

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Svartbröder 25, Lund
Kiliansgatan 6B, Lund



Helsingborg 2024-05-02
Benny Parhorn

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	7
Mark.....	7
Grund.....	8
Fuktisolering och dränering	9
Dagvatten	10
Hängrännor och stuprör	10
Byggnad ovan grundläggning.....	11
Stomme	11
Mellanbjälklag.....	12
Fasader	12
Fönster och dörrar	13
Vind	14
Tak.....	15
Balkong.....	16
Kök och våtrum.....	17
Kök	17
Toalett plan 3.....	17
Duschrum norr plan 3.....	18
Duschrum väst plan 3.....	19
Duschrum plan 3 söder	20
Duschrum plan 2	21
Badrum plan 2	22
Tvättstuga.....	23
Installationer	24
Ventilation.....	24
Vatten och avlopp.....	25
Elinstallationer	25
Uppvärmning	26
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	26
Övrigt	26
Allmänt.....	26
Övriga byggnader	26
Radon	26
Asbest.....	26
Villkor för överlåtelsebesiktning	27

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

lakttagelser

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

Risakanalys

Besiktningsförrättaren lämnar under denna rubrik en riskanalys för konstruktionsutförandet som bygger på den samlade informationen som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. Vidare redovisas under riskanalys erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner, allmän kunskap om viss tidstypisk byggnadsteknik som kan medföra risk för skador mm. Exempel på sådana riskkonstruktioner kan vara betongplatta på mark med uppbyggda golv, kryppgrunder, äldre yttsikt 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

Svartbröder 25, Kiliansgatan 6B, Lund, Lund

Ägare

Darijo Kriz och Kirstin Kriz

Uppdragsgivare

Darijo Kriz och Kirstin Kriz, Kiliansgatan 6 B, 223 50 Lund

Ordernummer

179363

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningens dag

2024-05-02

Besiktningens företag

Eminenta AB

Besiktningens förrättare

Benny Parhorn

benny.parhorn@eminenta.se

Närvarande

Darijo Kriz, Benny Parhorn

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +18°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus med källare, troligen uppfört i slutet av 1800-talet (ritning daterad år 1889), tillbyggt vid två tillfällen på 1920-talet (ritning för tillbyggnad mot söder daterad år 1923, ritning för ombyggnad av vind till bostad daterad år 1928). I slutet av 1980-talet eller början av 1990-talet utfördes troligen ombyggnadsarbeten av plan 3 (ritning daterad år 1989).

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

I utlåtandet nedan har undertecknad gjort bedömningar av hur delar av byggnaden är utförd. Detta skall dock ej ses som att utförandena säkerställts av undertecknad. För att säkerställa utföranden och för att kunna bedöma eventuell skaderisk rekommenderas, om möjligt, inhämtande av konstruktionshandlingar.

Plan-, fasad- och sektionssritningar från Lunds kommuns digitala ritningsarkiv.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades från dödsbo år 2011. Nuvarande ägare minns inte om det utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift från granne på fastighet mot öst saknas byggnadslov för det mindre fönster som vätter mot dem. Detta har ej bekräftats av ägaren på rubricerad fastighet.

Nuvarande ägare känner inte till om det saknas några andra byggnadslov.

Det finns servitut/myndighetsbeslut/förelägganden som påverkar fastigheten (undertecknad rekommenderar att man tar del av dessa).

Det finns en del sprickor i byggnaden. Orsaken till sprickorna har inte utretts.

Inga förändringar av sprickorna har märkts sedan förvärvet.

Nuvarande ägare har inte tagit bort några bärande väggar i huset och känner inte till om så har skett tidigare.

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

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör. Vissa rännor behöver dock riktas.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

Inga fuktrelaterade skador, tex. mögelpåväxter eller rötskador, har noterats i byggnaden.

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

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

All maskinell utrustning fungerar normalt bortsett från att ett vred på spisen är löst.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avrinning från diskbänk i kök rinner sedan ca två månader undan lite dåligt, orsak ej fastställd. Avloppsinstallationer har i övrigt fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

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

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

Eldstäder har inte använts av nuvarande ägare varför man bör kontakta skorstensfejarmästaren om lämpligheten att elda utan att först kontrollera eldstäder och tillhörande rökkanaler.

Nuvarande ägare vet ej om radonmätning är utförd i byggnaden.

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.

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

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

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

Äldre byggnader har oftast sämre isolerstandard:

På grund av byggnadens ålder är isolering och vindtätning i golv, ytterväggar, fönster, dörrar, vindsbjälklag mm ofta begränsat. Det är vanligt med köldbryggor i golv, 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 grunden 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.

