

# Överlåtelsebesiktning Förhandsbesiktning



Grimsta 5:1, Nynäshamn  
Gumudsvägen 7, Sorunda



Stockholm 2020-08-27  
Tomas Karlsson

## 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
Krypgrund.....	6
Grundmurar .....	7
Fuktisolering och dränering .....	7
Dagvatten.....	8
Hängrännor och stuprör .....	8
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Ytterväggar.....	8
Mellanbjälklag.....	9
Fasader .....	9
Fönster och dörrar.....	9
Vind.....	10
Tak .....	11
Altan/Farstukvist.....	11
Kök och våtrum .....	12
Kök .....	12
Våtrum.....	12
Toalett .....	13
Installationer .....	13
Ventilation.....	13
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer .....	14
Uppvärmning.....	14
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	14
Övrigt.....	14
Allmänt .....	14
Övriga byggnader.....	14
Radon.....	14
Asbest .....	14
Villkor för överlåtelsebesiktning .....	15

## **INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET**

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

### **Utförande**

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

### **Värt att veta**

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

### **lakttagelser**

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

### **Risakanalys**

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

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

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

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningsobjekt

Grimsta 5:1, Gumuddsvägen 7, Sorunda, Nynäshamn

### Ägare

Christer Mikael Skönnerud

### Uppdragsgivare

Christer Mikael Skönnerud, Hammarby Allé 120 Lgh 1702, 120 65 Stockholm

### Ordernummer

165376

### Uppdrag

#### Överlåtelsebesiktning Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren var endast närvarande vid uppstart av besiktningen men har genom signerad uppdragsbekräftelse uppgett sig förstå och acceptera översända 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

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivaren (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar ska kunna göras gällande mellan en presumtiv köpare och besiktningsföretaget krävs att köparen beställer en köpargenomgång av besiktningsutlåtandet. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader och att köpargenomgången måste utföras innan tillträde. Är besiktningsutlåtandet äldre än 6 månader krävs ny besiktning. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. I samband med en köpargenomgång kan köparen även beställa tilläggstjänster som Utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdelen, skadeutredning etc. Läs mer på vår hemsida [www.eminenta.se](http://www.eminenta.se)

### Besiktningsdag

2020-08-27

### Besiktningsföretag

Eminent AB

### Besiktningsförrättare

Tomas Karlsson

[tomas.karlsson@eminenta.se](mailto:tomas.karlsson@eminenta.se)

### Närvarande

Ägare närvarade endast för uppläsning av fastigheten. Undertecknad Tomas Karlsson

### Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +17°C.

### Byggnadstyp

1½-planshus uppfört år 1909. Om och tillbyggd 1988

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2013. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

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

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset av nuvarande ägare.

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

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har inte förekommit takläckage.

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

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Vatteninstallationer har fungerat normalt. Det har inte saknats tillgång på eller upplevts vara dålig kvalitet på vatten från egen vattentäkt. Vattenanalys ej utförd. Vattnet delas av tre hushåll. Brunnen ligger på grannfastigheten.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller liknande. Avloppsanläggningen är besiktigad och godkänd av kommunen.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt

Det föreligger eldningsförbud som kommer att hävas nu när eldstad/rökgång är åtgärdad.

Enligt ägaren föreligger inga kända anmärkningar från Skorstensfejarmästaren avseende taksäkerheten.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

## ALLMÄNT OM OBJEKTET

**30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:** För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

**Byggnaden är 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.

**Byggnaden är ett hus med trästomme:** I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för husets goda bestånd.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Undergrund med olika material såsom berg och morän/pinnmo, enligt ägare och undertecknads bedömning

#### Värt att veta

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

#### lakttagelser

Berget lutar mot grunden vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering. Rekommenderar att i största möjliga mån (om det går) leda bort vattnet från husgrunden.

#### Risakanalys

Byggnadens undergrund med olika material kan pga. marktypernas olika egenskaper medföra risk för sättningar/rörelser. Faktorer som kan påverka byggnader uppförda på lermarker är bl.a. variationer i nederbörd, grundvattennivåer etc.

## Krypgrund

#### Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt bedömning.

#### Värt att veta

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

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

#### lakttagelser

Krypgrunden är inte besiktningsbar i sin helhet pga låg höjd, vilket innebär att man inte kan kontrollera grunden där.

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

Det finns tryckimpregnerat material i grunden vilket kan avge lukt (emissioner).

Spindelkokonger förekommer i relativt stor omfattning samt att blindbotten böjt sig och lossnat, vilket är indikation på att luften i krypgrunden håller hög luftfuktighet under långa perioder.

