

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Gudö 3:34, Haninge

Gudö Kilväg 11



Stockholm 2024-06-18

Nisse Nielsen

## 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  |
| Krypgrunder.....                                      | 6  |
| Betongplatta .....                                    | 7  |
| Grundmurar .....                                      | 7  |
| Fuktisolering och dränering .....                     | 8  |
| Dagvatten .....                                       | 8  |
| Hängrännor och stuprör .....                          | 8  |
| Byggnad ovan grundläggning.....                       | 9  |
| Stomme .....                                          | 9  |
| Mellanbjälklag.....                                   | 9  |
| Fasader .....                                         | 9  |
| Fönster och dörrar .....                              | 10 |
| Vind .....                                            | 10 |
| Tak.....                                              | 11 |
| Kök och våtrum.....                                   | 12 |
| Kök .....                                             | 12 |
| Toalett.....                                          | 12 |
| Våtrum, dusch & tvätt .....                           | 12 |
| Installationer .....                                  | 13 |
| Ventilation.....                                      | 13 |
| Vatten och avlopp.....                                | 13 |
| Elinstallationer .....                                | 14 |
| Uppvärmning .....                                     | 14 |
| Eldstäder, skorsten och rökanaler .....               | 14 |
| Allmänt.....                                          | 14 |
| Övriga byggnader .....                                | 14 |
| Radon .....                                           | 14 |
| Asbest.....                                           | 14 |
| Villkor för överlåtelsebesiktning .....               | 15 |

## INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåttandet 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.

### Iakttagelser

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

### Risakanalys

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

### Besiktningssubjekt

Gudö 3:34, Gudö kilväg 11, Haninge

### Ägare

Joanna Dolegowska & Radoslaw Dolegowski

### Uppdragsgivare

Joanna Dolegowska & Radoslaw Dolegowski, Gudö kilväg 11, 136 75 Vendelsö

### Ordernummer

179751

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningförrättaren redovisar i besiktningens utlåtande 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)

### Besiktningssdag

2024-06-18

### Besiktningföretag

Eminenta AB

### Besiktningförrättare

Nisse Nielsen

[nisse.nielsen@eminenta.se](mailto:nisse.nielsen@eminenta.se)

### Närvarande

Radoslaw Dolegowski, Aleksandra Alicja Dolegowska, mäklare Jennifer Hertzman & praktikant Martin samt Nisse Nielsen

### Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +20°C.

### Byggnadstyp

1½-planshus uppfört år 1915, tillbyggt 1991.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Slutbesked daterat 2018 avseende installation av eldstaden i vardagsrummet. Provtryckning daterad 2018.

Sprängbesiktning daterad 2016.

Anticimex trygghetsavtal besiktning daterat 2016.

Frågelista från föregående ägare.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2016. Utförd av Eminenta.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2016. Inför försäljningen utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker utförd på uppdrag av föregående ägare.

Uppgift i utlåtande från 2016: Bygglov saknas för tillbyggnaden. Undertecknad rekommenderar att presumtiv köpare informerar sig om hur avsaknad av bygglov kan påverka fastigheten/fastighetsägaren.

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

Uppgift i utlåtande från 2016: Det har tagits bort väggar som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

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

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Det upplevs att ventilationen av inomhusluften inte fungerar tillfredställande bl.a. med anledning av avsaknad av ventilation på övre plan.

Vatteninstallationer har fungerat normalt. Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem. Kommunalt VA 2013.

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

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

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till om brandskyddskontroll är utförd. Vedspisen används inte, är dock godkänd.

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.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Berg enligt undertecknads bedömning baserad på iakttagelser i krypgrunden.

#### Värt att veta

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

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

#### Iakttagelser

Avståndet mellan mark och fasad är lokalt för litet vilket innebär en ökad risk för att fukt sugts upp i fasaden och bakomliggande konstruktioner. Se rubrik Fasad.

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).

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

### Krypgrunder

#### Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag.

#### 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.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med en korrekt installerad sorptionsavfuktare under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

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.

#### Iakttagelser

Krypgrunderna är inte besiktningsbara i sin helhet pga. låg höjd, endast begränsad åtkomlighet, vilket innebär att det finns delar där man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm.

Det förekommer rötskador på flera ställen i golvbjälkar och blindbotten.

Lukt av mögelkaraktär kunde förnimmas i utrymmet.

Bjälklaget ligger direkt på grundmurar utan syllpapp eller annat fuktskydd.

Mögelpåväxter förekommer på blindbotten.

Luktbildande jordbakterier förekommer på markbädden.

Marken är lokalt fuktig.

Mineralullsisolering har lagts direkt på marken utmed grundmurar.

Isolering och blindbotten saknas i delar av bjälklaget.

Elinstallationer i grunden bedöms inte vara fackmässigt utförda, se rubrik Elinstallationer.

