

# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Sarven 20, Stockholm

Vivelvägen 5, Långbro

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Johan Tegerhag".

Stockholm 2024-11-14

Johan Tegerhag

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt .....	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar .....	5
Allmänt om objektet .....	6
Mark och grundläggning .....	6
Mark.....	6
Plintar/betongbjälklag .....	7
Grundsulor.....	7
Grundmurar .....	8
Fuktisolering och dränering .....	8
Dagvatten .....	9
Hängrännor och stuprör .....	9
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Stomme .....	10
Mellanbjälklag.....	10
Fasader .....	10
Fönster och dörrar .....	11
Vind .....	11
Tak.....	12
Entrétrappa/farstukvist .....	13
Trappa på baksidan.....	14
Kök och våtrum.....	14
Kök .....	14
Toalett.....	14
Våtrum 1, övre planet .....	15
Tvättstuga, dusch/wc.....	16
Pannrum .....	16
Installationer .....	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Elinstallationer .....	18
Uppvärmning .....	18
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	18
Övrigt .....	19
Allmänt.....	19
Radon.....	19
Asbest.....	19
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	20

## 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 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, krypgrunder, 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

### Besiktningsojekt

Sarven 20, Vivelvägen 5, Långbro, Stockholm

### Ägare

Malin Ekman Aldén

Magnus Aldén

### Uppdragsgivare

Malin Viktoria Ekman Aldén & Erik Magnus Aldén, Vivelvägen 5, 125 33 Älvsjö

### Ordernummer

180958

### 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)

### Besiktningdag

2024-11-14

### Besiktningföretag

Eminentia AB

### Besiktningförrättare

Johan Tegerhag

[johan.tegerhag@eminenta.se](mailto:johan.tegerhag@eminenta.se)

### Närvarande

Magnus Aldén, mäklare Carina Käll Knaust, Johan Tegerhag

### Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +5°C.

### Byggnadstyp

Enplanshus med källare uppfört år 1922, tillbyggt år 1956.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan- och fasadritningar.

Av nuvarande ägare upprättad lista över underhåll, renoveringar etc. som utförts på fastigheten.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2002.

Byggnadslov har ej sökts för inbyggnad av farstukvist (byggdes in år 2009). I övrigt saknas inga byggnadslov.

Det har inte noterats några tecken på sättningar i byggnaden. Inga förändringar av mindre sprickor i grundmurar har noterats sedan förvärvet.

Det har tagits bort del av vägg vid tillbyggnad som troligen haft bärande funktion år 1956 (vardagsrum). Mindre nedböjning finns i öppning mot vardagsrum, oförändrat sedan förvärvet. Det är okänt hur förstärkningar/avväxlingar utförts.

Stödbensväggar mot f.d. sidovindar har tagits bort på övre planet efter förvärvet.

Dagvattenbrunnen utanför garage är kopplad till invändiga avlopp och vid extrema skyfall har det noterats stående vatten vid garagedfarten som ibland sipprat in i garaget och bör åtgärdas.

Mindre översvämning har inträffat i källare innan avloppsservis byttes för ca 2 år sedan. Orsakat av brott i äldre gjutjärnsavlopp.

I övrigt har inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området.

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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 efter takomläggning. Äldre fläckar finns på vind.

Vid inbyggd f.d. altan har blommor vattnats över och orsakat fläckar i trägolv. Mindre fläck finns även i parkettgolv i vardagsrum (upptäcktes under julgransfot). I övrigt har inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

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

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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, förutom tidigare brister med äldre avlopp och nämnda brister i dagvattenbrunn vid garage.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag. Tidigare installerade solfångare finns kvar men är tagna ur drift.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut. Elsystemet är av blandad ålder. Nyare delar från ca 2006 och vid renoveringar.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning.

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.

### Byggnad med trästomme:

I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för byggnadens goda bestånd.

### Byggnaden är tillbyggd med olika konstruktionsutföranden:

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 grunden lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

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

#### lakttagelser

Garagednedfart till källaren kan medföra att vatten leds in mot garageport vid regn och skyfall. Se nuvarande ägares muntliga upplysningar. Åtgärder bedöms vara nödvändigt för att minska belastning mot garage/källare.

Det är olämpligt med fukthållande rabatter och växtlighet intill husgrunden (risk för att rötter växer in i dränerings-, dagvatten- och/eller avloppsledningar och täpper till dessa).

Räcke på stödmur vid garage är lågt och rangligt vilket kan innebära risk för fallolyckor.

