

Överlåtelsebesiktning Förhandsbesiktning



Bogesund 28:7, Vaxholm
Karlsuddsvägen 68 B



Stockholm 2020-10-12
Nisse Nielsen

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
Betongplatta	6
Grundmurar	6
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten	7
Hängrännor/fotrännor och stuprör	7
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Ytterväggar	8
Mellanbjälklag.....	8
Fasader	8
Fönster och dörrar	9
Vind	9
Tak.....	10
Balkong.....	10
Entrétrappa.....	10
Kök och våtrum.....	11
Kök	11
Toalett.....	11
Våtrum 1, dusch kv.....	11
Våtrum 2, bad mellanplan	12
Våtrum 3, bad & dusch öv	12
Våtrum 4, huddusch	13
Tvättstuga.....	13
Pool	13
Pannrum/rum för varmvattenberedare	13
Installationer	14
Ventilation.....	14
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer	14
Uppvärmning	14
Eldstäder, skorsten och rökkanaler.....	14
Övrigt	14
Allmänt.....	14
Övriga byggnader.....	14
Radon	14
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	15

Instruktion för läsning av besiktningens utlåtandet

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

Utförande

Besiktningens förrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningens förrättarens 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 bygnadsunderhåll.

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 besiktningens förrättaren 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. Besiktningens förrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

Risakanalys

Besiktningens förrättaren 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 ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

Under denna rubrik kan besiktningens förrättaren 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

Bogesund 28:7, Karlsuddsvägen 68 B, Vaxholm

Ägare

Gunilla Christiani & Gunnar Christiani

Uppdragsgivare

Gunilla Christiani & Gunnar Christiani, Karlsuddsvägen 68 B, 185 93 Vaxholm

Ordernummer

166208

Uppdrag

Överlåtelsebesiktning 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

Ansvar 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

2020-10-12

Besiktningsföretag

Eminent AB

Besiktningsförrättare

Nisse Nielsen

nisse.nielsen@eminenta.se

Närvarande

Gunnar Christiani, Nisse Nielsen

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +8°C.

Byggnadstyp

Hus i tre etage med källare uppfört år 2004.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan-, fasad- och sektionssritning.

Flödesmätning av ventilation.

Besiktning utförd av skorstensfejarmästare.

Viss fotodokumentation avseende dränering och fuktisolering.

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

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2009. Utförd av Eminenta.

Mäklare Iréne Hildebrandt har bl.a Slutbevis från kommunen.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2009. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker (Eminenta).

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

Fuktinträningar noterades i källaren vid förvärvet, orsakat av bristfälligt utförd fuktisolering/dränering. Omfattande dränerings- och fuktisoleringsarbeten är utförda 2010 på fastigheten. Omgjort i sin helhet av fackmän. Därefter inga fuktrelaterade problem i grunden.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

En vattenskada har inträffat ca 2014. Orsaken var läckage från ventil vid värmepumpen. Inga skador på byggnaden, endast inventarier.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller liknande.

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

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

Eldstäderna har inte använts på många år varför man bör kontakta skorstensfejarmästaren om lämpligheten att elda utan att först kontrollera eldstaden och tillhörande rökkanal.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

Byggnaden är ett hus 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 husets goda bestånd.

Huset är beläget i utsatt läge:

Det är av avgörande betydelse för underhållet av ett hus hur det är utfört och var det är beläget.

Då huset ligger på en klimatmässigt utsatt plats, t.ex. havsnära, vindutsatt etc. innebär detta ett ökat behov av underhåll och att de normala tekniska livslängderna kan förkortas.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg enligt undertecknads bedömning baserad på omgivning.

Värt att veta

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 eftersom rötterna kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och förorsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

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

lakttagelser

Enligt nuvarande ägare har det inte förekommit vattensamlingar i källartrappan vid regn.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om min 150 mm enligt undertecknads bedömning, baserad på byggår. Observera, ej kontrollerat via handlingar.

Värt att veta

En betongplatta som gjutits ovan en underliggande värmeisolering, med eller utan ingjuten golvvärme, ger i normalfallet en torr betongplatta med liten risk för fuktrelaterade skador i ovanliggande konstruktioner. En isolertjocklek om 150 mm eller mer ger i normalfallet en torr yta på betonggolven med liten risk för fuktrelaterade skador på ovanliggande golvbeläggning.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Grundmurar

Utförande

Oinklädda putsade/målade grundmurar av leca enligt undertecknads bedömning.

