



# KONDITIONSGRANSKNING VID FASTIGHETSAFFÄR

Mellangårdsvägen 10, 22100 Mariehamn

2025-09-15



15 september 2025

## Innehållsförteckning

• Allmän info.....	3
• Objektets information .....	5
• Vindsbjälklag och vattentak.....	6
• Grund och nedre bjälklag .....	8
• Ytterväggar och fasader .....	13
• Fönster och ytterdörrar .....	15
• Tekniska system .....	17
• Utrymmen inomhus .....	20
• Sammanfattning av byggnadens skick:.....	22
• Förslag på vidare teknisk utredning .....	23
• Åtgärdsrekommendationer .....	24
• Annan information .....	25
• Plats, datum och underskrift.....	30

## Allmän info

<b>Projektnummer:</b>	8574
<b>Objektets adress:</b>	Mellangårdsvägen 10, 22100 Mariehamn
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	478-405-3-117
<b>Byggnadsbeteckning:</b>	103121621V
<b>Beställare:</b>	Utsökningsverket
<b>Beställarens kontaktinformation:</b>	Bernt-Johan Jansson, Landskapsfogde bernt-johan.jansson@om.fi
<b>Närvarande:</b>	Lukas Robertsson, granskare Ägare Bernt-Johan Jansson, Utsökningsverket Niklas Eriksson, Utsökningsverket Markus Fellman, Ålands Fastighetskonsult AB
<b>Utdelning:</b>	Till beställare och mäklare via mejl.
<b>Granskare:</b>	Lukas Robertsson, 050 345 8775, lukas.robertsson@investigo.fi, Bygg.Ing.
<b>Rapportens innehåll:</b>	Om det finns något i rapporten som känns oklart eller svårt att förstå, tveka inte att ta kontakt med granskaren. Granskaren besvarar eventuella frågor och förtydligar innehållet vid behov. Observera att våra granskare inte alltid är tillgängliga via telefon, men via e-post når man dem. Det går även att beställa som tilläggsarbete en genomgång av rapporten vid objektet eller t.ex. via teams.
<b>Granskningens information</b>	
<b>Datum:</b>	2025-09-15
<b>Väder:</b>	Mulet
<b>Utomhusförhållanden:</b>	+15,6°C   89,9% Rel. luftfukt.   Molnigt och uppehåll
<b>Inomhusförhållanden:</b>	Uppmättes inte då ytterdörrar stod öppna vid granskningstillfället.
<b>Orsak till granskningen:</b>	Granskning inför försäljning.
<b>Begränsningar:</b>	Begränsar sig till huset. Huset belamrat med lösöre vid granskningstillfället, ytor som varit åtkomliga har granskats okulärt.
<b>Kartläggningsmetod:</b>	Konditionsgranskning. Denna granskningsrapport baserar sig på vid granskningen upptäckta brister, utförda mätningar, dokument som

funnits till förfogande samt uppgifter som fåtts av ägare/användare.

Ytfuktindikator användes systematiskt i utrymmen som fuktkartlades. Övriga utrymmen kontrollerades okulärt och sensoriskt. Genom granskning samt fuktmätning utan att förstöra ytmaterial kan man inte upptäcka fuktskador som finns inne i konstruktionerna, ej heller gamla och redan intorkade skador.

Inte ens genom att öppna konstruktionerna på några få platser kan man säkerställa alla konstruktioners skick. Riskkonstruktioners skick kan undersökas via kontrollhål och materialprov på skild beställning.

**Använd mätutrustning:**

Trotec T3000 huvudenhet, kalibrerad 10 / 2024

Trotec TS250SDI klimatgivare, kalibrerad 10 / 2024

Digitalkamera

## Objektets information

<b>Byggnadstyp:</b>	Egnahemshus
<b>Byggnadsår:</b>	1958
<b>Antal våningar:</b>	1½
<b>Byggnaden har en källare:</b>	Delvist
<b>Tidigare renoveringar:</b>	Fasadbyte utfört för 7-8 år sedan.

## Vindsbjälklag och vattentak

**Vattentakets typ:** Byggnaden har åstak.

**Vattentakets material:**

Byggnaden har maskinfalsat plåttak. Ett falsat plåttaks tekniska medellivslängd är 60 år. Granskningsintervall 1-5 år.

**Undertak:**

Det är okänt om det undertak under husets södra del då mellantaksutrymmet ej var tillgängligt för granskning.

Husets norra del saknar undertak.

**Observationer:**

Vattentaket granskades nerifrån marken då det inte var möjligt att ta sig upp på taket.

Plåttaket observerades smutsigt och i behov av att tvättas och målas, alternativt förnyas då det även uppnått sin tekniska medellivslängd.

Tillgång till mellantaksutrymme i husets södra del fanns ej då innertaket i övervåningen består av snedtak på bägge sidor av huset och endast en liten del av taket i mitten av huset var plan.

