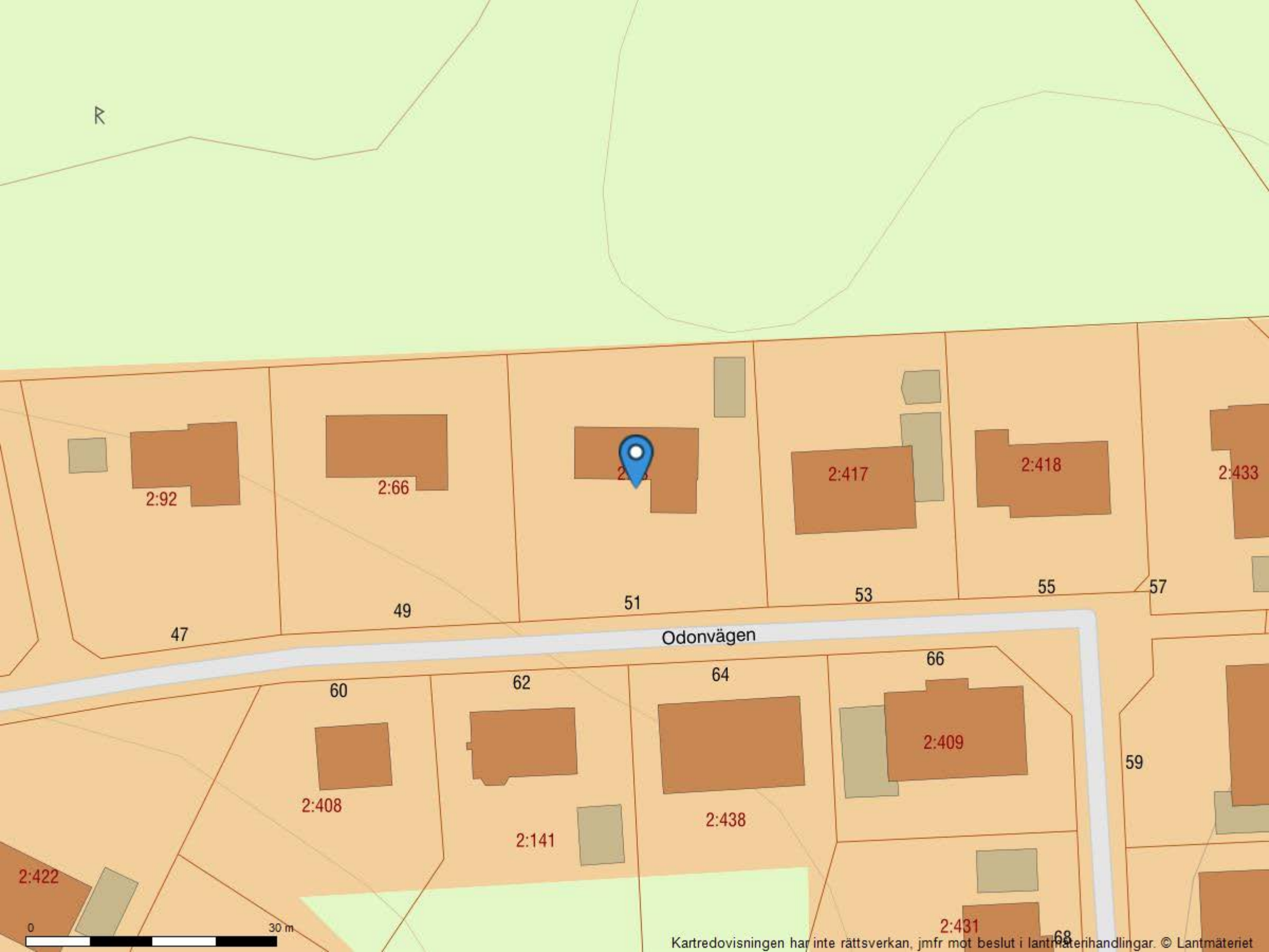
Visningsbilaga

BJURFORS

ODONVÄGEN 51



Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfr mot beslut i lantmäterihandlingar. © Lantmäteriet

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

MÖLNDAL ANNESTORP 2:93

Aktualitet fastighetsregistret: 1985-08-30

Objektidentitet: 909a6a65-ade8-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel (fnr): 140117349

Län:	**Kommun:**	**Distrikt:**
14, Västra Götaland	81, MÖLNDAL	104090, Lindome

Övriga noteringar:

Socken: Lindome

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I MÖLNDALS KOMMUN, STADSHUSET, 431 82 MÖLNDAL Kontor: OK24 Tel: 031-3151411

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	**Omregistreringsdatum:**	**Akt:**
O-LINDOME ANNESTORP 2:93	1984-09-05	1481-84/39

URSPRUNG

MÖLNDAL ANNESTORP 2:79

ADRESS

Adress:	**Postnr:**	**Postort:**	**Kommundel:**
Odonvägen 51	437 31	Lindome	Lindome

LAGFART

Monemi Fastigheter AB

Organisationsnummer: 556783-0053

Adress: c/o AKUTLÄKARNA HEDEN AB
ENGELBREKTSGATAN 59
412 52 GÖTEBORG

Akt: D-2021-00490302:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-11-01, Andel: 1/1

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Taxeringsår: 2021 **Taxeringsid:** 294284-0

Taxeringsvärde i tkr: 2 680

Tax.enhet avser:

MÖLNDAL ANNESTORP 2:93 Hel registerfastighet

Taxerade ägare

Holm, Eva	Holm, Bengt
ODONVÄGEN 51	ODONVÄGEN 51
437 31 LINDOME	437 31 LINDOME
Andel: 1/2	**Andel:** 1/2
Juridisk form: Fysisk person	**Juridisk form:** Fysisk person

Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	6743299	**Skatteverkets id:**	6742299
Tax.värde i tkr:	1 166	**Tax.värde i tkr:**	1 514
Riktvärdeområde:	1481032	**Riktvärdeområde:**	1481032
Boyta i kvm:	86	**Areal i kvm:**	1 040
Biyta i kvm:	54	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande
Tot. värdegr. yta i kvm:	97	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Självständig/Brukningscentrum
Summa standardpoäng:	26	**Belägenhet:**	Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen
Typ av bebyggelse:	Friliggande	**VA:**	Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/Brukningscentrum		
Nybyggnadsår:	1967		
Värdeår:	1976		
Om-/tillbyggnadsår:	1990		
Om-/tillbyggnadsyta:	32		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhet:	6742299 (Skatteverkets id)		

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 17 st, Summa: 2 289 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 210 000**	**Belopp:**	**SEK 60 000**	**Belopp:**	**SEK 40 000**
Akt:	82/9468 Beviljad	**Akt:**	82/9469 Beviljad	**Akt:**	86/54533 Beviljad
Inskrivningsdag:	1982-11-17	**Inskrivningsdag:**	1982-11-17	**Inskrivningsdag:**	1986-06-09
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6
Belopp:	**SEK 99 000**	**Belopp:**	**SEK 17 000**	**Belopp:**	**SEK 265 000**
Akt:	86/54534 Beviljad	**Akt:**	89/562 Beviljad	**Akt:**	89/58936 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-06-09	**Inskrivningsdag:**	1989-01-03	**Inskrivningsdag:**	1989-08-18
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 8	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 9
Belopp:	**SEK 50 000**	**Belopp:**	**SEK 30 000**	**Belopp:**	**SEK 35 000**
Akt:	90/1727 Beviljad	**Akt:**	90/54234 Beviljad	**Akt:**	90/65472 Beviljad
Inskrivningsdag:	1990-01-08	**Inskrivningsdag:**	1990-09-13	**Inskrivningsdag:**	1990-10-25
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 11	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 12
Belopp:	**SEK 80 000**	**Belopp:**	**SEK 314 000**	**Belopp:**	**SEK 112 000**
Akt:	00/28177 Beviljad	**Akt:**	05/34061 Beviljad	**Akt:**	06/6677 Beviljad
Inskrivningsdag:	2000-10-02	**Inskrivningsdag:**	2005-10-03	**Inskrivningsdag:**	2006-03-01
Innehav:	00/28178 Beviljad				
GOTTSKÄRS LIVS GOTTSKÄR 439 94 ONSALA					
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 14	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 15
Belopp:	**SEK 232 000**	**Belopp:**	**SEK 56 000**	**Belopp:**	**SEK 200 000**
Akt:	06/40915 Beviljad	**Akt:**	11/13547 Beviljad	**Akt:**	12/20877 Beviljad
Inskrivningsdag:	2006-12-07	**Inskrivningsdag:**	2011-06-03	**Inskrivningsdag:**	2012-08-27
Innehav:	06/40916 Beviljad				
FREDERIKSHOLM INV APS C/O ALM BRAND BANK PTB AFD MIDTERMOLEN 7 2100 KÖPENHAMN Ö DK					

Datapantbrev:	Företrädesordning 16	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 17
Belopp:	**SEK 350 000**	**Belopp:**	**SEK 139 000**
Akt:	D-2014-00427936:1 Beviljad	**Akt:**	D-2016-00573337:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2014-10-20	**Inskrivningsdag:**	2016-12-14

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2022-06-09 **Senaste ändring för fastigheten:** 2021-11-18

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Uddevalla 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L82/1519, L82/1520, L86/39603, I86/54535, I89/58937, I90/1728, I87/89971, Ö96/1421, I89/567, I89/563, Ö96/5452, I82/9470, I90/66468, I90/72094, I90/72095, I90/65473, Ö97/1786

AVTALSRÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1945-02-05	14-LIN-923

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 040 kvm	1 040 kvm	0 kvm
0,10 ha	0,10 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6386678,08	325293,95	6390966,1	1277098,4

TIDIGARE ÄGARE

Eva Birgitta Holm

Adress: ODONVÄGEN 51
437 31 LINDOME

Akt: 86/54531 Beviljad

Inskrivningsdag: 1986-06-09

Anmärkning:

Namn Akt: 89/559 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1986-06-06 Andel: 1/2

Akt: 86/54531 Beviljad

Köpeskilling: 425 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Bengt Per-Olof Holm

Adress: ODONVÄGEN 51
437 31 LINDOME

Akt: 86/54532 Beviljad

Inskrivningsdag: 1986-06-09

Fång: Köp 1986-06-06 Andel: 1/2

Akt: 86/54532 Beviljad

Köpeskilling: 425 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
UTVIDGNING AV SPL FÖR LINDOME, ODONVÄGEN - Stadsplan	14-LIN-3101	1991-09-03	Mölndal

Status: Beslut **Beslutsdatum:** 1980-06-05

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration är ej utförd/registrerad.

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

BJURFORS

Frågelista - Fastighet

Säljare Monemi Fastigheter AB Engelbrektsgatan 59, 41252 GÖTEBORG

Objekt Fastigheten Mölndal Annestorp 2:93 med adress Odonvägen 51, 437 31 Lindome

Frågor att besvara om fastigheten:

1 a. När förvärvades fastigheten? 2021 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1967

1 c. Finns erforderliga bygglov?