Mark i grunden är delvis fuktig.

Synliga missfärgningar/mögelpåväxter noterades på blindbotten i stor mängd, troligen pga. periodvis hög fukthalt i grunden.

Det finns en lukt i krypgrunden som undertecknad förknippar med mögellukt.

Mindre lutningar konstaterades i bjälklagen.

Bristfällig isolering mot grundmur noteras vid gavel i norrläge.

## Risicanalys

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

Hög fuktbelastning i grund ökar risken för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i grunden.

## Fortsatt teknisk utredning

Missfärgningar noterades på blindbotten, samt lukt, vilket innebär att mikrobiell tillväxt troligen sker eller har skett. Detta kan innebära att risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak och omfattning.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av lecasten och betong enligt bedömning.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av lecasten/betong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan förekomma men medför i normalfallet endast liten risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet. Om det däremot finns sprickor eller sättningar av betydelse i grundmurarna kan detta vara en indikation på dåligt komprimerade massor eller bristfällig armering i grundmurarna.

### lakttagelser

Undertecknad har ej kunnat bedöma alla grundmurars utförande eller status pga. att delar av grunden ej är åtkomlig för besiktning.

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

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Okänt utförande och ålder på dränering och utvändig fuktisolering. Delar av baksidan saknar dräneringsledning med anledning av att grundläggning utförts direkt på berg och sockel ej är motfylld.

### Värt att veta

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

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

### lakttagelser

Mark i grunden är fuktig vilket är tecken på att dräneringen eller avledning av vatten inte fungerar tillfredställande.

## Risicanalys

En ej fungerande dränering ökar risken för fuktrelaterade skador på byggnaden.

## Dagvatten

### Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

**Ålder:** Okänt.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år  
Stopp eller dämning i dagvattenledningar kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

### lakttagelser

En lövsil och markrör är trasigt, rekommenderar åtgärd.

### Riskanalys

När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen mot densamma vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

**Ålder:** Hängrännor och stuprör troligen från 1988, då huset byggdes till.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år.  
Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning krävs.

### lakttagelser

Stuprör är bristfälligt anslutet mot markrör, påskjutsrör saknas vilket bör åtgärdas.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

## Ytterväggar

### Utförande

Äldre trästomme/plankstomme/timmerstomme samt träregelstomme enligt bedömning

### Värt att veta

En äldre trästomme/timmerstomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har vanligtvis sämre energivärden än moderna stommar, 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.

Rekommenderar att det finns gällande försäkringsskydd mot träskadeinsekter (Husbock, Hästmyra mm).

En träregelstomme uppförd efter mitten av 80-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader till följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt för konstruktionen och normalt åldersslitage.



## Mellanbjälklag

### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt bedömning.

### 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.

### Iakttagelser

Det noteras mindre fuktfläckar på bjälkar bakom kaminen. Håll under uppsikt på förändringar.

Det förekommer lokalt mindre lutningar i mellanbjälklaget vilket är normalt i tillbyggda och äldre hus. Lutningarna bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

## Fasader

### Utförande

Träfasad.

**Ålder:** Fasad troligen från 1988. Okänt när fasaden senast var målad.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år.

### Iakttagelser

Målning av fasaden är nära förestående, dvs. normalt underhåll med anledning av åldersslitage.

Avståndet mellan mark och fasad bedöms vara för litet vilket innebär en ökad risk för att fukt suggs upp i fasaden och anslutande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara ca 200 mm.

Det noteras berg/betongkonstruktioner mot fasad.

Mindre sprickor förekommer i fasadpanelen.

Luftspalt saknas bakom fasadpanelen.

### Risakanalys

Det förekommer berg/betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme och som enligt undertecknads bedömning kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt leds in mot konstruktionsdetaljer.

Avsaknad av luftspalt bakom fasadpanelen innebär att panelen har sämre möjlighet att torka ut vid uppfuktning vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster av varierande typ och ålder (kopplade fönster från 1988 och fönster med isolerglaskassetter från 2007-2013). Ett fönster med isolerglaskassetter är utvändigt klädd med aluminiumprofil. Åldersdatering enligt bedömning.

### Värt att veta

Livslängd för fönster fr.o.m. 80-talet bedöms till ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm. Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år. Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

Aluminiumprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

## **lakttagelser**

Fönster uppvisar endast normala ålderstecken och underhållsbehov. Rekommenderar målning av fönster.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar på fönster mot baksidan, är även felaktigt monterad.

Det förekommer fönsterbleck som behöver justeras, släppt i sin infästning.