Husets norra del hade ett fönster i gaveln vilket man kunde se in genom för att okulärt granska utrymmet.

Fuktmärken observerades på träkonstruktioner genom fönstret i gaveln.

Utifrån observerades ventiler in till mellantaksutrymmet från gavlarna.



Överblicksbild vattentak från öster.



På husets norra del observerades mossa, alger och smuts på plåttaket.



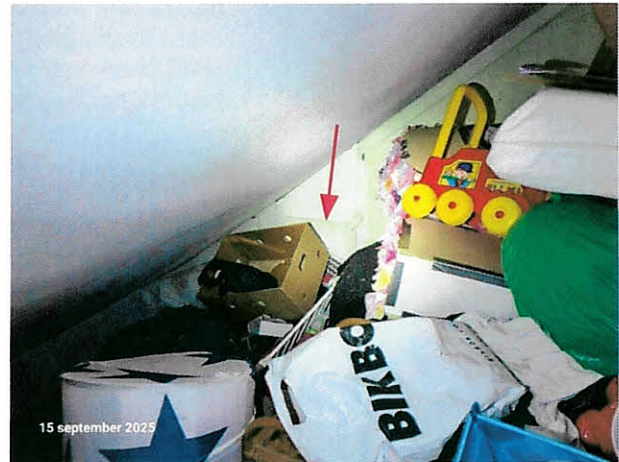
Överblicksbild vattentak från husets västra sida.



Ventilering av mellantaksutrymme via hål i gavlar.



Överblicksbild mellantaksutrymme genom fönster i gaveln på husets norra sida. Fuktmärken observerades (pil). Undertak fattas under plåttaket.



Lucka in till mellantaksutrymme från kattvind observerades men var ej tillgänglig bakom allt lösöre.

## Grund och nedre bjälklag

**Grundsättning:** Byggnaden har en murad eller gjuten grundmur.

**Nedre bjälklag:** Det nedre bjälklaget är ett ventilerat nedre bjälklag med krypgrund i betongkonstruktion.

**Yttre vattenisolering:** På byggnadens grundmur/sockel finns en grundmursskiva. En grundmursskiva i plast har en teknisk medellivslängd på 50 år. På byggnadens södra sida observerades på sockeln vad som möjligen är en beckstrykning som vattenisolering, vars tekniska medellivslängd är 20 år. Beckstrykning kan innehålla asbest och/eller PAH-föreningar vilket måste undersökas med materialprov för laboratorieanalys innan man gör ingrepp på konstruktionen.

**Observationer:**

Kalkavlagringar observerades på sockeln.  
Krypgrundens ventilation är bristfällig.  
I krypgrunden finns byggnadsavfall eller annat material som ej bör finnas där.  
Synliga delar av sockeln granskades gåendes runt huset.  
Vattenisolering i form av sockelmatta observerades. Denna observerades dock vara otätt monterad.  
Sprickor observerades ställvis på sockeln. Inga bomljud hördes vid knackning på sockeln (bomljud är dova ihålig ljud som tyder på att ytskiktet har släppt från underlaget).  
Nedre bjälklaget har passerat sin tekniska medellivslängd och vi rekommenderar att man öppnar upp större kontrollhål för att undersöka skicket på det och om det bedöms som nödvändigt (om inga synliga skador observeras) ta materialprov för mögelanalys.  
Ventilering till kryputrymme rekommenderas förbättras genom att öppna upp ventiler genom sockeln.  
Kryputrymmet granskades okulärt och sensoriskt krypandes i utrymmet.  
Lösören och organiska material observerades på marken i kryputrymmet direkt innanför dörren. Rekommenderas inte att man förvarar organiskt material på marken i krypgrunden då det kan börja mögla om marken är fuktig.  
Bärande betongkonstruktioner observerades i kryputrymmet. Gjutformar har lämnats kvar runt pelare efter gjutning och står ställvis i direktkontakt med marken. Rekommenderas att man avlägsnar gjutformarna då dessa riskerar att börja mögla och ruttna då marken och luften i utrymmet var fuktiga.  
Marken i kryputrymmet består av grus, jord och sten. Marken observerades fuktig vid granskningstillfället och ställvis finns vatten

stående i utrymmet.

**Risikkonstruktioner:**

Bristfällig yttre vattenisolering, dränering eller regnvattensystem kan orsaka fuktbelastning på konstruktionerna.

**Regnvatten och dränering:****Tekniska livslängder:**

Efter år 2000, enligt Byggbestämmelsesamlingen C2 monterade dräneringssystem har en teknisk livslängd i medeltal på 50 år. Granskningsintervall 2 år och spolningsintervall 5 år.

Regnvattenbrunnar i plast (1970...) har en teknisk medellivslängd på 50 år.

**Dränering:**

Byggnaden har en fungerande dränering.

**Dräneringsrörens material:**

Plast

**Dräneringsrörens ålder:**

Okänt men efter år 2000.