VA-installationer i grunden bedöms inte vara fackmässigt utförda, se rubrik VA-installationer.

Lutningar förekommer i golven.



## Risikanalyt

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. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i anslutande konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Noterade brister ökar risken för skador.

## Fortsatt teknisk utredning

Med avseende på uppmärksammade rötskador/mögelpåväxter rekommenderas en fortsatt teknisk undersökning för att kontrollera orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder. Observera att denna utredning bör omfatta en helhetslösning för krypgrunden.

## Betongplatta

### Utförande

Betongplatta utan underliggande värmeisolering enligt undertecknads bedömning baserad på byggår. Golvbeläggningar direkt på avjämnad betongplatta enligt undertecknads bedömning.

### Värt att veta

Avsaknad av heltäckande värmeisolering under betongplattan kan ge kalla golv och innebär dessutom att man vanligtvis bygger upp en hög fukthalt i betongplattan.

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

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Risikanalyt

Betongplatta utan underliggande värmeisolering innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betong/natursten enligt undertecknads bedömning.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan förekomma men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

Det är vanligt att naturstensmurar rört sig något under årens lopp pga. att man förr i tiden inte hade dagens möjlighet att komprimera marken. Som en följd av dessa rörelser brukar byggnader med denna grundläggning ha varierande grad av åldersrelaterade lutningar och sättningar. Viss uppfuktning sker vanligtvis i grundmurarnas nederkant pga. att dessa står direkt på mark utan underliggande dränerande och kapillärbrytande massor. För minskad risk för tjälskjutning och bortspolning av bärande marklager under murar bör man se till att ytvatten avleds från grunden.

### Iakttagelser

**Utvändigt:** Sprickor noterades lokalt i grundmurar.

## Fuktsolering och dränering

### Utförande

Fuktsolering saknas normalt på dessa typer av krypgrunder. Okänt om det finns dräneringsrör.

### Värt att veta

Fuktsolering minskar uppfuktningen av grundmurarna vilket i sin tur innebär att man minskar eventuellt fuktillskott till krypgrundsluften.

### Iakttagelser

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

### Riskanalys

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

## Dagvatten

### Utförande

Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

### Riskanalys

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

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av pvc.

**Ålder:** Från 2007 enligt notering i utlåtande från 2016.

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Rekommenderar riktning och rensning av hängrännor.

Rännkrokar är monterade med för stort avstånd.



## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Äldre trästomme/plankstomme. Utvändigt tilläggsisolerad enligt notering i utlåtande från 2016.

#### Värt att veta

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har ursprungligen sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter.

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

Utvändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av yttreväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

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

#### lakttagelser

Lutningar förekommer. Se även Fasad ang. rötskador.

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä.

#### Värt att veta

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

#### lakttagelser

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

### Fasader

#### Utförande

Träfasad.

**Ålder:** Fasad från 1991-92 enligt datering i utlåtande från 2016.

#### 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 30-50 år.

#### lakttagelser

Rötskador förekommer på flera ställen i fasadpanelen och bakomliggande konstruktioner.

Fasaden är lokalt i kontakt med marken.

Trätrallen ligger direkt mot träpanelen.

Luftspalt saknas bakom fasaden.

## Risikanalyt

Noterade brister innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

## Fortsatt teknisk utredning

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

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster med varierande utförande och ålder.

Plastprofiler. Aluminiumutsida. Kopplade fönster. 2+1-fönster.

### Värt att veta

Fönster med plastprofiler/aluminiumutsida har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men enligt vår bedömning bör dessa fönster hålla 40-50 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år.

Teknisk livslängd på fönsterbågar och karmar av trä bedöms till 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm.

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

### lakttagelser

Det förekommer fönsterbleck som inte är fackmässigt utförda/monterade.

Droppbleck saknas ovan fönster.

Rötskador förekommer i fönster och fönsterfoder.

Fönsterbleck saknas på några fönster.

Rötskada noterades i köksdörren.

Tröskelbleck saknas på entré- och altandörrar.

## Risikanalyt

Noterade brister innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

## Vind

### Utförande

Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

**Åtkomlighet:** Vindsutrymmet i den ursprungliga delen är ej åtkomligt pga. att luckor saknas.

Vinden över entrén är endast kontrollerad i luckans närhet.

### Värt att veta

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindsbjälklag i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

## **lakttagelser**

**Mindre vindsutrymme över entré och hallen:** Ångspärren av plastfolie har monterats på båda sidor av isoleringen, skall endast vara på den varma sidan av isoleringen.

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Rekommenderas att justering utförs. Ytliga mögelpåväxter förekommer i takfoten, rekommenderar att dessa tas bort.

Fuktfläckar förekommer på golvet i vindsutrymmet, torra vid besiktningstillfället.

