

Överlåtelsebesiktning Förhandsbesiktning



Bild från mäklare

Baggensudden 16:6, Nacka
Matrosvägen 9, Saltsjöbaden

Stockholm 2019-06-04
Peter Henriksson

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	6
Grundmurar	6
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten	7
Hängrännor och stuprör	7
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Ytterväggar	8
Mellanbjälklag.....	8
Fasader	8
Fönster och dörrar	9
Vind	9
Tak.....	9
Altan	10
Balkong.....	10
Kök och våtrum.....	10
Kök	10
Toalett 1 mellanvåning	11
Toalett 2 mellanvåning vid relax.....	11
Våtrum 1 dusch övervåning.....	12
Våtrum 2 dusch mellanvåning.....	12
Våtrum 3 bad-/duschrum mellanvåning	13
Våtrum 4 duschrum i sluttningsvåning	13
Tvättstuga.....	13
Bastu	14
Pool	14
Installationer	14
Ventilation.....	14
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer	15
Uppvärmning	15
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	15
Övrigt	15
Allmänt.....	15
Övriga byggnader	15
Radon	15
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	16

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

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, kryppgrunder, 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

Besiktningens objekt

Baggensudden 16:6, Matrosvägen 9, Saltsjöbaden, Nacka

Ägare

John-Olov Patrik Ström

Uppdragsgivare

John-Olov Patrik Ström, Matrosvägen 9, 133 33 Saltsjöbaden

Ordernummer

157070

Uppdrag

Överlåtelsebesiktning Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningens förrättaren redovisar i besiktningens utlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om det saknas någon information som ni som uppdragsgivare anser är viktig, och som avhandlats muntligt, ber vi er snarast kontakta besiktningens förrättaren för eventuell revidering av utlåtandet (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningens företag krävs att genomgång av besiktningens utlåtandet görs med köparen. Då kan man även beställa eventuell tilläggstjänst, t.ex. Utökad kontroll av konstruktionsdel, skadeutredning, informationsbeskrivning av installationsdelen etc. Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Besiktningens dag

2019-06-04

Besiktningens företag

Eminentia AB

Besiktningens förrättare

Peter Henriksson

peter.henriksson@eminenta.se

070-584 30 31

Närvarande

Ägare samt undertecknad Peter Henriksson.

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +15°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus med slutningsvåning uppfört år 2003.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Frågelista upprättad av mäklare och besvarad av nuvarande ägare inför försäljning.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2012. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker. Besiktningsutlåtandet från överlåtelsebesiktningen var inte tillgängligt vid besiktningstillfället.

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.

Det har inte noterats några läckande hängrännor eller stuprör.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset 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.

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

Vissa fönster kärvar då de ska "svängas runt".

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.

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

Eldstäder och tillhörande rökanaler är regelbundet sotade. Inga kända anmärkningar.

Protokoll från radonmätning daterat 2104-01-16.

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.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Troligen berg enligt egen bedömning.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms som stabil med begränsad risk för sättningar.

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

I byggnaden noterades inte några avvikande lutningar eller andra signaler som tyder på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om ca 200-250 mm och vattenburen golvvärme enligt egen bedömning med tanke på byggnadsåret, ej via handlingar.

Värt att veta

En betongplatta som gjutits ovan en underliggande värmeisolering, med ingjuten golvvärme, ger i normalfallet en torr betongplatta med liten risk för fukt-/mikrobiella 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.

I rum för gym finns ett avloppsrör i golv samt vattenledningar i vägg. Gipsskiva i vägg har troligtvis öppnats då en skarv i gips finns ca 40 cm övergolv. Mindre resningar finns i parkettgolv intill uppstickande avloppsrör. Orsak okänd.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av leca som är invändigt inklädda. Enligt egen bedömning, ej via handlingar.

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 endast liten risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

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

Inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller brister i utvändigt fuktisolering.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Risikanalyt

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering typ utvändig värmeisolering av fabrikat Isodrän eller liknande enligt noteringar i mark på utsida byggnad. Dränering troligen av plastslang enligt egen bedömning med tanke på byggnadsåret.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 2003.