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

lakttagelser

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

Sprickor noterades i byggnaden. Det har vid besiktningstillfället inte utretts huruvida dessa sprickbildningar är gamla och avstannade eller pågående eller hur de påverkat byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Nuvarande ägare uppger att man inte noterat några förändringar av sprickorna sedan förvärvet av fastigheten.

Det saknas vattenavledning i entrétrappor. Rekommenderar att man om möjligt kompletterar med brunnar eller annan vattenavledning.

Riskanalys

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

Avsaknad av brunn i entrétrappor kan medföra risk för översvämning vid regn och skyfall.

Fortsatt teknisk utredning

Det förekommer sprickor i byggnaden vilka kan vara orsakade av rörelser/sättningar.

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning på skador samt lämpliga åtgärder.

Grund

Utförande

Grundmurar/ytterväggar med mellangjutet betonggolv och golvbeläggningar direkt på betong. Utförande enligt bedömning.

Värt att veta

Grundmurarna har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundmurarna är vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Detta eftersom de endast tjänar som golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför vanligt att det förekommer sprickor i dessa betonggolv vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

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

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

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolven vilket innebär risk för mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

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

Iakttagelser

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

Risakanalys

Grundmurar med mellangjutet betonggolv kan medföra risk för fuktrelaterade skador (mögel- och röttskador) om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot grundmurar och betonggolv inte skyddats mot fukt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Lokalt noteras fuktisolering av typ Platon eller liknande, okänt utförande på dränering och utvändigt fuktisolering på resterande delar.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändigt fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dränering och flertalet typer av utvändigt fuktisolering brukar därför anges till ca 25 år, fuktisolering av typ Platon eller liknande 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. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Iakttagelser

Bomputs, färgflagning och missfärgningar indikerar fuktpåverkan i källarväggar.

Risikanalyis

Bomputs/färgflagningar/missfärgningar kan innebära risk för bristande funktion i fuktisolering och/eller dränering vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

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

Ålder:

Okänd.

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

Rekommenderar att man säkerställer vart dagvattnet avleds.

Rekommenderar att samtliga stuprör förses med lättåtkomliga, utanpåliggande, lövsilar för att på så sätt underlätta rensning samt minska risken för stopp i dagvattensystemet.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt och pvc.

Ålder:

Okänd.

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.

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av pvc brukar uppskattas till 10-20 år. Hängrännor och stuprör av pvc blir med tiden spröda och spricker lätt. Vidare skadas hängrännor av pvc lätt av t.ex. stegar. Vid framtida byte rekommenderas hängrännor och stuprör av plåt.

lakttagelser

Stuprör är draget horisontellt lokalt vilket innebär frysrisk.

Rekommenderar att stuprör vrids så att rörfals vänds ut från fasad. Detta för att eventuell frostsprängning av rörfals, ofta beroende på stopp i rör, ej skall innebära att smältvatten/regnvatten leds mot fasad med åtföljande vattenskador på fasad.

Rekommenderar riktning av hängrännor.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Stomme av tegel, till stor del invändigt tilläggsisolerad. Utförande enligt bedömning

Värt att veta

En stomme av tegel är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet begränsad risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Ett problem med förekomst av sprickor är att det kan vara svårt att med säkerhet fastställa om sprickorna orsakats av krympning/uttorkning och/eller sättningar.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Innan tilläggsisolering ger dessa stommar i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

Isoleringen är avsedd att förbättra stommens energivärde och att ge ett varmare inomhusklimat. En invändig isolering ger en kallare stomme vilket i sin tur kan leda till att eventuell inifrån och utifrån kommande fukt tar längre tid att torka ut än när inomhusvärmen kan "hjälpa till" med uttorkningen. Det gör att risken för skador på stomme och/eller fasad ökar när värmeisoleringen finns på insidan.

lakttagelser

Sprickor noteras i ytterväggar/fasader, se not. under Mark.

Om man önskar en bättre bedömning av inklädnadsmaterialen utförande och status och för fortlöpande kontroller av förhållandet i väggarna och framtida underhållsbehov kan man t.ex. montera inspektionsluckor (typ Hilaluckor).

Risakanalys

Vid uppfuktning av stommen finns risk att fuktrelaterade skador kan uppstå i stomme men framför allt i inklädnadsmaterial.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong respektive trä enligt bedömning.

Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

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.

Iakttagelser

Lutningar konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre byggnader och bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

I vardagsrum på plan 2 noteras dock nedböjning/svikt som kan vara orsakad av att man troligen någon gång tagit bort en vägg på Plan 1 (väggen finns inritad på ritning från år 1889). Om väggen haft en bärande funktion kan man ha försvagat konstruktionen vilket lett till att nedböjningen/svikten uppstått.