## Plintar/betongbjälklag

### Utförande

Plintgrund med betongbjälklag, äldre inbyggd altan.

### Värt att veta

Plintgrund med betongbjälklag medför i normalfallet att bjälklag mot mark ventileras väl och begränsad risk för fukt-/mikrobiella skador i anslutande konstruktioner. Detta under förutsättning att det finns tillräckligt avstånd mellan mark och golvbjälklag och att marken har sådan lutning att det inte uppstår vattensamlingar på marken under byggnaden eftersom 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.

### Iakttagelser

Lutande/ojämnt golv noterades invändigt. Detta orsakas vanligtvis av att altaner inte är grundlagd på samma sätt som byggnaden.

Rostig armering och lokala betongsläpp noterades i undersida bjälklag.

### Risikanalyt

Synliga rostskador på armering kan medföra risk för nedsättning av hållfastheten.

## Grundsulor

### Utförande

Grundsulor med mellangjutet betonggolv och golvbeläggningar (målat) direkt på betong enligt iakttagelser. Nygjutet golv i tvättstugan med golvvärme och underliggande isolering, isodrän/makadam i enligt ägare.

### Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna är i byggnader uppförda före ca 1950 vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Detta eftersom de endast tjänar som golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför mer regel än undantag 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.

Byggnader uppförda efter ca 1950 har i normalfallet betonggolv som armerats och lagts ovan dränerande material, tex sand eller stenkross. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt.

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

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

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

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

### Iakttagelser

Grund och betonggolv på mark uppvisar inget synligt som bedöms vara onormalt för konstruktionstypen.

Som köpare av ett äldre hus bör man dock vara medveten om att det vanligtvis är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren varför eventuell inredning bör utföras med fuksäkra konstruktioner.

## Risikanalyt

Grundsulor och mellangjutet betonggolvt innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fukt känsliga material som ansluter mot grundsulor och betonggolvt inte på ett fullgott sätt skyddats mot fukt.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betong eller betonghålstén enligt bedömning. Vissa delar av källarväggarna bedöms ha isolerats invändigt med cementstabiliserade träullsplattor el. liknande.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålstén 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.

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

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

En källarvägg som klätts invändigt med cementstabiliserade träullsplattor bedöms normalt sett ha förutsättningar att fukttekniskt fungera väl. Nackdelen med detta utförande är att man inte kan se eventuella sprickor i grundmurarna och/eller brister i utvändigt fuktisolering.

### lakttagelser

Tunna sprickor konstaterades i grundmurar vilket är normalt i liknande grunder. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Det finns synliga fuktindikationer i form av puts/färgsläp/missfärgningar i nederkant källarväggar. Framförallt noterat vid garageportar. Se även rubrik Fuktisolering och dränering.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering typ utvändigt värmeisolering av fabrikat Isodrän samt dränering av plastslang enligt ägare.

**Ålder:** Dränering och fuktisolering från år 2003 enligt ägare.

### Värt att veta

Utvändigt värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fuktinnehåll). Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal teknisk livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år och utvändigt fuktisolering av typ Isodrän eller liknande till 50 år.

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

### lakttagelser

Det finns lokala puts/färgsläp och missfärgningar i nederkant grundmurar. Enligt undertecknad är det troligt att de är från tiden före utbyte av fuktisolering och dränering.



Vid gargeportar noterades tydligare puts/färgsläpp. Troligen fuktpåverkan av att det periodvis förekommit stående vatten utanför garaget. Se vidare under nuvarande ägares muntliga upplysningar samt rubriken dagvatten.

## Dagvatten

### Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till stenkista, kommunalt nät samt till mark (stuprör med utkastare) enligt ägare.

**Ålder:** Ledningssystem för dagvatten i huvudsak från årtal för dränering enligt ägare, samt delvis äldre påkopplad dagvatten till kommunal ledning vid garage.

### 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.

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.

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att stuprörsvattnet avleds bort från husgrunden.

### lakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten till mark avleds bort från byggnaden.

Några stuprör är bristfälligt anslutna/sneda mot markrör vilket bör åtgärdas.

Lösning för omhändertagande av vatten vid dagvattenbrunnen utanför garage bör lösas/åtgärdas.

### Riskanalys

Bristfällig avledning av dagvatten vid garage, samt stuprörsvatten till mark, innebär risk för skador på byggnaden.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

**Ålder:** Hängrännor och stuprör från 2013 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

Hängrännor är i huvudsak kontrollerade från mark pga. höjd.

