vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador vind-/takkonstruktioner pga. kondens.

Iakttagelser

Vindsutrymmet är endast åtkomligt i direkt anslutning till vindslucka (ej åtkomligt/krypbart vid besiktningen). Rekommenderar att krypbrädor monteras för att besiktning av hela vinden skall kunna ske i största möjliga mån.

Lokala missfärgningar/mikrobiella påväxter noterades på yttertakets insida vid kontroll från vindslucka, detta bedömdes dock vara i mindre omfattning.

Inspektionsluckan till vinden är bristfälligt tätad vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

Förhöjda fuktvärden uppmättes vid ventilationsgenomföring från kök (fuktindikator), vilket bedöms kunna bero på fuktinträningar genom tak/plåtarbeten, alternativt kondensbildningar.

Det bedöms föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även under rubrik Ventilation (generell bedömning).

Fortsatt teknisk utredning

Med avseende på förhöjda fuktvärden, samt missfärgningar/mikrobiella påväxter, rekommenderas kontroll av orsak, omfattning och lämpliga åtgärder.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med korrugerad plåt utan läkt. Lagt på äldre/befintlig takpapp ovan råspont enligt underteknads bedömning.

Ålder: Plåt från år 1995 enligt tidigare ägare. Okänt årtal på underliggande papp.

Värt att veta

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

Om man lägger takplåt över den äldre/befintliga takpappen och därmed använder den som underlagspapp innebär det att livslängden på takläggningen kan förlängas men ej i samma utsträckning som om man lagt om taket med ny underlagspapp. Livslängden beror på den gamla takpappens skick och ålder vid tid för lagging av plåten.

Det är vanligt att skruvar/spikar blir otäta pga. rörelser i materialet, samt att gummitätningar torkar/spricker, vilket kan medföra att otätheter uppstår. Rekommenderar löpande målningsunderhåll samt regelbunden översyn och justering av spikar/skruvar/tätningar för att förhindra läckage.

lakttagelser

Taket är pga. halkrisk endast kontrollerat från fast takstege, mark, samt lokalt stege vid takfot.

Yttertaksbeläggningen närmar sig sin tekniska livslängd. Rekommenderar regelbunden kontroll av vind för att i tid upptäcka eventuella tecken på läckage.

Mindre repor och ytrost noterades. Vid underhåll/målning rekommenderas att kontakt tas med fackman för erhålla uppgifter om hur målningsunderhållet skall utföras på bästa sätt. Olika typer av plåtar ska behandlas på olika sätt före målning.

Vid plåthuvar noterades att tätningar utförts med mjukfog eller liknande. Oklart om plåtar kragats upp innanför stosar/plåtarbeten vid dessa genomföringar.

Risakanalys

Eftersom yttertaksbeläggningen närmar sig sin tekniska livslängd bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

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

Eventuella brister i genomföringar kan medföra risk för läckage och fuktskador.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard, 2009 enligt ägare.

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.

Iakttagelser

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

Våtrum

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2009 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 försäkringskydd. Kontroll av försäkringskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument och Intyg om Säker Vatteninstallation saknades vid besiktningstillfället.

Delar av golv och vägg bakom duschkabin var inte åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället pga stor duschkabin är svårflyttad.

Golvbrunnen var inte rengjord vilket innebär att undertecknad inte fullt ut kunnat inspektera kondition/utförandet. Kontroller av utförandet bör utföras då golvbrunnen rengjorts.

Rör genomföring noteras i vägg i våtzone (bakom duschkabin) vilket är en avvikelse från gällande branschregler. Täckbricka noterades vara lös vilket bör åtgärdas (undertecknad rekommenderar att man byter till skruvad täckbricka).

Om duschkabin är installerad i utrymmet och vatten ej spolats direkt mot vägg bedöms skaderisken vara begränsad.

Risikanalyt

Avsaknad av Kvalitetsdokument och Intyg om Säker Vatteninstallation (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) innebär risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med arfoljande risk för fuktskador.

Rorgenomforing i vägg i vatzonen innebär risk för fuktskador.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Sjalvdragsventilation.

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 klimatomassigt battare lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

lakttagelser

Enligt undertecknads bedömning att ventilationen bristfällig i byggnaden. Rekommenderar att flera friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att vatrumslaekt körs med kontinuerlig drift. En fukt- och klimatomassigt battare 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 battare 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 2009 enligt ägare.

Ålder servis: Servisledningar från okänt årtal (gemensamhetsanläggning).

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).

Om installationer och arbeten utförts efter 2005-09-01 bör Säker Vatten beaktas avseende dessa VVS-installationer, se www.sakervatten.se

lakttagelser

Varmvattenberedare och vattenledningar är placerad i krypgrunden vilket innebär risk för frysning och läckage.

Intyg om Säker Vatteninstallation saknas. Se noteringar i våtrum.

Risakanalys

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

Elinstallationer

Utförande

Elinstallation er i huvudsak från 2011-2012, samt några äldre elinstallationer enligt uppgift från nuvarande ägare.

Värt att veta

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

Normalt saknas jordfelsbrytare och automatsäkringar eftersom detta inte tidigare var ett krav. Krav på jordade elinstallationer gäller elinstallationer utförda fr.o.m. -96, och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99.

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

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar frekvent löser ut, och ej heller några andra problem med fastighetens elsystem. Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av elsystem.

Oisolerade elrör förekommer på vinden. Eftersom de kan vara förbundna med bostaden föreligger risk för kondensbildningar i rören med åtföljande risk för fuktrelaterade skador i anslutning till kopplingsdosor, strömbrytare m.m. Elrör på vindar bör vara isolerade eller ligga förlagda under värmeisoleringen.

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

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

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

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

Övriga byggnader

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

Radon

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

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

Asbest

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

Även om asbest inte ingår i uppdraget kunde det vid besiktningen konstateras asbest i gjutna plintar i grunden.

Asbest anses inte utgöra någon hälsofara så länge det är intakt. Vid nedmontering och byte av asbesthaltigt material krävs särskild handläggning och deponering eftersom asbest räknas som farligt avfall.

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, stega, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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