

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Garvaren 29, Lund  
Östra Vallgatan 35a



Helsingborg 2024-04-02  
Benny Parhorn

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt .....	4
Tillhandahållna handlingar.....	4
Nuvarande ägares muntliga upplysningar .....	5
Allmänt om objektet .....	6
Mark och grundläggning .....	7
Mark.....	7
Grund.....	8
Grund källare .....	9
Grundmurar .....	9
Fuktisolering och dränering .....	10
Dagvatten .....	10
Hängrännor och stuprör .....	10
Byggnad ovan grundläggning.....	11
Stomme ursprunglig byggnadsdel.....	11
Stomme tillbyggnad.....	12
Mellanbjälklag.....	12
Fasader .....	13
Fönster och dörrar .....	14
Vind .....	15
Tak mot öst.....	16
Tak mot väst.....	16
Balkong.....	17
Kök och våtrum.....	18
Kök .....	18
Duschrum övre plan .....	18
Tvättstuga övre plan .....	19
Duschrum entréplan .....	20
Installationer .....	21
Ventilation.....	21
Vatten och avlopp.....	22
Elinstallationer .....	22
Uppvärmning .....	23
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	23
Övrigt .....	23
Allmänt.....	23
Övriga byggnader .....	23
Radon .....	23
Asbest.....	23
Villkor för överlåtelsebesiktning .....	24

## **INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET**

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

### **Utförande**

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

### **Värt att veta**

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

### **lakttagelser**

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

### **Risakanalys**

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

### **Behov av fortsatt teknisk utredning**

Under denna rubrik kan besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kan klarläggas i den okulära besiktningen och/eller om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningens objekt

Garvaren 29, Östra Vallgatan 35a, Lund

### Ägare

Claes Alklund

### Uppdragsgivare

Claes Alklund, Östra Vallgatan 35a, 223 61 Lund

### Ordernummer

179047

### 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](http://www.eminenta.se)

### Besiktningens dag

2024-04-02

### Besiktningens företag

Eminentia AB

### Besiktningens förrättare

Benny Parhorn

[benny.parhorn@eminenta.se](mailto:benny.parhorn@eminenta.se)

### Närvarande

Claes Alklund, Benny Parhorn

### Väderlek

Regn, temperatur ca +5 °C.

### Byggnadstyp

1½-planshus uppfört i mitten av 1800-talet, tillbyggt år 1969.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan- och fasadritningar.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2001 genom avstyckning från Garvaren 7 som är ursprungsfastigheten vilken hade varit i familjens ägo sedan 1930-talet. Inför förvärvet utfördes ingen överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

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

Det har tagits bort vägg i matrum som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer. Det har inte tagits bort några andra 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 läckage från hängrännor eller stuprör.

Det finns en avvikande lukt (typ mögellukt) i duschrum på entréplan, orsak ej fastställd.

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

Det har förekommit takläckage ovan sovrum mot sydväst för ca 5 år sedan. Läckaget åtgärdades genom att ny takbeläggning lades på takfall mot väst. Man noterade efter detta mindre läckage i anslutning till skorsten vilket åtgärdades för ca 3 år sedan, efter det har man dock vid ett tillfälle vid kraftig vind och nederbörd noterat ett mindre läckage i anslutning till skorsten. Man kontrollerade ej om skador uppstått på underliggande delar.

En vattenskada har inträffat ca år 2004. Orsaken var läckage från akvarium placerat i hall på övre plan vilket endast orsakade kosmetiska skador på golvbeläggning.

Man har även noterat ett mindre läckage från kylskåp vilket även det endast orsakade kosmetiska skador på golvbeläggningen.

Man har även noterat mindre fuktfläckar på golv i sovrum på övre plan vilket beror på att balkongdörrar glömts i öppet läge vid nederbörd, även här är det endast kosmetiska skador på golvbeläggning.

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

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

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

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

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 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.

Eldstad och tillhörande rökkanal är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till om dessa är provtryckta.

Radonmätning är inte 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.

### **Kulturbyggnader:**

Bokstaven k användes tidigare i kommunernas detaljplaner för att visa att en byggnad hade ett visst skydd mot förvanskning. Numera används bokstaven q. Underhållet av byggnader ska skötas så att dess grundläggande tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Byggnaders yttre ska vårdas och anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byte av yttre detaljer som avsevärt påverkar byggnadens utseende kräver bygglov inom detaljplan.

### **Byggnaden är tillbyggd med olika konstruktionsutföranden:**

Konstruktionsutförandena avseende grund, stomme, tak, vindar etc. kan beskrivas separat i sina respektive avsnitt. Eftersom byggnaden är tillbyggd innebär detta att det kan förekomma uppreningar i utlåtandet. Detta görs eftersom Eminenta anser att det är viktigt för förståelsen av utlåtandet att de olika rubrikerna redovisas samlat för respektive konstruktionsdel och utförande.