Stuprör saknas vid takkupor, samt flertal hängrännor saknar gavellock vilket bör åtgärdas/kompletteras.

Mindre skav/färgsläpp noterades på hängrännor låga takdelen (troligen efter stege).

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Äldre trästomme/plankstomme enligt ägare.

#### Värt att veta

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har vanligtvis sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter. I de fall isolering finns av kutterspån eller liknande, är det vanligt att detta material komprimerats (sjunkit) i väggarna.

I normalfallet förekommer ej räta vinklar och lutningar i väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade och inte påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Det kan förekomma fukt-/rötskador i nedre delar av stommens anslutning mot grundmuren.

#### lakttagelser

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter etc. vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt ägare.

#### Värt att veta

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

#### lakttagelser

Lokala ojämnheter/lutningar konstaterades i bjälklagen, framförallt på övre planet. Nedböjning noterades i karmöppning i vardagsrum. Möjligen orsakad av att man tagit bort del av bärande vägg och därmed försvagat konstruktionen.

Ägare upplyste dock om att inga förändringar noterats över tid.

#### Fortsatt teknisk utredning

För att kontrollera orsaken till ojämnheter/lutningar och nedböjningen rekommenderas kontakt med fackman för vidare bedömning.

### Fasader

#### Utförande

Puts på tilläggsisolering med mineralull utvändigt äldre trästomme enligt ägare.

**Ålder:** Puts från år 2015 enligt ägare.

#### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för puts på tilläggsisolering med mineralull utvändigt äldre trästomme är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, ca 30 år vid normalt underhåll.

Tunna sprickor i putsen är normalt förekommande och utgör sällan någon risk för skada. Större sprickor bör lagas för att inte vatten ska tränga in och orsaka skador i puts eller trästomme. Speciellt bottenstock/syll är känslig och kan vara fuktskadad.

Det är viktigt att man målar putsen med rätt typ av färg. Fel typ av färg "stänger inne" fukt i väggar och kan medföra omfattande putssläpp.

## Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Ägare upplyste om att mindre delar av skadat virke byttes i samband med omputsning och tilläggsisolering av fasader.

## Risakanalys

Denna typ av putsfasader kan innebära risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner, bl.a. om det finns brister i utförandet, infästningar och genomföringar i putsen.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter från 2014 och kopplade tvåglasfönster från byggåret. Altandörr från 2009.

### Värt att veta

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

Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men sannolikt bör den tekniska livslängden för fönster klädda med aluminium vara ca 50 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm. Fönster tillverkade före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet och lång livslängd.

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

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

### Iakttagelser

Äldre fönster och fönsterbleck har underhållsbehov.

Spricka noterades i fönsterglas på källarfönster mot baksidan.

Fönsterbleck saknas på enstaka källarfönster, rekommenderar komplettering.

Rekommenderar justering av mindre fönster vid takkupa mot framsidan. Fönsterbåge bedömdes ta i bakkant vid fönstersmyg.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget över ursprunglig del är utfört med isolering av torv och vid tillbyggnad med träspån med ångbroms av papp. Utförande enligt iakttagelser på respektive vind.

**Åtkomlighet:** Ursprunglig nockvind åtkomlig via invändig vindslucka. Tillbyggd vind endast delvis åtkomlig via utvändigt taklucka. Utrymmet saknar krypbrädor samt är delvis lågt vindsutrymme.

### 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 skorstenstock. 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.

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 fuktillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fuktillskottet 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.

Snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

## **lakttagelser**

Invändig inspektionssluckan till äldre vinden är bristfälligt isolerad och tätad vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

Otättheter noterades i innertak, delvis vid borttagna stödbensväggar, vilket bör åtgärdas.

Mögelpåväxter noterades på yttertakets insida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar. Det kan också föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även under rubrik Ventilation.

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertakets insida (på flertal ställen samt vid äldre taklucka, glaslucka), vissa fläckar på tillbyggd vind ej åtkomliga för kontroll. Åtkomliga fläckar var dock torra vid stickprovsmässig kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna. Rekommenderar att åtkomst ordnas till ej åtkomliga fläckar.

Stödbensväggar har tagits bort på övre planet (f.d. sidovindar). Dessa bedöms av undertecknad ha bärande funktion. Enligt ägare har hantverkare lämnat upplysning om att detta inte skulle innebära någon risk ur hållfasthetsynpunkt. Det är dock inte möjligt att vid okulär kontroll utföra hållfasthetsberäkningar eller avgöra om/hur detta påverkat bärighet.