☐ Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).

☐ Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).

1 d. Har energideklaration gjorts? När?

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?

2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

Nej

3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?

Nej

4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

Nej, vet ej

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?

Antal personer i hushållet: 0

Copyright © Frågelista, bilaga köpekontrakt – branschstandard, upprättat av Mäklarsamfundet och revideras löpande i samråd med FMF och övriga i BG-gruppen. Eftertryck förbjuds.

Mölndal Fastighetsrådgivning AB
Bergmansgången 5
Bergmansgången 5
431 30 MÖLNDAL

Telefon: 031-706 83 50
molndal@bjurfors.se

Org.nr: 559228-8251

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Nej

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej, enligt föregående ägare

6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?

Vet ej, nej

7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Nej

8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat föreläggande? När?

Nej, vet ej

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När?

Skorsten? När?

10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.

Vet ej, se besiktningsprotokollet

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

3 blipp

Svarens innebörd Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Copyright © Frågelista, bilaga köpekontrakt – branschstandard, upprättat av Mäklarsamfundet och revideras löpande i samråd med FMF och övriga i BG-gruppen. Eftertryck förbjuds.

Mölndal Fastighetsrådgivning AB
Bergmansgången 5
Bergmansgången 5
431 30 MÖLNDAL

Telefon: 031-706 83 50
molndal@bjurfors.se

Org.nr: 559228-8251

Underskrift

Säljare

Härmed intygas att ovanstående frågor noggrant besvarats samt att jag/vi tagit del av informationen rörande ansvaret för fastighetens skick på omstående sida.

MÖLNDAL den 22 juni 2022

Ort och datum

För Monemi Fastigheter AB
Mehran Monemi

Copyright © Frågelista, bilaga köpekontrakt – branschstandard, upprättat av Mäklarsamfundet och revideras löpande i samråd med FMF och övriga i BG-gruppen. Eftertryck förbjuds.

Mölndal Fastighetsrådgivning AB
Bergmansgången 5
Bergmansgången 5
431 30 MÖLNDAL

Telefon: 031-706 83 50
molndal@bjurfors.se

Org.nr: 559228-8251

VIA
Anticimex AB

RAPPORTMOTTAGARE
Bjurfors Mölndal

Bjurfors Mölndal
Bergmansgången 5
43130 Mölndal

RAPPORT - MÄTNING AV RADON

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten.
Detektorerna ankom till Radonova Laboratories och förbehandlades **2022-07-07**.
De mättes i mikroskop **2022-07-08**.
De analyserades **2022-07-08** och samtidigt upprättades denna rapport.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Fastighetsdata har lämnats av ***Philip Salomonsson*** som också intygar att mätanvisningarna följts.

MÄTPLATSADRESS
Odonvägen 51
43731 Lindome

FASTIGHETSBETECKNING
Annestorp 2:93

LÄGENHETSNUMMER:

BYGGNADSTYP:
Villa

BYGGNADSÅR:
1967

VENTILATIONSTYP:
Självdrag

HUSGRUNDSTYP:
Källare

BLÅBETONG:
Ja

RADONÅTGÄRDSFÖRHÅLLANDE:

PLAN M. BOUTRYMMEN:

Uppmätta radongashalter

DETEKTOR	EXPONERINGSPERIOD	EGEN NOTERING	RUMSTYP	VÅNINGSPLAN	MÄTVÄRDE
272927-5 [Rapidos®]	*2022-06-28 – 2022-07-05*		*Sovrum*	*Bottenplan*	200 ± 50 Bq/m³
415434-0 [Rapidos®]	*2022-06-28 – 2022-07-05*		*Gillestuga*	*Källare*	**340 ± 60 Bq/m³**

Kommentarer

Rådgivande korttidsmätning är ej årsmedelvärdesgrundade pga för kort exponeringstid.
Mätning är gjord utanför eldningssäsongen - mätvärdena är endast indikationer.

Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Radonova Laboratories

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. För mer information, se baksidan.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

ADRESS
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
754 50 Uppsala

POSTADRESS
Radonova Laboratories
Box 6522
751 38 Uppsala

KONTAKTUPPGIFTER
+46 (0) 18 56 88 00
kundservice@radonova.se
www.radonova.se

BOLAGSUPPGIFTER
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bankgiro: 987-5030

Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningarna görs i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivningar för mätning av radon i bostäder och på arbetsplatser. Detektorerna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i detektorn. Radonet och vissa av de i detektorn bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfapartiklar uppstår spår, vilka förstoras genom etsning. Dessa spår räknas sedan i ett mikroskop för att bestämma radongashalten där detektorn varit placerad. Radongashalten anges i enheten Bq/m³. Radonova Laboratories är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten i inomhusluft enligt mätmetoderna Årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) samt Rådgivande korttidsmätning (minst 7 dygn). Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet.

Uppmätta radongashalter

För varje detektor anges placering och mätvärde samt en mätosäkerhet (fel) som anger osäkerheten i mätningen. Mätosäkerheten anges med två standardavvikelser (95 % konfidensnivå). Ett värde på 100 ± 20 Bq/m³ betyder att radongashalten med stor sannolikhet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m³, med 100 Bq/m³ som det mest troliga värdet. Minsta detekterbara aktvitet (MDA) för en långtidsmätning på 3 månader är 20 Bq/m³ och för en korttidsmätning på 7 dygn är MDA 50 Bq/m³.

Gränsvärden och referensvärden

Bostäder (de angivna referensvärdena avser årsmedelvärden)

200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i befintliga bostäder och lokaler, som används för allmänna ändamål, se Strålskyddsförordningen (2018:506).
200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i nya byggnader, BFS 2011:6.