Fortsatt teknisk utredning

Uppmärksam lutning/planavvikelse i bjälklaget i vardagsrum på Plan 2 kan innebära risk för konstruktionsförsvagningar och/eller klen utförande. För att kontrollera orsaken rekommenderas fortsatt teknisk utredning.

Fasader

Utförande

Puts på mursten av tegel.

Ålder:

Okänd.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för fasader av puts på mursten är, beroende på materialkvalitet, luftförening, klimat samt väder och vind, ca 30 år vid normalt underhåll.

Underlag av mursten innebär normalt en bra vidhäftning för fasadputs. Med tiden uppstår dock ofta sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

Iakttagelser

Se not. under Mark angående noterade sprickor.

Bompartier (putssläpp) förekommer lokalt i fasadputs. Underhåll/renovering av fasader bör kalkyleras.

Delar av fasader är täckt med växter vilket innebär att det ej gått att utföra fullgod besiktning av dessa delar.

Risakanalys

Bompartier i fasadputs kan medföra risk för skador på bakomliggande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter, dels från ca år 2012 enligt ägare, dels av okänd ålder. Tvåglasfönster samt enkelglasfönster med innerfönster av okänd ålder. Takljuskupoler av okänd ålder.

Värt att veta

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

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

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli punkterade så att luft kommer in mellan glasrutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är punkterat vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

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

Teknisk livslängd på takljuskupoler bedöms till 20-30 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm. Takljuskupoler erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak.

Iakttagelser

Vid stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar noterades lokala rötangrepp. Renovering, alternativt byte, bör kalkyleras av skadade fönster.

Rekommenderar målning av fönster.

Det förekommer fönsterbleck som inte är fackmässigt monterade och utförda. Rekommenderar översyn av fackman för åtgärdsförslag.

Otäta fönsteromfattningar (anslutning karm/fasad) noterades.

Fönsterbleck saknas lokalt.

I anslutning till takljuskupoler noteras inga synliga tecken på läckage.

Riskenalys

Takljuskupoler är känsliga för läckage och kondens och kräver extra noggrant underhåll.

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

Otäta fönsteromfattningar innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Det saknas fönsterbleck lokalt vilket innebär en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka skador i anslutande konstruktioner och/eller fönster.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av mineralull, utan ångbroms eller ångspärr (papp eller plastfolie). Utförande enligt bedömning efter stickprovskontroller på åtkomliga delar av vinden.

Värt att veta

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

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller på vind pga. kondens.

lakttagelser

Norra delen avnockvind är inte åtkomlig för besiktning pga att utrymmet mellan skorsten och vägg är för trångt och att gångbryggor saknas, rekommenderar att utrymmet görs åtkomligt för besiktning.

Åtkomlig del av vinden är besiktigad från vindens högsta punkt, dess yttre delar är endast kontrollerade från distans. Rekommenderar att gångbryggor läggs ut på vindsbjälklaget för bättre åtkomst.

Vattendroppar och mögelpåväxter samt missfärgningar noterades på yttertakens insida och takstolar, troligen på grund av kondensproblem vilket kan vara orsakat av avsaknad av, eller bristfällig, ångspärr och/eller bristfälligt fungerande bostadsventilation. Vidare noteras en avvikande lukt som förknippas med mögellukt på vinden.

Rötskador noterades lokalt på takstolar och råspont.

Delar av takstolar är avkapade och borttagna vilket kan påverka taket ur hållfasthetssynpunkt och kan vara en orsak till den svikt som noteras i yttertaket då det beträds. Det är dock inte möjligt att vid okulär kontroll bedöma behovet av eventuella åtgärder.

Rör som bedöms vara förbundna med bostaden mynnar på vind. Vidare mynnar rör som går ut genom yttertaket på vinden.

Risakanalys

Avsaknad av ångbroms eller ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

Rör som mynnar på vind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i tak- och vindskonstruktioner.

Fortsatt teknisk utredning

Vattendroppar, mögelpåväxter samt missfärgningar och rötskador noterades på yttertakens insida och takstolar. Rekommenderar att man undersöker orsak, omfattning och lämpliga åtgärder

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att bedöma hur takkonstruktionen påverkats av avkapade och borttagna delar av takstolar.

Tak

Utförande

Taktäckning utfört med papp på råspont.

Ålder:

Okänd.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på en takpapp bedöms, med normalt underhåll, vara ca 25 år beroende på taklutning och nedskräpning mm.