Är byggnadsdelarna uppförda vid olika tidpunkter kan olika byggnormer ha tillämpats. Detta innebär att byggnadsdelarna kan ha olika utföranden, vilket kan leda till att byggnadsdelarna rör sig olika i förhållande till varandra, lutningar, ökad risk för kondens- och fuktskador i väggar och tak pga. olika isolerstandard, täthet, ventilation mm.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Okänt material.

#### Värt att veta

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

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

#### lakttagelser

Vid besiktningstillfället noteras ej några tecken på allvarliga sättningar i byggnaden.

Det finns dock en del planavvikelse i fasad mot gata samt lutningar i byggnadens bjälklag som kan vara indikationer på mindre sättningar. Förhållandet bedöms i nuvarande status ej påverka byggnaden ur hållfasthetssynpunkt men det kan ej uteslutas att det finns risk för fortsatta rörelser. Lutningarna bör därför hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Avståndet mellan mark och ventilationsöppningar bedöms vara för litet. Detta kan innebära att vatten tränger in i grunden.



## Grund

### Utförande

Uteluftsventilerad kryppgrund/torpargrund med träbjälklag enligt bedömning och ägare, ej säkerställt på annat vis.

### Värt att veta

För att erhålla en så god funktion som möjligt i kryppgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med ett avfuktningssystem under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

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

### lakttagelser

Kryppgrunden är inte besiktningsbar i sin helhet pga. att inspektionsöppningar saknas för delar av grunden och att utrymmet mellan mark och bjälklag lokalt är för litet, vilket innebär att det finns delar där man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm. För en bättre bedömning av grundens utförande och status erfordras att man anordnar tillgång till hela grunden.

Bjälklagets undersida är till stor del inklädd vilket förhindrar kontroll av ovanliggande konstruktioner.

Vid besiktning av kryppgrunden har endast stickprovskontroller utförts för att erhålla indikation om skicket vad gäller kontroll av bl.a. rötskador i syllar etc.

Mycket lokala och ringa missfärgningar vilka enligt bedömning kan vara mögelpåväxter noterades på blindbotten, ofta pga. periodvis hög fukthalt i grunden. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

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

Lutningar konstaterades lokalt i bjälklag vilket är normalt förekommande i äldre byggnader men för att säkerställa att lutningar inte beror på skador i grund bör grunden göras åtkomlig för besiktning.

### Riskanalys

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



## Grund källare

### Utförande

Grundmurar med mellangjutet betonggolv enligt bedömning, ej säkerställt via konstruktionsingrepp, konstruktionshandlingar eller andra handlingar.

### 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.

Mellangjutna golv är en konstruktion med liten risk för skador, trots att den i normalfallet är fuktig, när det saknas fuktkänsliga golvbeläggningar och anslutande organiskt material.

Eventuell inredning med golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betonggolvet och/eller grundmuren bör t.ex. utföras målade med genomsläpplig färg, keramiska golvbeläggningar eller med fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv.

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).

### lakttagelser

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

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av tegelsten enligt bedömning.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av tegelsten är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i eventuell utvändig fuktisolering men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

Tegel absorberar dock mycket vatten varför man inte bör vänta för länge med att vidta åtgärder (omdränering och ny fuktisolering).

För minskad risk för tjälskjutning och bortspolning av bärande marklager under murar bör man se till att ytvatten avleds från grunden.

### lakttagelser

Undertecknad har ej kunnat bedöma samtliga grundmurars utförande eller status pga. att hela grunden ej är åtkomlig för besiktning.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Okänt utförande och ålder på eventuell dränering och utvändig fuktisolering.

### Värt att veta

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

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan medföra vatteninträngning och hög fukthalt i krypgrunden vilket innebär ökad risk för fukt- och mikrobiella skador i golvbjälklag, dålig lukt från mark mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

### lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga tecken på brister i eventuell fuktisolering och/eller dränering. Då hela grunden inte är åtkomlig för besiktning kan ingen bedömning göras av eventuell fuktisolering/dränerings funktion i dessa delar.

## Dagvatten

### Utförande

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

#### Ålder:

Från år 2016 enligt ägare.

### Värt att veta

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

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

### lakttagelser

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 pvc mot väst, av plåt mot öst.

#### Ålder:

Okänd, troligen från år 1969 mot väst, från år 1979 mot öst.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av pvc brukar uppskattas till ca 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

Rekommenderar att stuprör av plåt 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 vattenskadorna på fasad.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme ursprunglig byggnadsdel

#### Utförande

Stomme av tegel enligt bedömning efter kontroll på vind, ej säkerställt via konstruktionsingrepp, konstruktionshandlingar eller andra handlingar, invändig beklädnad av okänt utförande.