Arbetsplatser

Om radonhalterna efter eventuell åtgärd överskrider 200 Bq/m³ ska arbetsgivaren enligt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter SSMFS 2018:10 anmäla dessa arbetsställen och arbetsplatser till Strålsäkerhetsmyndigheten.

På anmälda arbetsställen och arbetsplatser ska arbetsgivare övervaka arbetstagarnas radonexponering och identifiera arbetstagare som riskerar en årlig radonexponering som överstiger Arbetsmiljöverkets (AFS 2018:1) hygieniska gränsvärde 0,72 MBqh/m³. Om arbetsgivaren identifierar arbetstagare som löper en sådan risk, ska de anmäla detta till Strålsäkerhetsmyndigheten.

Koder för ej rapporterade detektorer

DNR	Ej rapporterad – Ej returnerad
VTW	Ej rapporterad – Synligt manipulerad med
FBD	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd vid retur
LIL	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd i laboratoriet
DTO	Ej rapporterad – För gammal för att kunna rapporteras

Mätmetodsbeskrivningar som användes när rapporten skapades

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Strålsäkerhetsmyndigheten, April 2013, Mätning av radon i bostäder – metodbeskrivning
Strålsäkerhetsmyndigheten, September 2021, Metodbeskrivning - Mätning av radon på arbetsplatser

Signering av rapporten

Vid elektronisk signering måste den analysansvarige ange ett personligt lösenord vid varje signeringstillfälle. På rapporten finns även angivet om den person som placerat ut detektorerna intygat att Radonova Laboratoriess anvisning följts.

Kursiv text på rapporten är information som tillhandahållits av kunden.

Ytterligare information kring radon och radonets hälsorisker

Se Stralsakerhetsmyndigheten.se samt Boverket.se för med information.

SWEDAC ACKREDITERING
Accred. no. 1489
Testing
ISO/IEC 17025

ADRESS
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
754 50 Uppsala

POSTADRESS
Radonova Laboratories
Box 6522
751 38 Uppsala

KONTAKTUPPGIFTER
+46 (0) 18 56 88 00
kundservice@radonova.se
www.radonova.se

BOLAGSUPPGIFTER
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bankgiro: 987-5030

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Annestorp 2:93, Mölndal

Odonvägen 51, Lindome

Göteborg 2022-06-21
Mikael Burman

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet ... 3
Besiktningsuppdrag och -objekt ... 4
Tillhandahållna handlingar ... 5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar ... 5
Allmänt om objektet ... 5
Mark och grundläggning ... 6
- Mark ... 6
- Betongplatta ... 7
- Grundmurar ... 8
- Fuktisolering och dränering ... 9
- Dagvatten ... 9
- Hängrännor och stuprör ... 10

Byggnad ovan grundläggning ... 10
- Stomme ... 10
- Mellanbjälklag ... 10
- Fasader ... 11
- Fönster och dörrar ... 11
- Vind ... 12
- Tak ... 13
- Altan ... 13

Kök och våtrum ... 14
- Kök ... 14
- Toalett i källarplan ... 14
- Duschrum i källarplan ... 14
- Badrum på övre plan ... 15
- Tvättstuga ... 16
- Bastu ... 16

Installationer ... 17
- Ventilation ... 17
- Vatten och avlopp ... 17
- Elinstallationer ... 17
- Uppvärmning ... 17
- Eldstäder, skorsten och rökkanaler ... 17

Övrigt ... 18
- Allmänt ... 18
- Övriga byggnader ... 18
- Radon ... 18
- Asbest ... 18

Villkor för överlåtelsebesiktning ... 19

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.

Iakttagelser

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 uppmärksammad 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.

Riskanalys

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

Annestorp 2:93, Odonvägen 51, Lindome, Mölndal

Ägare

Monemi Fastigheter AB

Uppdragsgivare

Monemi Fastigheter AB, Odonvägen 51, 437 31 Lindome

Ordernummer

174380

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

Besiktningsdag

2022-06-21

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Mikael Burman

031-339 09 34

mikael.burman@eminenta.se

Närvarande

Philip Salomonsson samt Mikael Burman

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +13ºC.

Byggnadstyp

Enplanshus med källare uppfört år 1967, tillbyggt 1990.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Planritning över övre plan.

NUVARANDE ÄGARES MUNTLIGA UPPLYSNINGAR

Fastigheten ägs och säljs av ett företag. Nuvarande ägare var inte närvarande vid besiktningen. Nuvarande ägare har haft huset uthyrt och har ej bott i huset och har därför begränsad kunskap om fastigheten och byggnaden därpå.

Philip Salomonsson var med vid besiktningen som ombud för nuvarande ägare och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet. Ombudet för företaget har begränsad kunskap om fastigheten.

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

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.

Renoveringstips:

Vid renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid okulär besiktning. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in.

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.

Byggnad med trästomme:

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

Äldre byggnader har oftast sämre isolerstandard:

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

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

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

Det finns en brunn i källarnedgången som kan bli igensatt av löv, trädavfall etc. Rekommenderar regelbunden rensning av brunnen.

Riskanalys

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

Betongplatta

Utförande

Ursprungsdel:

Betongplatta enligt besiktning, utan fuktkänsliga golvbeläggningar.

Tillbyggnad:

Betongplatta med underliggande värmeisolering (uppgift om isolertjocklek saknas) och golvvärme enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

Betongplatta är en konstruktion med liten risk för skador, trots att den i normalfallet är fuktig, när det saknas 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.

