

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Flintan 4, Huddinge Glimmervägen 7, Huddinge

Wilhelm Apor

Stockholm 2024-05-13
Wilhelm Apor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet.....	5
Mark och grundläggning	6
Mark.....	6
Betongplatta	6
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	9
Fönster och dörrar	10
Vind	10
Tak.....	11
Entrétrappa.....	12
Kök och våtrum.....	12
Kök	12
Toalett.....	12
Dusch	12
Tvättstuga.....	13
Bastu	14
Installationer	14
Ventilation.....	14
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer	15
Uppvärmning	16
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	16
Övrigt	16
Allmänt.....	16
Övriga byggnader	16
Radon	16
Asbest.....	16
Villkor för överlåtelsebesiktning	17

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 erhöles. 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 erhöles vid den okulära besiktningen.

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

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 ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningens objekt

Flintan 4, Glimmervägen 7, Huddinge, Huddinge

Ägare

Dödsboet efter Kerstin Lilly Louise Sjöstrand

Uppdragsgivare

Dödsboet efter Kerstin Lilly Louise Sjöstrand, Glimmervägen 7, 141 34 Huddinge

Ordernummer

179394

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

Besiktningsföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningsföretaget 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

2024-05-13

Besiktningsföretag

Eminentia AB

Besiktningsförrättare

Wilhelm Apor

wilhelm.apor@eminenta.se

Närvarande

Mona Sjöström, dödsbodelägare

Kristina Hagström, dödsbodelägare

Kerstin Sundberg, mäklare

Wilhelm Apor

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +17°C.

Byggnadstyp

Enplanshus med källare uppfört år 1963.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

"Huspärmerna" innehållande vissa detaljritningar och konstruktionsbeskrivningar.

Teknisk beskrivning (byggnadsbeskrivning) avseende huvudbyggnad.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten säljs av dödsbo. Ombuden för dödsboet har god kunskap om fastigheten.

Ägaren har bebott fastigheten sedan byggnadsåret.

Det finns inga servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

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

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

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

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.

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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

Maskinell utrustning fungerar normalt förutom spis.

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.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till när sista brandskyddskontroll är utförd.

Radonmätning utförd år 1981.

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 fukt känsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

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

Berg enligt teknisk beskrivning.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

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

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

lakttagelser

Marklutning förekommer mot grunden vid byggnadens baksida. Undertecknad rekommenderar att man planerar marken så att ytvatten avleds från grunden.

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

Garagenedfart till källaren kan medföra att vatten leds in mot garageport vid regn och skyfall. I garagenedfarten finns av denna anledning en brunn!! markränna!! som kan bli igensatt av löv, trädavfall etc. Rekommenderar regelbunden rensning.

Stödmur vid garagenedfart lutar, förstärkning rekommenderas för att inte riskera förlorad bärförmåga.

Riskanalys

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

Betongplatta

Utförande

Betongplatta enligt egen bedömning. Uppreglade och isolerade golv förekommer lokalt enligt egen bedömning.

Värt att veta

Betongplatta med invändigt isolerade och uppreglade golv innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fuktinnehåll.

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

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade spikreglar etc. med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

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

Iakttagelser

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

Risikanalyis

Uppreglade golv ovan betongplatta är en konstruktion som innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fukt känsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

Grundmurar

Utförande

Delvis oinklädda putsade/målade grundmurar av betonghålsten enligt teknisk beskrivning och delvis oinklädda målade/putsade grundmurar av lättbetong enligt egen bedömning. Enligt egen bedömning blå lättbetong.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålsten och en grundläggning med grundmurar av lättbetong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändigt fuktisolering men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

Lättbetong absorberar dock mycket vatten och kan vid kraftig och långvarig uppfuktning luckras upp varför man inte bör vänta för länge med att vidta åtgärder (omdränering och ny fuktisolering).

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

Iakttagelser

Det konstaterades sprickor och bom samt lokalt putsläpp i utvändigt sockelputs. Rekommenderar att man river lös puts och därefter utför putslagningar.

Sprickor noteras både invändigt och utvändigt i grundmurar vilket är normalt i liknande grunder. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Mellanväggar av blå lättbetong förekommer enligt egen bedömning.