Ett antal getingbon noterades som bör tas bort.

## **Risikanaly**

Med avseende på uppmärksammade mögelpåväxter på yttertakets insida föreligger risk för att skadorna förvärras och/eller ytterligare skador (t.ex. mögel- och rötskador) i ej synliga delar.

Otättheter i innertak, mellan uppvärmd inomhusdel och vindsutrymme, innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

## **Fortsatt teknisk utredning**

Stödbensväggar har tagits bort på övre planet. För att kontrollera utförandet/förhållandet rekommenderas kontakt fackman (konstruktör) för bedömning.

## **Tak**

### **Utförande**

Taktäckning utförd med taktegel ovan läkt, underlagspapp samt råspont/träpanel. Samt del av låglutande tak utfört med papp på råspont

**Ålder:** Från år 2013 enligt ägare. Papp ca 2004-2005 enligt ägare.

### **Värt att veta**

Taktegel släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 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.

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**

Taket är pga. brant lutning samt att taktegel riskerar att gå sönder vid gångbelastning endast kontrollerat från mark, delvis låga takdelen samt från fast takstege.

Delar av yttertak som döljs av solfångare har ej kunnat kontrolleras.

Mindre nedböjning noterades i yttertak vid takkupa, bedöms kunna vara åldersdeformationer.

Plåtarbeten är till delar äldre, samt delvis bristfälligt utförda. Plåtar är ej instuckna under takpannor. Vissa plåtar var kompletterade med tätningsband. Lappade plåtbitar noterades mellan höga takdelen och tillbyggnaden (noterat från mark).

Takpannor bedöms ej vara korrekt fästa. Någon panna hade hasat ner mot hängränna på baksidan rekommenderar att detta åtgärdas.

Vissa mindre vindskivor och takfotsbrädor har färgsläpp och underhållsbehov.

Taklucka på tillbyggnad är lös (ej fast monterad).

Gummiduk ovan taklucka är bristfälligt monterad (hålls endast av takpannor). Stående vatten noterades på gummiduken ovan takluckan.

Taklutningen vid tillbyggnad bedöms som låg i förhållande till takbeläggning (lertegelpannor). Dessa typer av takbeläggningar bör inte användas på tak med flackare taklutning än ca 22°.

**Papptak:** Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven, ytliga krackeleringar noterades i pappen.

Rötskador noterades i ytterkant av underlagstak mot hängränna. Troligen pga. att fotplåtar saknas. Åtgärd av skadade delar av underlagstak skall kalkyleras vid byte av takpapp/takomläggning.

## **Risakanalys**

Eftersom det noterats ett antal brister i yttertaket bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

## **Entrétrappa/farstukvist**

### **Utförande**

Målad betongkonstruktion enligt bedömning. Enligt ägare finns inget tillgängligt utrymme under trappan. Farstukvisten är inbyggd sedan 2009 enligt ägare.

### **Värt att veta**

Entrétrappor av betong utan tätskikt är en otät konstruktion. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fukt känsliga delar.

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.

### **lakttagelser**

Inget särskilt att notera annat än normalt åldersslitage.

## Trappa på baksidan

### Utförande

Betongkonstruktion enligt iakttagelser. Putsad/målad ovarsida.

### Värt att veta

Se värt att veta entrétrappa

### Iakttagelser

Synliga rostskador noterades på armering under trappan.

Putssläpp noterades ovanpå på trappsteg. Åtgärder av trappan rekommenderas.

### Risakanalys

Synliga rostskador (korrosion) på armering och stålbalkar kan medföra risk för nedsättning av hållfastheten, urlakning av betong mm.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med modern standard från 2009.

#### Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### Iakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd i diskbänksskåp och droppskydd under kylskåp, samt att samtliga ledningar i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Svängradien för köksblandarens pip bör vara begränsad så att vatten från köksblandaren inte kan rinna ut utanför diskbänkens eller diskbänksinsatsens lådor.

### Toalett

#### Utförande

Klinkergolv utan tätskikt enligt ägare.

**Utfört år:** Ca 2009 enligt ägare.

#### Värt att veta

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

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

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

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

## **lakttagelser**

Det saknas tätskikt på golv vilket avviker från gällande branschregler.

Otåtheter noterades i golv vid rör genomföringar, avlopp/avlufningsrör, samt tröskel saknas.