En värmeisolering under betongplattan medför i normalfallet att betongplattan blir varmare än marken och på så sätt även torrare än underliggande mark. Fuktinnehållet i betongplattan styrs av temperaturfallet över isoleringen under betongplattan. En isolering om 200 mm under betongplattan ger en torrare betongplatta än en isolering om 50 mm.

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

Ingjutna värmeslingor gör golvet varmare och därmed torrare när värmen är i drift. Om det endast är en tunn värmeisolering under betongplattan kan det, när man stänger av golvvärmen, uppkomma s.k. "omvänt ångtryck" vilket innebär att marken (som då är varmare än inomhusluften) kraftigt fuktar upp betongen. Detta kan leda till att klinker släpper från underlaget, medföra ökad risk för fuktrelaterade skador om det saknas heltäckande fuktspärr mellan betong och fuktkänsliga golvbeläggningar och/eller väggsyllar.

Iakttagelser

Det förekommer mindre sprickor i betonggolvet vilka ej bedöms påverka byggnadens goda bestånd.

Riskanalys

När detaljinformation om utförande av isolering under betongplattan saknas, blir bedömningen avseende risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) avhängig av om väggsyllar och golvkonstruktion ovan betongplattan har skyddats mot fukt.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av betonghålsten, blå lättbetong samt Leca/lättklinker enligt besiktning. Grundmurarna är delvis invändigt inklädda.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålsten/lättbetong/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

Det konstaterades sprickor, bom och putssläpp i utvändig sockelputs. Rekommenderar att man river lös puts och därefter utför putslagningar.

Mellanväggar delvis av blå lättbetong enligt besiktning.

Puts- och färgsläpp samt vad som bedöms vara mögelpåväxter noteras lokalt i nederkant av källarväggar/grundmurar.

I källaren kunde en avvikande lukt förnimmas i rumsluften som undertecknad förknippar med fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Enligt undertecknads bedömning är det sannolikt att lukten åtminstone delvis kommer från de inklädda väggarna.

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 fuktinnehåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

Blå lättbetong kan avge radon (se även "Radon").

Fortsatt teknisk utredning

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

Ursprungsdel:

Okänt utförande och ålder på dränering och utvändig fuktisolering.

Tillbyggnad:

Fuktisolering av typ Platon eller liknande enligt besiktning. Dränering av plastslang enligt bedömning.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 1990 enligt bedömning.

Värt att veta

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

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

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

Iakttagelser

Ursprungsdel:

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändig fuktisolering/dränering. Grundens fuktisolering/dränering 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.

Tillbyggnad:

Fuktisoleringen frilagd, återfyllning eller friskärning rekommenderas.

Riskanalys

Ursprungsdel:

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.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten med okänd ålder.

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

Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

Dagvattenbrunn har ej lokaliserats. Om dagvattenbrunn finns, bör denna vara tillgänglig för rensning och kontroll.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör med okänd ålder.

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

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

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme enligt besiktning.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter mitten av 80-talet är i normalfallet välisolerad och tät.

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.

Iakttagelser

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt besiktning.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Lokala fuktfläckar i innertak i matkällare noterades, torra vid besiktningstillfället men de bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar. Rekommenderar att fläckarna markeras med t.ex. färgpenna och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Spaljé och handledare saknas i trappan vilket innebär risk för personskada.

Öppningar mellan trappans plansteg är för stort, bör ej vara större än 100 mm.

Riskanalys

Med avseende på uppmärksammade fuktfläckar i innertak finns risk för skador i bakomliggande konstruktioner.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad med okänd ålder. Fasaden senast målad ca 2010 enligt nuvarande 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.

Iakttagelser

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

Avståndet mellan mark och fasad bedöms lokalt vara för litet vilket innebär en ökad risk för att fukt sugs upp i fasaden och anslutande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara ca 200 mm.

Trätrall och reglar är monterad nära fasad vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på fasaden.

Lokalt saknas mindre del av panel.

Rekommenderar borttagande av fukthållande växtlighet mot fasaden.

Rötskador förekommer i ändträ på några panelbrädor.

Torrsprickor noterades.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster av varierande typ och ålder (kopplade tvåglasfönster, fönster med isolerglaskassetter samt glasbetongfönster).

Värt att veta

Fönster tillverkade från ca slutet av 60-talet och under 70-talet har ofta sämre virkeskvalitet och kortare livslängd än fönster från andra tidsperioder. Normal livslängd på dessa fönster beror naturligtvis på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll brukar livslängden uppskattas till ca 30 år. Livslängd för fönster fr.o.m. 80-talet bedöms till ca 40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

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.

Det är viktigt att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Det är inte möjligt erhålla full täthet i glasbetongens fogar vilket kan innebära läckage.

Iakttagelser

Rekommenderar målning av fönster.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar.

Otäta fönsteromfattningar (anslutning karm/fasad) noterades.

Källar- och altandörrar har underhållsbehov.

Det saknas tröskelbleck under entré- och källardörr.

Källardörr är utförd med karm och tröskel nedgjutna i betongen vilket kan innebära risk för fuktpåverkan.

Riskanalys

Otäta fönsteromfattningar respektive avsaknad av uppvikta gavlar på fönsterbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Avsaknad av tröskelbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner och/eller dörrparti.

Vind

Utförande

Ursprungsdel:

Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångbroms av papp. Utförande enligt besiktning.

Åtkomlighet: Från gångbrygga kunde vinden avsynas.

Tillbyggnad:

Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt besiktning samt bedömning.

Åtkomlighet: Från gångbrygga kunde del av vinden avsynas. En del saknar tillträdesmöjlighet och var ej besiktningsbar.