Lågpunkter med kvarstående vatten bör inte förekomma.

Regelbunden översyn och underhåll av en takpapp omfattar att taket kontrolleras med avseende på släpp i takpappens infästning, sprick- och blåsbildningar, brister vid genomföringar och anslutningar samt kontroll av skarvar.

Man bör undvika att gå på ett papptak när det är snö- eller istäckt. En vanlig orsak till skada är att taket skottas från snö varvid spaden gjort hål på takpappen och/eller att blåsor trampas sönder.

Iakttagelser

Rör förbundet med vind saknar regnskydd vilket innebär risk för läckage, rekommenderar att detta åtgärdas, se även not. under Vind.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Delar av takstolar är avkapade och borttagna vilket kan påverka taket ur hållfasthetssynpunkt och kan vara en orsak till den svikt som noteras i yttertaket då det beträds. Det är dock inte möjligt att vid okulär kontroll bedöma behovet av eventuella åtgärder.

Rekommenderar montering av huv (regnskydd) ovan skorstenar för att minska risken för att skorsten/rökkanaler och anslutande konstruktioner fuktas upp av snö och regn.

Fågel nät saknas ovan skorstenar. Rekommenderar att man kontrollerar om de skorstenskanaler som används för bostadsventilation fungerar på avsett vis.

Risakanalys

Eftersom yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att bedöma hur takkonstruktionen påverkats av avkapade och borttagna delar av takstolar.

Balkong

Utförande

Underbyggd balkong, enligt bedömning med tätskikt av asfalt eller bitumenmatta.

Ålder tätskikt:

Okänd.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 35 år.

Tätskiktet bryts med tiden ned och riskerar då att bli otätt. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

Iakttagelser

Synliga tecken på läckage i form av fläckar/färgsläpp noterades i underliggande väggar. Vid kontroll med fuktindikationsmätare noteras inga förhöjda värden och enligt ägare fanns fläckarna redan då fastigheten tillträdde och de upplevs ej ha förändrats sedan dess.

Tätskikt bedöms ej ansluta ej korrekt vid tröskel och uppvik mot mur (noterat bakom rötskadad bräda).

Rekommenderar att brädor på mur tas bort för bättre åtkomst av tätskiktet.

Riskanalys

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Bristfälligt anslutet/otätt tätskikt innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard, okänd ålder.

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 droppskydd under diskmaskin och i diskbänksskåp.

Rekommenderar att samtliga ledningar i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Toalett plan 3

Utförande

Modern standard.

Utfört år:

Okänd.

Värt att veta

Toaletter utförda mellan 1995-10-01 och 2007-06-30 ska enligt branschregler utföras med vattenavvisande skikt på golv. Detta gäller både nyproduktion och renovering.

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket skall dras upp minst 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.

lakttagelser

Rekommenderar att man om möjligt försöker fastställa när utrymmet renoverades.

Dokumentation saknas gällande om tätskikt finns eller ej.

Riskanalys

Eventuell avsaknad av tätskikt kan, beroende på när utrymmet renoverats, vara en avvikelse från gällande branschregler och innebära för fuktskador.

Duschrum norr plan 3

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Okänd.

Värt att veta

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

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Rekommenderar att man om möjligt försöker fastställa när utrymmet renoverades.

Kvalitetsdokument saknas.

Dubbla klinkerramar noteras i golvbrunn vilket indikerar att våtrummet kan vara utfört med plattsättning med dubbla tätskikt.

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Tätskikt saknas/går ej att se i golvbrunnen.

Golvbrunnen bedöms lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Enligt branschregler skall golvbrunnens övre kant vara i höjd med tätskiktet, detta för att brunnsmanschetten skall kunna anslutas korrekt.

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.

Ett utförande med dubbla tätskikt under keramisk beklädnad innebär att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Om golvbrunnen inte är utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats innebär det risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Om tätskikt saknas i golvbrunnen, och/eller under övriga delar av golvbeläggningen, innebär detta risk för fuktskador.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Avsteg från branschregler och tillverkarens anvisningar vid montering av tätskikt mot golvbrunnen innebär risk för fuktskador.

Duschrum väst plan 3

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Okänt.

Värt att veta

Se Värt att veta Duschrum norr plan 3.

Iakttagelser

Rekommenderar att man om möjligt försöker fastställa när utrymmet renoverades.

Kvalitetsdokument saknas.

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Tätskikt saknas/går ej att se i golvbrunnen.

Rör genomföringar för vatten noterades i golv vilket, beroende på när våtrummet renoverades, kan vara en avvikelse från gällande branschregler.