Det finns synliga fuktindikationer i form av vittringar i putsen vilket indikerar förhöjt fuktinnehåll i grundmurar/källarväggar. Se även rubrik Fuktisolering och dränering.

Grundmur bakom bortkopplat oljetank är inte åtkomlig för kontroll (sanering av oljetanken rekommenderas).

Risikanalyis

Blå lättbetong kan avge radon (se vidare under rubrik Radon).

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering av asfalt-/tjärstrykning och utvändigt isolering av mineralull enligt iakttagelse. Okänt utförande dränering.

Alder:

Dränering och fuktisolering från år 1979 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Vittringar i putsen indikerar fuktpåverkan i källarväggar. Grundens fuktisolering/dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Rekommenderar att man i samband med byte av fuktisolering och dränering även värmeisolerar grundens utsida i syfte att erhålla en varmare och därmed torrare grundmur samt för att minska byggnadens energibehov.

Risakanalys

Med avseende på att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd bör man kalkylera med byte av dessa då det annars finns risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten har okänt årtal, är troligen från 1979 enligt egen bedömning.

Servisledning har okänt årtal.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

Ledningssystem för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Dagvattenledning till stuprör vid byggnadens östra gavel ligger i markyta, risk finns för stopp pga. förfrysning.

Rekommenderar byte av dagvattenledningar i mark i samband med framtida uppgrävning och byte av fuktisolering och dränering.

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

Risakanalys

Ledningssystemet för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär att det kan föreligga risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder:

Hängrännor och stuprör från 2019 enligt ägare.

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.

lakttagelser

Stuprör vid garagedörr är bristfälligt anslutet mot markrör vilket bör åtgärdas.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme enligt teknisk beskrivning.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har i normalfallet sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med en modern stomme. I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Normalt förekommer viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar till följd av rörelser, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

lakttagelser

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt teknisk beskrivning.

Värt att veta

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

lakttagelser

Vid besiktningstillfället noteras inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.

Fasader

Utförande

Tegelfasad.

Ålder:

1963 enligt ägare.

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 fasadmateriell som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilka sällan innebär risk för vatteninträngning i fasad varför de endast har kosmetisk betydelse.

Iakttagelser

Dränerings-/ventilationshål (öppna stötfogar) saknas i tegelfasaden vilket minskar möjligheten för eventuellt inträngande regnvatten att dräneras/ventileras ut. Ventilationshål skall i normalfallet finnas i det nedre tegelskiftet. Vid besiktningstillfället noterades inga skadesignaler men för att säkerställa stommens status erfordras konstruktionsingrepp.

Risakanalys

Avsaknad av dränerings-/ventilationshål kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Alder:

1963 enligt ägare.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet. Normal teknisk 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. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Iakttagelser

Vissa fönster har sedvanligt underhållsbehov. Rekommenderar kittning, målning och tätning av fönster.

Vissa fönsterbleck når ej tillräckligt utanför fasad.

Altandörrar vid byggnadens baksida saknar tröskelbeslag.

Källardörrar är utförda med karm och tröskel nedgjutna i betongen vilket kan innebära risk för fuktpåverkan.

Garagedörr stänger dåligt, glipar vilket kan medföra kalla golv i köket enligt ägare. Åtgärd rekommenderas.

Risakanalys

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av mineralull och med ångbroms av papp. Utförande enligt iakttagelse.

Åtkomlighet:

Via vindslucka.

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.

Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes dessutom vanligen värme genom sämre isolering än i moderna byggnader och en varm skorstensstock vilket sänkte den relativa ånghalten (fuktigheten).

En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i 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 medför en ökad risk för fuktskador i vind-/takkonstruktioner pga. kondens.

laktagelser

Ångspärr är bristfälligt lagd, är inte kontinuerligt monterad, ligger mellan takstolsrader.

Isoleringen är ojämnt utlagt över vindsbjälklaget. Justering rekommenderas.

Otät rörgenomföring (runt avloppsavlutningsrör) noteras genom vindsbjälklag, åtgärd erfordras för att inte riskera att varm och fuktig luft från bostaden tränger upp på kallvinden och orsakar mögelskador.