Värt att veta

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

Tak och vindar i byggnader uppförda under 60-talet tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Fukttillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i tak och på vindar att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet.

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

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

För att en vind-/takkonstruktion fuktteknisk 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.

Iakttagelser

Vissa vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar. För en bättre bedömning av ej åtkomliga vindsutrymmens utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor.

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Rekommenderas att justering utförs. Om rötskadat virke påträffas rekommenderas byte.

Mögelpåväxter noterades på yttertakets insida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas eller markeras med t.ex. färgpenna och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar. Det kan också föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även "Ventilation".

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

Lokala fuktfläckar i innertak/vägg vid murstock indikerar takläckage. Dessa var dock torra vid besiktningstillfället men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar. Då taket lagts om kan de vara från tiden innan. Rekommenderar att man kontrollerar bakomliggande konstruktioner i samband med renovering.

Äldre getingbon noterades.

Oisolerad ventilationskanal noterades på vind.

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.

Otäta genomföringar till vinden noterades vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

Riskanalys

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Förhållandet kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

Med avseende på uppmärksammade mögelpåväxter på yttertakets insida föreligger risk för att skadorna förvärras och/eller ytterligare skador (t.ex. mögel- och rötskador) i ej synliga delar.

Avsaknad av isolering av ventilationskanal på kallvind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagsduk samt råspont.

Ålder: Från ca 2010 enligt nuvarande 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.

Det finns ännu inte tillräckligt underlag för bedömning av dukens tekniska livslängd men vår bedömning är att den bör vara ca 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 mossa såväl ovan som under takpannor.

Iakttagelser

Rekommenderar översyn/byte ränndalsplåtar pga. åldersskäl.

Plåtstos tätar ej mot luftningsröret från avlopp vilket innebär risk för läckage.

Rostangrepp på skorstensplåtar noterades vilket i förlängningen innebär risk för läckage.

Mossbildningar konstaterades på takpannor. Rensning rekommenderas.

Nockpannor är inte spikade, rekommenderar att detta åtgärdas.

Fotplåtar saknas vilket kan medföra ökad fuktbelastning och risk för fuktskador i takfot och anslutande delar.

Altan

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.

Iakttagelser

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

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.

Iakttagelser

Droppskydd under kyl-/frysskåp sticker ej fram tillräckligt vilket innebär risk för att eventuellt läckage ej noteras varför droppskyddet bör justeras.

Rekommenderar montering av droppskydd i diskbänksskåp.

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhet).

Toalett i källarplan

Utförande

Äldre standard.

Utfört år: Okänd ålder.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Duschrum i källarplan

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Okänd ålder.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

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

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i enstaka plattor, några plattor saknas.

Äldre golvbrunn av gjutjärn noterades, denna ska bytas i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyas. Då den är placerad i ej fuktkänsliga konstruktioner, innebär det att risken för uppkomst av omfattande fuktskador i bakomliggande konstruktioner är begränsad.

Riskanalys

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

Badrum på övre plan

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Ca 2010 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

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

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till 20-25 år.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Fönster finns i våtzonen.

En golvbrunn är placerad under badkaret vilket innebär att golvbrunnen är svår att rengöra och att det är svårt att löpande hålla denna installationsdel under kontroll.

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

Riskanalys

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

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

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 och kakelklädda väggar.

Utfört år: Okänd ålder.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

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

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i några plattor.

Tröskel mot anslutande rum saknas.

Äldre golvbrunn av gjutjärn noterades, denna ska bytas i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyas. Då den är placerad i ej fuktkänsliga konstruktioner, innebär det att risken för uppkomst av omfattande fuktskador i bakomliggande konstruktioner är begränsad.

Riskanalys

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

Tröskel saknas vilket vid utströmmande vatten kan innebära risk för fuktskador i anslutande utrymmen och konstruktioner.

Bastu

Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

Ålder: Okänd ålder.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Med anledning av de skador och brister som finns rekommenderas utröjning av utrymmet.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdragsventilation.

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

Iakttagelser

På grund av de mögelpåväxter, troligen orsakade av kondensbildning, som noterades på vinden finns anledning att misstänka att inomhusventilationen inte är fullgod och att förbättringsåtgärder erfordras. Rekommenderar kontakt med fackman för kontroll och åtgärdsförslag.

Vatten och avlopp

Utförande

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

Elinstallationer

Utförande

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

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 köpares undersökningsplikt.

ÖVRIGT

Allmänt

Omöblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. Samtliga golv- och väggytor kunde avsynas i samband med besiktning.

Övriga byggnader

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

Eftersom det förekommer byggnadsmaterial som kan avge radon rekommenderas att man utför radon- och gammamätning 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 köpares undersökningsplikt.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsförutsättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsförutsättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid 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 besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningsuppdraget ska detta antecknas i utlåtandet. Sådan yta eller utrymme omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

Om säljaren har beställt besiktningen rekommenderas köparen att beställa en s.k. köpargenomgång 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 besiktningstillfället).

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 (reklameras) 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.