Värt att veta

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fukttinnehåll). 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 och utvändig fuktisolering av typ Isodrän eller liknande till 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. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker troligen till kommunalt nät

Ålder: Ledningssystem för dagvatten samt servisledning troligen från 2003.

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.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt. **Ålder:** Hängrännor och stuprör troligen från 2003.

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 krävs.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Träregelstomme.

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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Utrymme för golvvärmerör finns i garderob på övervåning. Brister noterades i utfört tätskikt i utrymmet samt att befintligt dränagerör är igensatt. Rekommenderar att utförandet förbättras.

Utrymme för golvvärmerör finns i skåp vid kök. Tätskikt samt dräneringsrör saknas. Rekommenderar att utförandet förbättras.

Riskanalys

Avsaknad av tätskikt samt dränage kan innebära risk för fuktrelaterade skador i angränsande utrymmen.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad från 2003.

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.

Iakttagelser

Delar av fasaden har ett underhållsbehov (målning).

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder: 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Livslängd för fönster är beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

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

lakttagelser

Fönster är av typen H-fönster/pivohängda. Vissa fönster kärvar då de ska "svängas runt".

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt egen bedömning på vind.

Åtkomlighet: Invändig lucka. Krypbyggor finns lokalt undernock.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera

Rekommenderar att krypbyggor monteras på större delar av vinden, för att regelbunden kontroll av vinden skall kunna ske.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med glaserade betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder: Från år 2003 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Taket är pga. brant lutning/halkrisk kontrollerat lokalt från taklucka.

Spräckta/trasiga takpannor förekommer vilka bör bytas ut.

Nockpannor har glidit ur sitt läge.

Rekommenderar att låsanordning på taklucka lagas. Nu endast fastsatt med ett provisoriskt snöre.

Altan

Utförande

Träkonstruktioner.

Värt att veta

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Balkong

Utförande

Träkonstruktion med bärande stolpar av trä med tätskikt av papp.

Ålder: Från år 2003

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.

Normal teknisk livslängd för tätskikt av papp bedöms vara ca 20 år.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

Rekommenderar montering av skvellerskydd/droppskydd under kyl/frysåp samt att diskmaskinens avloppsledning klamras mot fast inredning.

Toalett 1 mellanvåning

Utförande

Klinkergolv. Installationsvägg för wc.

Utfört år: 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

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

Om arbetet utförts av entreprenör bör dokumentation över arbetet lämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Livslängden för keramiska material/tätskikt bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

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

Vattenanslutningen ska vara försedd med en åtkomlig avstängningsventil.

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

Iakttagelser

Installationsvägg för wc saknar dränering & tätskikt.

Risikanalyt

Installationsvägg för wc saknar dränering & tätskikt vilket innebär risk för vattenskador.

Toalett 2 mellanvåning vid relax

Utförande

Klinkergolv. Installationsvägg för wc.

Utfört år: 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Se toalett 1.

Iakttagelser

Installationsvägg för wc saknar dränering & tätskikt.

Risikanalyt

Installationsvägg för wc saknar dränering & tätskikt vilket innebär risk för vattenskador.

Våtrum 1 dusch övervåning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. Installationsvägg för wc.

Utfört år: 2003 enligt 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 utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

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

Vattenanslutningen ska vara försedd med en åtkomlig avstängningsventil.

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

lakttagelser

Installationsvägg för wc saknar dränage & tätskikt.

Bruk har dragits ner över brunnsmanschettens och klämringens i golvbrunnen vilket innebär att det ej gått att kontrollera brunnsmanschettens anslutning mot golvbrunnen, att det är svårt att kontrollera om klämringen släpper och att det är svårt att justera klämringen om så erfordras.

Avstånd mellan rör/vägg (avloppsrör i golv för handfat) bedöms vara för litet vilket är en avvikelse från gällande branschregler. Avstånd mellan rör och vägg ska vara minst 40 mm.