Risakanalys

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

Om golvbrunnen inte är utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats innebär det risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Om tätskikt saknas i golvbrunnen, och/eller under övriga delar av golvbeläggningen, innebär detta risk för fuktskador.

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

Duschrum plan 3 söder

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Okänd.

Värt att veta

Se Värt att veta Duschrum norr plan 3.

Iakttagelser

Rekommenderar att man om möjligt försöker fastställa när utrymmet renoverades.

Kvalitetsdokument saknas.

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Tätskikt saknas/går ej att se i golvbrunnen.

Rör genomföringar för vatten noterades i golv vilket, beroende på när våtrummet renoverades, kan vara en avvikelse från gällande branschregler.

Risakanalys

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

Om golvbrunnen inte är utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats innebär det risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Om tätskikt saknas i golvbrunnen, och/eller under övriga delar av golvbeläggningen, innebär detta risk för fuktskador.

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

Duschrum plan 2

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Okänd.

Värt att veta

Se Värt att veta Duschrum norr plan 3.

lakttagelser

Rekommenderar att man om möjligt försöker fastställa när utrymmet renoverades.

Kvalitetsdokument saknas.

Bakfall noterades på golv vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn pga. tät sarg till duschzonen.

Mjukfog förekommer i golvbrunnen.

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

Golvbrunnen bedöms vara lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Enligt branschregler skall golvbrunnens övre kant vara i höjd med tätskiktet, detta för att brunnsmanschetten skall kunna anslutas korrekt.

Rörgenomföringar för vatten noterades i golv vilket, beroende på när våtrummet renoverades, kan vara en avvikelse från gällande branschregler.

Risakanalys

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

Bakfall kan innebära risk för att även undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fuktkänsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn vilket innebär att eventuellt vattenläckage utanför duschzon kan orsaka fuktskador i angränsande utrymmen.

Mjukfog i golvbrunnen är ett felaktigt utförande vilket innebär risk för fuktskador.

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.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Avsteg från branschregler och tillverkarens anvisningar vid montering av tätskikt mot golvbrunnen innebär risk för fuktskador.

Rörgenomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

Badrum plan 2

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Okänd.

Värt att veta

Se Värt att veta Duschrum norr plan 3.

Iakttagelser

Rekommenderar att man om möjligt försöker fastställa när utrymmet renoverades.

Kvalitetsdokument saknas.

Golv och golvbrunn under samt vägg bakom badkar är endast åtkomlig för kontroll från distans vilket ej är en fullgod kontroll.

Bruk har dragits ner över klämringen i golvbrunnen på ett sätt som innebär att det ej gått att på ett fullgott vis kontrollera tätskiktets anslutning mot golvbrunnen och att det är svårt att kontrollera om klämringen släpper.

Golvbrunnen bedöms vara lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Enligt branschregler skall golvbrunnens övre kant vara i höjd med tätskiktet, detta för att brunnsmanschetten skall kunna anslutas korrekt.

Risakanalys

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

Golvbrunnen bedöms vara lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Avsteg från branschregler och tillverkarens anvisningar vid montering av tätskikt mot golvbrunnen innebär risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Plastmatta på golv och målade väggar.

Utfört år:

Okänt.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.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 för plastmatta bedöms vid korrekt utförande till ca 20 år.

Iakttagelser

Rekommenderar att man om möjligt försöker fastställa när utrymmet renoverades.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

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.

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset.

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En fukt- och klimatmässigt bättre lösning är dock en central permanent mekanisk ventilation, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar ett undertryck i byggnaden. Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt. Detta bör särskilt beaktas med anledning av de kondensskador som noteras på vinden.

För bättre värmeekonomi kan en sådan ventilation med fördel förses med någon form av värmeåtervinning.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Okänd, men vatten- och avloppsinstallationer är delvis utbytta enligt bedömning.

Ålder servis:

Okänd.

Värt att veta

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

Vissa installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av VA-installationer.

Delar av VA-installationernas tekniska livslängd bedöms dock vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallationer av varierande ålder enligt bedömning efter egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Värt att veta

Delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

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

Vill man få en bättre bedömning av elinstallationerna erfordras besiktning av behörig elektriker.

Normalt saknas jordfelsbrytare, det finns få jordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag.

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar frekvent löser ut, och ej heller några andra problem med fastighetens elsystem.

Vid stickprovskontroll konstaterades att det finns elinstallationer som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Fortsatt teknisk utredning

Eftersom det förekommer elinstallationer som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderar undertecknad att man anlitar behörig elektriker för kontroll.

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. Det är ej känt om radonmätning är utförd i byggnaden.

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

Asbest

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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