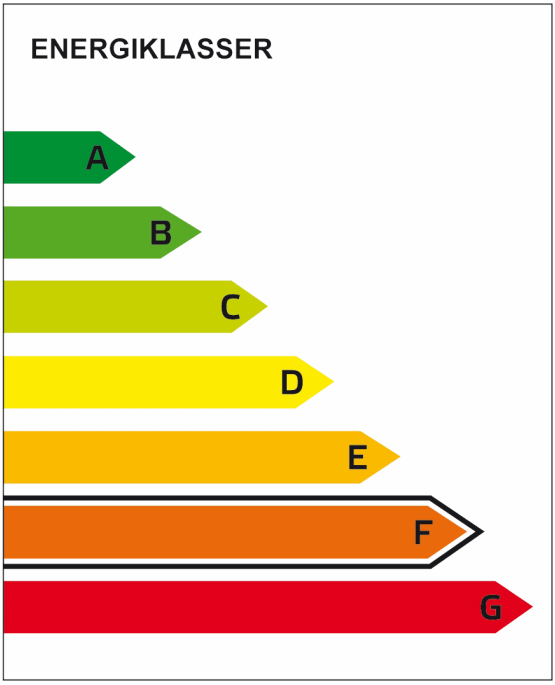
sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Odonvägen 51, 437 31 Lindome
Mölndals stad

Nybyggnadsår: 1967

Energideklarations-ID: 1303860



Energiprestanda, primärenergital:
194 kWh/m² och år

Krav vid uppförande av ny byggnad, primärenergital:
Energiklass C, 90 kWh/m² och år

Specifik energianvändning (tidigare energiprestanda):
129 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
El (vattenburen) och ved

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen i sin helhet finns hos byggnadens ägare.

Energideklarationen är utförd av:
Nils Eriksson, Nils
Energideklarationer AB, 2022-06-22

Energideklarationen är giltig till:
2032-06-22

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader.

Boverket

Energideklaration

Version: 2.8
Dekl.id: 1303860

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklareras av bostadsrättsföreningen.
Västra Götaland	Mölndal	☑ Egna hem (privatägda småhus)

Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)	Egen beteckning
Annestorp 2:93	Odonvägen 51

Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	1	2013661	Adressuppgifter är fel/saknas ○

Adress	Postnummer	Postort	Huvudadress
Odonvägen 51	43731	Lindome	◉

Byggnaden - Egenskaper

Typkod	Byggnadskategori
220 - Småhusenhet, bebyggd	En- och tvåbostadshus

Byggnadens komplexitet	Byggnadstyp	Nybyggnadsår
(●) Enkel ( ) Komplex	Friliggande	1967

Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)

140 m²

Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion

(●) Ja ( ) Nej

Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?

- (●) Nej
- ( ) Ja, enligt 3 kap KML
- ( ) Ja, enligt SBM-förordningen
- ( ) Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser
- ( ) Ja, är utpekad i annan typ av dokument
- ( ) Ja, egen bedömning

Verksamhet
Fördela enligt nedan:

	Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	100
Övrig verksamhet - ange vad	
Summa	100

Energianvändning

Mätperiod
Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna?
(ange första månaden i formatet ÅÅMM)

2106 - 2205

Beräknad energianvändning
Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.

☐

Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod?
Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)
Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.

	Energi för uppvärmning	Energi för tappvarmvatten	
Fjärrvärme (1)			kWh
Olja, fossil (2)			kWh
Gas, fossil (3)			kWh
Ved (4)	4133	1867	kWh
Flis/pellets/briketter (5)			kWh
Övrigt biobränsle (6)			kWh
El (vattenburen) (7)	6200		kWh
El (direktverkande) (8)			kWh
El (luftburen) (9)			kWh
Markvärmepump (el) (10)			kWh
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh
Värmepump-luft/luft (el) (12)	3000		kWh
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh
Tappvarmvatten (el) (14)		1400	kWh

Övrig el som ingår i energiprestanda

Fjärrkyla (15)		kWh
El för komfortkyla (16)		kWh
Fastighetsel[1] (17)	450	kWh

Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel

Summa[2] (1-17)	17050	kWh

Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)

Hushållsel[3] (18)	4200	kWh
Verksamhetsel[4] (19)		kWh

Finns solvärme?
○ Ja ● Nej
Ange solfångararea: m²
Beräknad energiproduktion: kWh/år

Finns solcellsystem?
○ Ja ● Nej
Ange solcellsarea: m²
Beräknad elproduktion: kWh/år

Byggnadens energianvändning[5]
(Normalårskorrigerat värde (Energi-index))
18052 kWh/år

Ort (Energi-Index)
Göteborg

Byggnadens primärenergianvändning[6]
27195 kWh/år

Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
194 kWh/m² ,år	90 kWh/m² ,år	144 kWh/m² ,år	kWh/m² ,år

[1] Den el som ingår i fastighetsenergin.
[2] Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.
[3] Den el som ingår i hushållsenergin.
[4] Den el som ingår i verksamhetsenergin.
[5] Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.
[6] Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?	○ Ja ● Nej
Typ av ventilationssystem	☐ FTX ☐ FT ☐ F med återvinning ☐ F ☑ Självdrag

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?	○ Ja ● Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?	○ Ja ● Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt? ○ Ja ● Nej		
Radonhalt	Typ av mätning [8]	Datum för radonmätning
Bq/m3		

[8] Korttidsmätning har inte samma noggrannhet som en långtidsmätning. Korttidsmätningen kan inte heller ligga till grund för att söka radonbidrag eller andra myndighetsbeslut.

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1303860)

Styr- och reglerteknisk	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☑ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektivare värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd

Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh
9600 kWh/år	0,84 kr/kWh

Beskrivning av åtgärden

Installera en luft/vattenvärmepump.

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1303860)

Styr- och reglerteknisk

Värme

- [ ] Nya radiatorventiler
- [ ] Injustering av värmesystem
- [ ] Tids-/behovsstyrning av värmesystem
- [ ] Rengöring och/eller luftning av värmesystem
- [ ] Maxbegränsning av innetemperatur
- [ ] Ny inomhusgivare
- [ ] Byte/installation av tryckstyrda pumpar
- [ ] Annan åtgärd

Ventilation

- [ ] Injustering av ventilationssystem
- [ ] Tidsstyrning av ventilationssystem
- [ ] Behovsstyrning av ventilationssystem
- [ ] Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar
- [ ] Annan åtgärd

Belysning, kylning m.m.