Risakanalys

Installationsvägg för wc saknar dränage & tätskikt vilket innebär risk för fuktskador.

Om avståndet mellan rör/vägg är för litet kan det innebära risk för fuktskador.

Våtrum 2 dusch mellanvåning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. Installationsvägg för wc. **Utfört år:** 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Äldre tätade infästningar/hål för duschväggar noterades i kakelvägg i duschzonen. Rekommenderar regelbunden kontroll av tätning.

Installationsvägg för wc saknar dränage & tätskikt.

Risakanalys

Installationsvägg för wc saknar dränage & tätskikt vilket innebär risk för fuktskador.

Våtrum 3 bad-/duschrum mellanvåning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. **Utfört år:** 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Bruk har dragits ner över brunnsmanschetten och klämringen i golvbrunnarna (dusch & bad) vilket innebär att det ej gått att kontrollera brunnsmanschettens anslutning mot golvbrunnen, att det är svårt att kontrollera om klämringen släpper och att det är svårt att justera klämringen om så erfordras.

Rör genomföring (tappvatten) noterades i golv bakom/under badkar.

Kabelgenomföring/kopplingsdosa noterades i vägg bakom badkar (i våtzone).

Riskanalys

Rör genomföring i golv bakom/under badkar innebär risk för fuktskador.

Genomföring för el i vägg bakom badkar i våtzone innebär risk för fuktskador.

Våtrum 4 duschrum i sluttningsvåning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. Installationsvägg för wc. **Utfört år:** 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Installationsvägg för wc saknar dränage & tätskikt.

Bruk har dragits ner över brunnsmanschetten och klämringen i golvbrunnen vilket innebär att det ej gått att kontrollera brunnsmanschettens anslutning mot golvbrunnen, att det är svårt att kontrollera om klämringen släpper och att det är svårt att justera klämringen om så erfordras.

Riskanalys

Installationsvägg för wc saknar dränage & tätskikt vilket innebär risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv. **Utfört år:** 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Bruk har dragits ner över brunnsmanschetten och klämringen i golvbrunnen vilket innebär att det ej gått att kontrollera brunnsmanschettens anslutning mot golvbrunnen, att det är svårt att kontrollera om klämringen släpper och att det är svårt att justera klämringen om så erfordras.

Klinkersockel och bakomliggande gipsvägg är uppsågad i golvinkel, uppvikt tätskikt på vägg är trasigt. Avloppsledning samt tappvatten är dolt dragna i mellanvägg.

Riskanalys

Trasigt tätskikt samt dolda rödragningar i vägg kan innebära risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Bastu

Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat. **Ålder:** 2003 enligt ägare.

Värt att veta

Normal livslängd på bastupanel bedöms vid rätt utförande uppgå till ca 20-30 år från utförandet (beroende på hur den används). Livslängd för el-aggregat beräknas normalt till ca 10-15 år vid normalt användande.

Iakttagelser

Golvbrunnen är monterad nära vägg. Enligt branschregler får golvbrunnens fläns inte vara närmare monterad än 200 mm från vägg.

Risikanalyis

Vid montering av golvbrunn närmare än 200 mm från vägg finns risk för att tätskiktets anslutning mot brunn alternativt vägg blir bristfällig och därmed risk för fuktskador.

Pool

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

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

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

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer: Vatten och avloppsinstallationer från 2003 enligt ägare.

Ålder servis: Servisledningar från 2003 enligt ägare

Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms till ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

Iakttagelser

Se not i protokollet.

Risikanalyis

Se not i protokollet.

Elinstallationer

Utförande

Modern elinstallation från 2003.

Värt att veta

Denna elinstallation skall, vid rätt utförande, inte medföra några risker eller problem. Krav på jordade elinstallationer gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99. Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte några brister i byggnadens elinstallationer (stickprovskontrollerat).

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.

Årsmedelvärde 60 Bq/m³ uppmättes vid mätning av radon i bostaden under perioden 20131026-20140102. Undertecknad rekommenderar att man tar del av rapporten. Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärde 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, stega, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (reklamas) 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.