#### 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. Invändig beklädnad innebär att eventuella sprickor ej kan ses på väggens insida.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader.

En invändig beklädnad kan ge 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 inklädnadsmaterial ökar.

#### lakttagelser

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

Det har dock inte säkerställts med vilka material ytterväggar och inklädnadsmaterial är utförda. För att utreda detta erfordras vidare kontroller via t.ex. borrhövar eller andra ingrepp. Förhållandet kan vara intressant bl.a. för att bättre kunna bedöma hållfasthet och ev. risk för radon.

#### Risakanalys

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

## Stomme tillbyggnad

### Utförande

Stomme av lättbetong enligt bedömning efter kontroll på vind, ej säkerställt via konstruktionsingrepp, konstruktionshandlingar eller andra handlingar, invändigt beklädnad av okänt utförande.

### Värt att veta

En stomme av lättbetong 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.

En invändig beklädnad kan ge 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 inklädnadsmaterial ökar.

### lakttagelser

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

Det har dock inte säkerställts med vilka material ytterväggar och inklädnadsmaterial är utförda. För att utreda detta erfordras vidare kontroller via t.ex. borrhölor eller andra ingrepp. Förhållandet kan vara intressant bl.a. för att bättre kunna bedöma hållfasthet och ev. risk för radon.

### Riskanalys

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

## Mellanbjälklag

### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt bedömning.

### Värt att veta

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

### lakttagelser

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

Avstånd mellan spjälor i trappräcket är för stort, bör ej vara större än 100 mm.

## Fasader

### Utförande

Fasader av tegel, målat tegel, slammat tegel och puts på tegel.

#### Ålder:

Putts av okänd ålder, tegel målat år 2019 enligt ägare, tegelfasad mot väst från år 1969.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en tegelfasad beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma en tegelfasads tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år om arbetet utförts korrekt, men stora avvikelser förekommer beroende på hur utsatt fasaden är.

Tegel är ett starkt och tåligt fasadmaterial som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilka sällan innebär risk för vatteninträning i fasad varför de endast har kosmetisk betydelse.

Underlag av mursten innebär normalt en bra vidhäftning för puts/slamning. 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.

Bedömd teknisk livslängd för puts och slamning är beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, ca 30 år från utförandet. Det är viktigt att man målar tegel, puts och/eller slamning med rätt typ av färg. Fel typ av färg "stänger inne" fukt vilket kan medföra skador i fasaden.

### lakttagelser

Fasaden uppvisar endast normala tecken på ålder och förslitning. Normalt underhållsbehov föreligger.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Kopplade tvåglasfönster, takfönster och takljuskupoler samt glasbetong.

#### Ålder:

Takfönster troligen från år 1979, takljuskupoler troligen från år 1969. Åldersuppgifter lämnade av ägare.

Glasbetongfönster troligen från år 1969.

### Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra virkeskvalitet. Normal livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Det är viktigt att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Inåtgående fönster är vanligtvis svåra att få tillräckligt täta vid t.ex. slagregn.

Takfönster och takljuskupoler erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak (särskilt utvändig tätning i överkant mot takbeläggning).

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

### Iakttagelser

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

Rekommenderar målning av fönster.

Vissa fönsterbleck är otäta mot fönsterkarm.

I anslutning till takfönster/takljuskupoler noteras inga synliga tecken på läckage.

Det saknas tröskelbleck.

### Risakanalys

Takfönster är känsliga för läckage och kondens och kräver noggrant underhåll.

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

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

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av mineralull, ångbroms eller ångspärr (papp eller plastfolie) gick ej att finna i bjälklaget vid stickprovskontroller.

### 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.

Eventuell 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.

Snedtak från nockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

### lakttagelser

Nockvind är endast delvis åtkomlig pga. att gångbryggor saknas. Rekommenderar därför att gångbryggor monteras, för att besiktning av hela vinden skall kunna ske utan risk för genomtrampning, och för att isolering ej skall trampas ner och därigenom bli försämrad ur värmeisoleringssynpunkt.

Sidovindar är inte åtkomliga för besiktning. För en bättre bedömning av utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor.

Vid stickprovskontroll noterades ingen ångspärr eller ångbroms i bjälklaget. Ångspärr/ångbroms kan dock finnas i konstruktionen, tex. inbyggt i undertaket. För att säkerställa utförandet och kunna göra en relevant bedömning av risk för skador, erfordras konstruktionsingrepp och/eller konstruktionshandlingar.