- [ ] Tids-/behovsstyrning av belysning
- [ ] Tids-/behovsstyrning av kyla
- [ ] Annan åtgärd

Installationsteknik

- [ ] Varmvattenbesparande åtgärder
- [ ] Energieffektiv belysning
- [ ] Isolering av rör och ventilationskanaler
- [ ] Byte/installation av värmepump
- [ ] Byte/installation av energieffektivare värmekälla
- [ ] Byte/komplettering av ventilationssystem
- [ ] Återvinning av ventilationsvärme
- [ ] Installation av solvärme
- [x] Installation av solceller
- [ ] Annan åtgärd

Byggnadsteknik

- [ ] Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak
- [ ] Tilläggsisolering väggar
- [ ] Tilläggsisolering källare/mark
- [ ] Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar
- [ ] Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta
- [ ] Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar
- [ ] Annan åtgärd

Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh
4800 kWh/år	0,84 kr/kWh

Beskrivning av åtgärden

Beräknat på ett 5,4 kW solcellspaket.

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
(●) Ja ( ) Nej	Kommentar
	Se rapport.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll?	( ) Ja (●) Nej

Expert

Förnamn	Efternamn	
Nils	Eriksson	
Datum för godkännande	**E-postadress**	
2022-06-22	nils@energideklarationer.nu	
Certifikatnummer	**Certifieringsorgan**	**Behörighetsnivå**
5448	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Nils Energideklarationer AB		

Boverket

Bilaga - Byggnadens energiprestanda

Version: 2.8

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	Dekl.id
Västra Götaland	Mölndal	1303860
Fastighetsbeteckning		Energideklarationen upprättad
Annestorp 2:93		2022-06-22

Adress	Postnummer	Postort
Odonvägen 51	437 31	Lindome

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda	
Specifik energianvändning enligt BBR 24[1] och tidigare	129	kWh/m² och år
Primärenergital enligt BBR 25[2]	206	kWh/m² och år
Primärenergital enligt BBR 29[3]	194	kWh/m² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.

[1] BFS 2016:13
[2] BFS 2017:5
[3] BFS 2020:4

Plats för egna anteckningar

BJURFORS

Välkommen att kontakta oss

Med våra lokala kontor finns vi alltid nära dig. Våra mäklare är specialister inom det område där de arbetar. Välkommen in på ditt lokala kontor för att hitta just din mäklare!

BJURFORS GÖTEBORG HUVUDKONTOR
Alelundsgatan 4, 412 66 Göteborg
Tel: 031–733 20 00
E-post: *goteborg@bjurfors.se*

BJURFORS BOSTADSRÄTTER CITY
Engelbrektsgatan 30, 411 37 Göteborg
Tel: 031–761 79 00
E-post: *goteborgcity@bjurfors.se*

BJURFORS HISINGEN
Eriksbergstorget 11, 417 64 Göteborg
Tel: 031–761 79 60
E-post: *hisingen@bjurfors.se*

BJURFORS HÄRRYDA
Biblioteksgatan 24, 435 30 Mölnlycke
Tel: 031–88 79 60
E-post: *harryda@bjurfors.se*

BJURFORS KUNDVÅRD GÖTEBORG
Odinsgatan 10, 411 03 Göteborg
Tel: 031–733 20 22
E-post: *hittabostad@bjurfors.se*

BJURFORS KUNGSBACKA
Västergatan 8, 434 30 Kungsbacka
Tel: 0300–504 90
E-post: *kungsbacka@bjurfors.se*

BJURFORS KUNGÄLV
Gymnasiegatan 6, 442 34 Kungälv
Tel: 0303–20 86 60
E-post: *kungalv@bjurfors.se*

BJURFORS LERUM
Almekärrsvägen 9, 443 39 Lerum
Tel: 0302–556 50
E-post: *lerum@bjurfors.se*

BJURFORS MARSTRAND
Lilla Varvsgatan 12, 440 30 Marstrand
Tel: 0303-20 86 61
E-post: m*arstrand@bjurfors.se*

BJURFORS MÖLNDAL
Bergmansgången 5, 431 30 Mölndal
Tel: 031–706 83 50
E-post: *molndal@bjurfors.se*

BJURFORS NYPRODUKTION
Alelundsgatan 4, 412 66 Göteborg
Tel: 031–733 20 25
E-post: *nyproduktion.goteborg@bjurfors.se*

BJURFORS NÄRINGSLIV
Odinsgatan 10, 411 03 Göteborg
Tel: 031-761 79 80
E-post: *naringsliv.goteborg@bjurfors.se*

BJURFORS PARTILLE
Göteborgsvägen 34, 433 60 Sävedalen
Tel: 031–336 78 70
E-post: *partille@bjurfors.se*

BJURFORS TORSLANDA
Flygfältsgatan 28, 423 37 Torslanda
Tel: 031–92 29 70
E-post: *torslanda@bjurfors.se*

BJURFORS VÄSTRA GÖTEBORG
Askims Verkstadsväg 18, 436 34 Askim
Tel: 031–68 69 70
E-post: *vaster@bjurfors.se*

BJURFORS ÖRGRYTE | ÖSTRA GÖTEBORG
Alelundsgatan 4, 412 66 Göteborg
Tel: 031–733 20 00
E-post: *goteborg@bjurfors.se*

BJURFORS

GBG 09/20