Vindsluckan är oisolerad vilket innebär energiförluster och risk för kondensskador.

## **Riskanalys**

För en bättre bedömning av risk för skador pga. såväl läckage som kondensbildning, erfordras upptagande av inspektionsöppning för att bättre kunna bedöma ej åtkomliga vindsutrymmens konstruktionsutformning och förekomst av eventuella skador. Dessa inspektionsöppningar kan dessutom nyttjas för regelbundna kontroller av utrymmet (några gånger per år).

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

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Förhållandet kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

## **Tak**

### **Utförande**

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

**Ålder:** Okänt.

### **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 plåtbleslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor.

## **lakttagelser**

Taket är pga. brant lutning endast kontrollerat från mark och takstege.

Delar av underlagstaket bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

Plåtarbeten bedöms inte vara fackmässigt utförda.

Fotplåtar saknas.

Tegellåken är lokalt rötskadad, framför allt i anslutning till rännalar.

Rötskador förekommer i takfoten på valmade takdelar.

Trasiga takpannor förekommer.

Nedhasade takpannor noterades.

Putssläpp förekommer från skorstenen. Regnhuv saknas.

Vindskivor och vattbrädor är rötskadade.

Ståndplåtar från de olika taken ansluter utanpå panelen, bör vara bakom panelen för att uppnå full täthet.

## **Riskanalys**

Noterade brister innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

## Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade rötskador.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med modern standard.

#### Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### lakttagelser

Rekommenderar tätning av droppskyddet i diskbänksskåpet samt att samtliga ledningar i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Inkommande vatten och vattenmätare är placerad bakom karusellen i hörnskåpet, ej kontrollerat vid besiktningstillfället.

### Toalett

#### Utförande

Modern standard.

**Utfört år:** 1995 enligt datering i utlåtande från 2016.

#### Värt att veta

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

Se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

#### lakttagelser

Golvvärmens (elektrisk) är ur funktion enligt nuvarande ägare.

### Våtrum, dusch & tvätt

#### Utförande

Klinkergolv och väggbeklädnad av våtrumsskivor.

**Utfört år:** 1995 enligt datering i utlåtande från 2016. Nuvarande ägare har lagt klinker ovan det befintliga klinkergolvet 2023.

#### Värt att veta

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

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

Det ursprungliga golvets/tätskiktets ålder bedöms styra utrymmets tekniska livslängd.

## **lakttagelser**

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Brunnsmanschetten (tätskikt) saknas i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

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

Endast lokalt fall till brunnen i duschkörnan.

## **Riskanalys**

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

Brunnsmanschetten saknas i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador.

Vid montering av golvbrunn närmare än 200 mm från vägg finns risk för att tätskiktets anslutning mot brunn alternativt vägg blir bristfällig och därmed risk för fuktskador.

# **INSTALLATIONER**

## **Ventilation**

### **Utförande**

Självdraagsventilation, förstärkt med fuktstyrd fläkt.

### **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).

## **lakttagelser**

Tilluften bedöms inte vara tillfredställande. Rekommenderar att förbättra ventilationen i huset genom kompletteringar med tilluftsventiler.

## **Vatten och avlopp**

### **Utförande**

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. **Vatten- och avloppsinstallationer:** Varierande ålder.

### **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).

## **lakttagelser**

Delar av VA-installationerna (i krypgrunden och i köket) bedöms inte vara utförda av fackman.

## **Riskanalys**

Ej fackmässig installation innebär risk för fukt-/vattenskador.

## **Fortsatt teknisk utredning**

Delar av installationen bedöms inte vara fackmässigt utförda, rekommenderar kontakt med erfaren rörentreprenör för åtgärder.

## Elinstallationer

### Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer.

### Värt att veta

Delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

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

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

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

### Iakttagelser

Delar av installationen (utomhus och i krypprunden) bedöms inte vara fackmässigt utförd.

### Riskanalys

Ej fackmässig installation innebär risk för personskada och brand.

### Fortsatt teknisk utredning

Då delar av installationen inte är fackmässigt utförd rekommenderas kontakt med behörig elektriker för åtgärder.

## 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.

## Allmänt

### Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

## Övriga byggnader

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

## Radon

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

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

## Asbest

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



# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Begreppsbestämningar

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

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

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

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

## 1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

## 2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Utvändig 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.

Besiktningsutlåtandet 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**

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsföresättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsföresättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

#### **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. Besiktningsförrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### **3.2 Okulär besiktning**

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningsstillfället, 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 besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningsuppdraget 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 besiktningsförrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsförrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren 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 besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel.

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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

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

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättarens 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningsförrättare 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 punktviss 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 besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

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

## **6 Ansvar**

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### **6.1 Försäkring**

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

### **6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 Ansvarstid**

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