Värt att veta

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

Oinklädda målade grundmurar innebär ofta att mindre lokala fuktgenomslag kan torka ut naturligt och orsakar oftast endast begränsade skador i form av färg- och/eller putsavsläpp.

lakttagelser

Enstaka sprickor/putssläpp noterades utvändigt. Putssläppen lagas lämpligen för att undvika större putsskador vid ev. frostsprängning.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering av typ Platon eller liknande med utvändig värmeisolering och med dränering av plastslang. Utförande enligt fotodokumentation.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 2010 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

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

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fuktt innehåll).

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

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

lakttagelser

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

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till infiltration i mark enligt nuvarande ägare.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från 2010 enligt ägaren.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

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

lakttagelser

Vid stickprovskontroll i spolrör noterades inget kvarstående vatten.

Hängrännor/fotrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor/fotrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Från 2004.

Värt att veta

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

lakttagelser

Rekommenderar rensning av fotrännor och hängrännor.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Träregelstomme. Detaljutförande är inte fastställt då konstruktionsritningar saknas.

Värt att veta

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

lakttagelser

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i liknande hus. Sprickor noterades även i anslutningar mellan väggar och putsade skorstenstockar.

Enstaka köldbryggor noterades lokalt i byggnaden vilket indikerar luftrörelser i isolering. Man kan lokalt se fjäderformade "skuggningar" i takvinklar orsakat av att kall luft drar in via otätheter.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä.

Värt att veta

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

lakttagelser

Sprickbildningar noterades i klinkergolv vilket bedöms vara orsakat av att klinkern lagts på något sviktande underlag (träbjälklag).

Trägolvet har lokalt släppt från underlaget i matrum/vardagsrum.

Rekommenderar att rörschakt för golvvärmekopplingar förses med tät botten samt dränageöppning för att i tid kunna upptäcka ev. läckage. Schaktet i sovrum på övre plan är inte kontrollerat.

Riskanalys

Avsaknad av tät botten och dränage i rörschakt innebär risk för fuktskador.

Fasader

Utförande

Träfasad. **Ålder:** Från byggnadsåret. Senast behandlad med järnvitriol 2004 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 ca 30 - 50 år.

lakttagelser

Ståndplåt från anslutande tak samt överbleck på fönster är monterade i skurna spår i panelen. Plåten bör vara monterad bakom fasadpanelen. Fuktfläckar noterades på undersida tak över källartrappan.

Korta brädor under fönster i takkupan mot sjön har torkat och spruckit.

Risikanalyt

Ståndplåt är monterad i skuret spår i panelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter. **Ålder:** Från byggnadsåret.

Värt att veta

Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm. Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år.

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak upp tillnock) med isolering av ekofiber/cellulosafiber, ångspärr saknas. Utförande enligt notering i besiktningsutlåtande från 2009 där uppgiften erhållits från ansvarig byggare. Observera, utförandet är ej kontrollerat av undertecknad via ingrepp eller handlingar.

Åtkomlighet: Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

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

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

Vid tidiga s.k. Eko-byggen utelämnades ångspärren varvid man erhöLL skador i tak-, vind- och väggkonstruktioner pga. att varm fuktig inomhusluft kondenserade mot kalla konstruktionsdelar. Numera har man återgått till att använda ångspärr (duk eller plastfolie) i s.k. Eko-byggen.

lakttagelser

Taket är utfört som parallelltak, inspekterbara vindar saknas vilket gör att läckage är svåra att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Sprickor förekommer i innertak, se även Ytterväggar.

Risikanalyt

Avsaknad av ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar. Det finns även risk för denna typ av skador i isoleringen.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med dubbelfalsad plåt med underlagspapp, på underlagstak av råspont/träpanel. **Ålder:** Från byggnadsåret.

Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 30-40 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30-40 år.

Falsar/skarvar på plåtar måste regelbundet kontrolleras och underhållas eftersom de med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

För en säkrare bedömning av takets samtliga detaljer erfordras översyn av plåtslagare.

lakttagelser

Mindre lokala färgsläpp med åtföljande ytrost noterades.

Rekommenderar montering av regnhuv på skorstenen.