Missfärgningar vilka bedöms vara mögelpåväxter noterades på yttertaketets insida, detta tyder på kondens vilket kan vara orsakat av avsaknad av, eller bristfällig, ångbroms eller ångspärr och/eller bristfälligt fungerande bostadsventilation.

Oisolerad ventilationskanal noterades på vind.

### Riskanalys

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.

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

### Fortsatt teknisk utredning

Missfärgningar, vilka bedöms vara mögelpåväxter, på yttertaketets insida tyder på kondens. Rekommenderar att man undersöker orsak, omfattning och lämpliga åtgärder.



## Tak mot öst

### Utförande

Taktäckning utförd med dubbelfalsad plåt med underlagspapp, på underlagstak av råspont/träpanel.

#### Ålder:

Från år 1979 enligt ägare.

### Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

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

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

### lakttagelser

Taket är pga. brant lutning och halkrisk endast kontrollerat från mark och tak mot väst.

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

Det förekommer skruvinfästningar genom takplåten på papptak.

### Riskanalys

Skruvinfästningar genom takplåten kan medföra risk för läckage och fuktskador.

## Tak mot väst

### Utförande

Taktäckning utförd med papp på råspont.

#### Ålder:

Från ca år 2015 enligt ägare.

### 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.

### lakttagelser

Det förekommer skruvinfästningar genom takplåten på papptak.

I takfot noteras dubbla fotplåtar vilket innebär risk för att vatten kapillärt kan sugas upp mellan plåtarna. Vid stickprovskontroller i takfot noteras inga tecken på skador.

### Riskanalys

Skruvinfästningar genom takplåten kan medföra risk för läckage och fuktskador.

## **Balkong**

### **Utförande**

Träkonstruktion med bärande balkar och stolpar av trä.

### **Värt att veta**

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

### **Iakttagelser**

I anslutning till trösklar konstaterades att det finns fuktmärken som tyder på att det "regnat in", se även not. under Nuvarande ägares muntliga upplysningar. I underliggande innertak noteras inga tecken på skador och inte heller några andra indikationer på att det uppstått skador i anslutande konstruktionsdelar noterades vid besiktningstillfället men för en bättre bedömning erfordras konstruktionsingrepp.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök från år 2006 enligt ägare.

#### Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd i diskbänkskåp.

## Duschrum övre plan

#### Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av kakel.

#### Utfört år:

2001 enligt ägare.

#### Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

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

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

Utförande med keramiska plattor äldre än 25 år bedöms som åldersmässigt avskrivna.

#### lakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Bakfall noterades på golv. Detta är en avvikelse från gällande branschregler vilket kan innebära risk för skador om otätheter finns/uppstår i ytskiktet.

Det förekommer sprickor lokalt i plattor.

Rör genomföringar noterades i vägg bakom badkar.

#### Risakanalys

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

Sprickor i plattsättningen innebär risk för att skador uppstår/uppstår i konstruktionen om underliggande tätskikt inte är tätt. Funktion och täthet på underliggande tätskikt är inte möjligt att bedöma vid en okulär besiktning.

Rör genomföring i vägg bakom badkar innebär risk för fuktskador.

## Tvättstuga övre plan

### Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av målad väv.

#### Utfört år:

2001 enligt ägare.

### Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

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

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

### Iakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Golvbrunn saknas.

### Risikanaly

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

Golvbrunn saknas vilket vid utströmmande vatten kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

## Duschrum entréplan

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

2009 enligt ägare.

### Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum 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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se).

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### lakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Bakfall noterades utanför duschzonen vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Bruk och tätskiktsmassa har dragits ner över tätskiktet och klämringen i golvbrunnen vilket innebär att det ej gått att kontrollera brunnsmanschettens anslutning mot golvbrunnen och att det är svårt att kontrollera om klämringen släpper.

### 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 utanför duschzonen 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.

## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

Självdraagsventilation.

#### Värt att veta

För att en självdraagsventilation 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 självdraagsventilation 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 mögelpåväxter 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:

Vatten och avloppsinstallationer troligen i huvudsak från 1960 talet och 1970-talet, en del bytta år 2001. Åldersuppgifter enligt ägare.

#### Ålder servis:

Okänd.

### 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).

Ursprungliga 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.

Äldre VA-installationers tekniska livslängd bedöms dock vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

## Elinstallationer

### Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer enligt uppgift från nuvarande ägare samt egen 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 besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av 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. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> 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, stege, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

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

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

#### **3.1 Handlingar och upplysningar**

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

#### **3.2 Okulär besiktning**

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

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

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

#### **3.3 Riskanalys**

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

#### **3.4 Fortsatt teknisk utredning**

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

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

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

## 6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### 6.1 Försäkring

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

### 6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

Enskild ekonomisk skada understigande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som överlåtelseparterna avtalat som begränsning för rätten till ekonomisk reglering av fel, ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens 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 (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.