Ventilation är bristfällig/saknas.

## **Riskanalys**

Om tätskikt saknas och otåtheter finns i golv kan det innebära risk för fuktskador.

## **Våtrum 1, övre planet**

### **Utförande**

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2005 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](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 försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

## **lakttagelser**

Kvalitetsdokument saknas.

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering (rollat tätskikt).

Plattsättning bedöms ej vara fackmässig, bristfälliga skärningar noterades t.ex. vid fönster.

Fönster finns i våtzone. Fönstersmygar bristfälligt färdigställda. Ändträ/avsågat virke noterades i kaklad fönstersmyg.

Det förekommer sprickor lokalt i golv/väggvinklar, samt trasig kakelplatta bakom badkar. Lösa plattor/fogar noterades även över fönster. Funktion och täthet på underliggande tätskikt är inte möjligt att bedöma vid en okulär besiktning.

Bakfall noterades utanför dusch/badzone vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Rör genomföringar för vatten noterades i golv vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Ventilation bedömdes vara bristfällig (våtrumsfläkt saknas).

## **Riskanalys**

Ovan noterade brister kan var och en för sig eller tillsammans innebära ökad risk för fuktskador.

## Tvättstuga, dusch/wc

### Utförande

Klinkergolv med golvvärme och underliggande isolering. Delvis kaklade väggar samt delvis målad puts.

**Utfört år:** 2006 enligt ägare.

### Värt att veta

Se våtrum 1.

### lakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Spruckna/krackelerade plattor noterades i dushörnan.

### Risakanalys

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

## Pannrum

### Utförande

Målat betonggolv/äldre standard. Betonggolv målat år 2015 enligt ägare.

### Värt att veta

Betonggolv släpper normalt sett igenom markfukt och tar ingen skada av vattenbegjutning. Vid riklig vattenbegjutning bör man däremot tänka på att fuktkänsliga material i anslutning till betonggolvet kan skadas.

Ett målat betonggolv bör man räkna med att regelbundet måla om beroende på påverkan av såväl markfukt som vattenbegjutning.

### lakttagelser

Ny golvbrunn har installerats i samband med nya avlopp enligt ägare.

Avlopp sneddar genom golv.

Avlopp från diskbänk i garage draget genom vägg.

Hål i innertak ej åtgärdat efter rörarbeten.

Rekommenderar att spillvattenledning från värmepump dras fram till golvbrunnen (färgsläpp noterades på golv).



## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

Självdraagsventilation.

#### Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

En fukt- och klimatmässigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

#### lakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att våtrum, tvättstuga och toalettutrymme etc. 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 i det mesta utbytta från förvärvet och framåt/vid renoveringar enligt ägare. Mindre del av äldre vattenledning och avlopp finns kvar.

**Ålder servis:** Inkommande vattenledning utbytt år 2013, framsida. Utgående avlopp bytt år 2022 baksidan. Åldersuppgifter 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).

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.).

#### lakttagelser

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.

Äldre kvarvarande delar av vatten och avloppsledningar bör bytas ut pga. ålder.

Äldre del av s.k. galvrör noterades vid inkommande vatten vilket innebär risk för korrosion och bör bytas ut.

## Elinstallationer

### Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer enligt uppgift från nuvarande ägare samt undertecknads iakttagelser.

### Värt att veta

Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år. Äldre delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

Normalt saknas jordfelsbrytare i äldre byggnader, det finns ofta ojordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag.

Krav på jordade elinstallationer gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99. Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

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

### Iakttagelser

Det förekommer elinstallationer som inte bedöms vara fackmässigt utförda, (utförda av lekman). På flera ställen noterades lösa ledare och ej petskyddade ledare som kan innebära risk för personskada.

Äldre/kvarvarande delar som har uppnått sin tekniska livslängd bör bytas ut.

Petskydd/täckbricka saknades vid elcentral i källare.

Grupsäkringsschema ej uppsatt vid elcentral.

### Fortsatt teknisk utredning

Det förekommer brister i elinstallationerna samt utföranden som ej är som inte är fackmässiga. Rekommenderar att behörig elektriker kontaktas för vidare kontroll och åtgärd.

## 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.

### 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, 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 besiktigad byggnad ingår i besiktningen. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

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

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

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

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

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

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

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

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

#### **3.2 Okulär besiktning**

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

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

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

#### **3.3 Riskanalys**

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

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

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

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

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

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

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

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

## 6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### 6.1 Försäkring

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

### 6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Ansvarstid

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