Rekommenderar att stuprörets genomföring i det låga taket över gasoltuben tätas med lämplig tätningsmassa.

Balkong

Utförande

Underbyggd balkong med tätskikt av plåt. **Ålder tätskikt:** Från byggnadsåret.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt beror på faktorer som plåtkvalitet, underhåll etc. men bedöms i normalfallet vara ca. 25-30 år.

Underbyggda balkonger är känsliga för läckage. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm.

lakttagelser

Räcket bedöms vara klättringsbart/ej barnsäkert. Ytrost noterades på räcket.

Trätrallen gick inte att lyfta vid besiktningstillfället varför det finns begränsningar i utförd kontroll av underliggande tätskikt. Det är bra om trätrallen utförs så att den går att lyfta upp för löpande kontroll, underhåll och rensning av underliggande tätskikt.

Risakanalys

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador, vid brister i skarvar, rostskador, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Entrétrappa

Utförande

Betongkonstruktion.

Värt att veta

Entrétrappor av betong/stenmaterial kan innebära risk för fukttransport till anslutande fukt känsliga delar. Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms vara ca 40 - 50 år.

lakttagelser

Trappan har satt sig i förhållande till byggnaden. Håll under uppsikt, kontakta fackman vid ev. fortsatta sättningar.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Iakttagelser

Rekommenderar montering av skvallerskydd/droppskydd under diskmaskin/kyl/frys-skåp och i diskbänkskåp.

Skåpsidan invid diskmaskinen har svällt i nederkant.

Toalett

Utförande

Modern standard.

Utfört år: 2004.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Våtrum 1, dusch kv

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2004 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 uppkommen skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Klämring saknas i golvbrunnen.

Med anledning av hur bruk dragits ner i golvbrunnen gick det inte att kontrollera utförandet vad avser brunnsmanschetten.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet.

Dränageöppning saknas i rörschakt för golvvärmen.

Risakanalys

Klämringen saknas i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Enligt för tiden gällande branschregler skall golvbrunnens övre kant vara i höjd med tätskiktet, detta för att brunnsmanschetten skall kunna anslutas korrekt. Noterat utförande innebär risk för fuktskador.

Avsaknad av dränage i rörschakt innebär risk för fuktskador vid ev. läckage.

Våtrum 2, bad mellanplan

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2004.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Med anledning av hur bruk dragits ner i golvbrunnen gick det inte att kontrollera utförandet vad avser brunnsmanschetten.

Golv och vägg bakom/under badkaret nås ej för kontroll.

Våtrum 3, bad & dusch öv

Utförande

Klinkergolv och väggbeklädnad av målade skivor.

Utfört år: 2004.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

En målad vägg har inte samma täthet som moderna tätskikt typ plastmatta varför teknisk livslängd för en målad vägg bedöms till ca 10 - 15 år. I duschzon bedöms teknisk livslängd för en målad vägg till 5 - 10 år.

lakttagelser

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd, se Värt att veta ovan.

Fönster finns i våtzone ovan badkaret. Fönsterbänken har lokalt svällt pga. fuktpåverkan.

Med anledning av hur bruk dragits ner i golvbrunnarna gick det inte att kontrollera utförandet vad avser brunnsmanschetten.

Brunn och golv under duschkabinen är inte kontrollerat.

Sprickor förekommer i väggar. Oförändrade sedan förvärvet enligt nuvarande ägare.

Risikanalyt

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

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

Våtrum 4, huddusch

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2004.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Brunnsgallret har fastnat.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv och väggbeklädnad av målad puts. **Utfört år:** 2004.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Klämring saknas i golvbrunnen.

Med anledning av hur bruk dragits ner i golvbrunnen gick det inte att kontrollera utförandet vad avser brunnsmanschetten.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet.

Risikanalyt

Klämringen saknas i golvbrunnen, se Våtrum 1.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet, se Våtrum 1.

Blandaren sitter löst.

Pool

Kontroll av pool och till den hörande reningsaggregat, pumpar, säkerhetsföreskrifter etc. ingår ej i besiktningssupdraget.

Pannrum/rum för varmvattenberedare

Utförande

Klinkergolv.

Utfört år: 2004.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Rostfläckar förekommer på väggen, äldre fläckar från innan rörkopplingar byttes.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

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

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 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.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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