Droppbleck ovan fönster och fönsterdörr är monterat utanpå panelen. Droppblecket bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Det saknas tröskelbleck under entrédörr.

Det noteras brytmärken på fönsterdörr.

## **Riskanalys**

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

## **Vind**

### **Utförande**

Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt bedömning baserat på noteringar i sidovindar. Delvis är vindsbjälklaget utfört som parallelltak

**Åtkomlighet:** Sidovindar via luckor, övriga vindar saknar tillgänglighet.

### **Värt att veta**

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

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

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

## **lakttagelser**

Två sidovindar är tillgängliga en varmvind och en kallvind, övriga vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning då luckor saknas. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Rekommenderar justering och komplettering av isolering i sidovind då det noteras brister.

Plastfolie har monterats på insida av vägg på kallvind vilket kan innebära risk för kondensrelaterade skador.

Spår efter gnagare noterades.

Oisolerad imkanal noterades på vind.

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

Det finns inget tätskikt i den varma sidovinden där rörkopplingar och varmvattenberedaren finns, det noteras spår efter ett äldre läckage, avledning från säkerhetsventil är okänd.

## **Riskanalys**

En felaktigt monterad ångspärr kan medföra risk för fuktrelaterade skador.

Avsaknad av isolering av imkanal på kallvind är en avvikelse från brandskydds krav och kan innebära brandrisk samt risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador.

Avsaknad av tätskikt och bristfällig avledning från säkerhetsventil kan innebära risk för fuktrelaterade skador om läckage uppstår.

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med enkupigt taktegel ovan läkt, underlagspapp samt råspont/träpanel.

**Ålder:** Från år 1988 enligt bedömning baserat på ombyggnadsår.

### Värt att veta

Enkupigt 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.

### lakttagelser

Taket är pga. att takbeläggningen riskerar att gå sönder vid gångbelastning endast kontrollerat från Takstege och mark.

Underlagstaket närmar sig sin tekniska livslängd. Omläggning bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Det noteras otätheter vid avluftningspannan.

Takpannor lokalt inte fullgott uppfästa, några har hasat ned/ligger ojämnt. Justering rekommenderas.

Spräckta/trasiga takpannor förekommer vilka bör bytas ut.

Synlig underlagspapp vid fotplåtar är porös, i sämre skick. Åtgärd rekommenderas

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

### Risakanalys

Eftersom yttertaksbeläggningen närmar sig sin tekniska livslängd bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

## Altan/Farstukvist

### Utförande

Träkonstruktion med betongplintar. Träkonstruktion med bärande stolpar av trä.

### Värt att veta

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

### lakttagelser

Underhåll rekommenderas med anledning av normalt åldersslitage.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med standard från 1990-talet.

#### 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.

#### lakttagelser

Rekommenderar montering av skvallerskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänkskåp.

Rekommenderar att diskmaskin fixeras (skruvas) i skåpinredning.

Rekommenderar att vattenledning/vattenrör/slangar i diskbänkskåpet klamras mot fast inredning.

### Våtrum

#### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** Från 2018 enligt ägaren.

#### Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se [www.bkr.se](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 pga. att arbetet är utfört av ägaren själv. Arbetet är, enligt uppgift från ägaren, utfört enligt för tiden gällande branschregler och enligt tätskiktstillverkarens rekommendationer.

Plant golv fall noterades utanför duschzonen.

Uppvikt tätskikt saknas mot tröskel.

Slangklämma saknas till tvättmaskinens avloppsslang.

#### Riskanalys

Uppvikt tätskikt saknas, samt bristfälligt fall utanför duschzonen kan innebära risk för att undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fukt känsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

## Toalett

### Utförande

Modern standard.

**Utfört år:** Från 1988 enligt bedömning.

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

## INSTALLATIONER

## Ventilation

### Utförande

Självdagsventilation.

### 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 klimatomfattigare lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

### Iakttagelser

Om självdragsventilation skall behållas, rekommenderas att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum om det saknas, samt att våtrum förses med frånluftsfläkt om det saknas, gärna för kontinuerlig drift.

## Vatten och avlopp

### Utförande

Kontroll av VA-installationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

## Elinstallationer

### Utförande

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

## 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

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

## Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

## Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> radonhalt i befintliga bostäder.

## Asbest

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

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Begreppsbestämningar

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

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

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

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

## 1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

## 2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

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

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

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

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

#### **3.2 Okulär besiktning**

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

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

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

#### **3.3 Riskanalys**

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

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

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

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



## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

## 6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### 6.1 Försäkring

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

### 6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Ansvarstid

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