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertaketets insida. Dessa var dock torra vid besiktningstillfället men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna. Då yttertaksbeläggningen lagts om får man förmoda att fläckarna beror på äldre läckage från tiden före takomläggningen.

Inspektionsluckan till vinden är bristfälligt tätad vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

Det finns ett äldre bortkopplat expansionskärl kvar på vinden. Rekommenderar borttagning av detta och tätning av takgenomföringen.

Riskanalys

En bristfälligt monterad ångspärr kan medföra risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Alder:

Från år 2019 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

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

laktagelser

Inget särskilt att notera.

Entrétrappa

Utförande

Betongkonstruktion utan tätskikt.

Värt att veta

Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms vara ca 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför man regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

Iakttagelser

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

Avstånd mellan spjälor i räcket är för stort vilket är olämpligt ur säkerhetsaspekt, bör ej vara större än 100 mm.

KÖK OCH VÄTRUM

Kök

Utförande

Kök med efterhand förbättrad standard.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

Iakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänksskåp.

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhetskrav).

Toalett

Utförande

Äldre standard.

Utfört år:

Från byggåret enligt ägare.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Dusch

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

2019 enligt ägare.

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

Kvalitetsdokument finns, daterat 2019.

Fönster finns i våtzone.

Mindre droppläckage noteras i installationsvägg för rörkopplingar, kontroll och åtgärd av fackman rekommenderas.

Riskanalys

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

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv.

Utfört år:

Från ca 2014 enligt ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och
Se värt att veta här ovan.

lakttagelser

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

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i ett flertal plattor.

Uppvikt tätskikt saknas mot vägg.

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Kvalitetsdokument saknas.

Riskanalys

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.

"Bom" i plattsättning kan innebära risk för att skada finns (orsak till "bom" inte fastställd).

Avsaknad av tätskikt från golv uppdraget till vägg medför risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats vilket innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

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

Bastu

Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

Alder:

Äldre okänt årtal.

Värt att veta

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

lakttagelser

Golvet bedöms vara utfört med träreglar och/eller isolering mot betonggolvet.

Aggregatskydd saknas vilket kan innebära risk för brännskador. Rekommenderar montering av aggregatskydd.

Risakanalys

Golvet bedöms vara utfört med träreglar och/eller isolering mot betonggolvet. Förhållandet kan innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i golvkonstruktionen.

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 klimatomässa 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. Vid besiktningsstillfället noterades ej heller några tecken på att ventilationen ej fungerar på avsett vis.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer, är från byggåret enligt ägare.

Ålder servis:

Servisledningar är från byggåret enligt ägare.

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).

Installationerna 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

Mindre delar av vatten- och avloppsledningar byttes ut i samband med renovering av duschen år 2019. Intyg om Säker Vatteninstallation saknas för dessa arbeten. Om möjligt rekommenderas inhämtande av handlingar från entreprenören. Inspektionsluckan i gillestugan gick ej att öppnas, rekommenderas kontroll av VA-ledningar när möjlighet härtill föreligger.

Droppläckage noteras i installationsutrymmet vid duschen.

Läckande kran noteras i pannrum.

VA-installationerna från byggåret bedöms har uppnått sin tekniska livslängd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Riskanalys

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

Vatten- och avloppsinstallationer från byggåret innebär risk för läckage med åtföljande fuktrelaterade skador som följd.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallation från byggåret enligt uppgift från nuvarande ägare.

Värt att veta

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.

Uppmärkning (gruppsäkringsschema) av el-central saknas. Rekommenderar att detta åtgärdas.

Elinstallationen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Riskanalys

Fortsatt teknisk utredning

Elinstallationen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Rekommenderar att man anlitar behörig elektriker för kontroll.

Uppvärmning

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Kontroll av rökkanaler och anslutna eldstäder ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

ÖVRIGT

Allmänt

Omöblerade utrymmen:

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

Garageport:

Garageporten är av en äldre och tung typ som kan orsaka personskador dels pga. att porten oväntat slår igen och dels pga. att fjäder och/eller fjäderinfästning brister.

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.

Årsmedelvärdet 130 Bq/m³ uppmättes vid mätning av radon i bostaden under perioden 1981-01-04 till 1981-04-02. 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, steg, 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 besiktiga 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.

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.

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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