**Regnvattensystem:**

Byggnaden har ett regnvattensystem.

Regnvatten leds ner i rörsystem under marken. Ställvis observerades regnvatten ledas ner bredvid rörsystemet på marken.

Ställvis finns lövsilar monterade, dessa observerades dock fulla med löv och smuts som förhindrar regnvatten att rinna ner i rörsystemet.



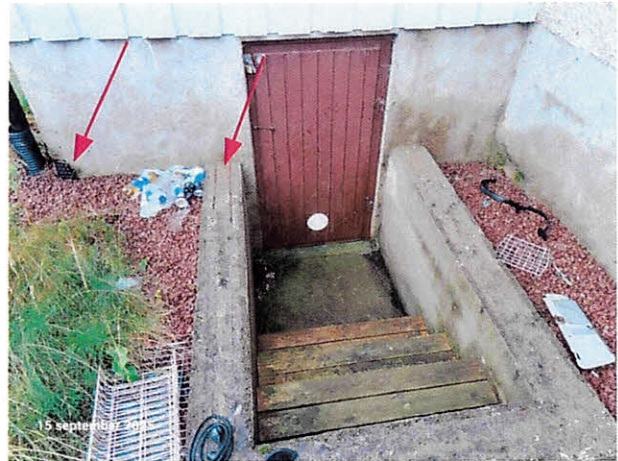
Överblicksbild sockel.



Sprickor observerades på sockeln runt om byggnaden. Inga bomljud observerades vid knackning.



En möjlig beckstrykning observerades på husets södra sida. Beckstrykning kan innehålla asbest och/eller PAH-föreningar vilket måste undersökas med materialprov för laboratorieanalys innan man gör inverkningsundersökningar på konstruktionen.



Dörr in till källare/krypgrund. Sockelmattan observerades otätt monterad (pil). Armeringen har ställvis oxiderat och expanderat så delar av källartrappan gått sönder. Armeringen verkar dessutom ligga väldigt nära ytan i betongen. Vilket innebär att armeringen kommer fortsätta rosta, expandera och spräcka sönder mer av betongen om man inte åtgärdar konstruktionen.



Kontrollbrunn för dränering observerades och kontrollerades. Vattnet leds till brunnen och vidare bort från hus genom rör som sig bör. Dräneringen verkar alltså fungera sakenligt. Pilar för att visa vattenflöde till och från brunnen.



Regnvatten leds ner i rörsystem under marken via hängrännor, stuprör och lövsilar. Ställvis observerades lövsilarna igensatta med löv och smuts. Dessa rekommenderas rensas så vattnet kan rinna ner i rörsystemet som sig bör.



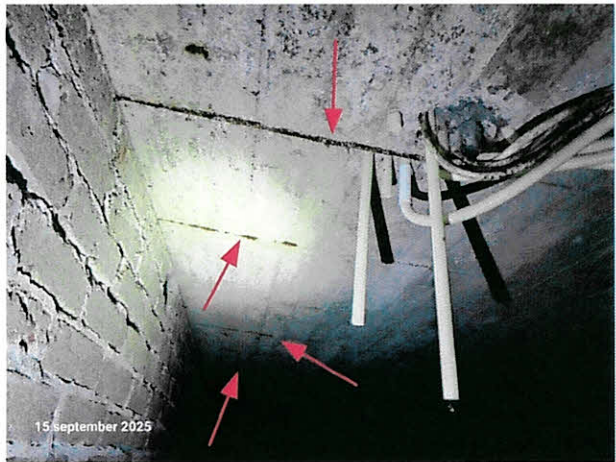
Hängrännor och stuprör av både äldre galvaniserade rör och modernare målade rör observerades.



Direkt innanför dörren till källaren/krypgrunden är lösören och organiska material insatta direkt på betonggolvet. Rekommenderas inte att man förvarar saker direkt på betonggolvet då dessa riskerar att mögla. Delar av lösöret har redan möglat.



Överblicksbild kryputrymme under huset. Gjutformar av trä finns kvar runt om betongpelarna på flertalet pelare. Rekommenderas att dessa tas bort då de suger åt sig fukt från marken och ruttar. Mikrobiella skador såsom mögel och röta kan orsaka negativ inverkan på inomhusmiljön om oren luft från krypgrunden tränger in genom bjälklagets otätheter.



Armeringen synlig även i det gjutna valvet ovanför kryputrymmet. Även här ligger betongen väldigt ytligt i gjutningen.



Oisolerade avloppsrör observerades i krypgrunden. Rekommenderas att man isolerar rören för att minska på frysrisken.



Kalkutfällningar observerades på insidan av grundmuren. Tyder på att konstruktionen belastas av markfukt.



Stående vatten observerades i kryputrymmet. Tyder på att marken är fuktig trots att man dränerat kring huset.

## Ytterväggar och fasader

Huvudsakligt byggnadsmaterial:

Trä

Konstruktionstyp:

Ytterväggen är i träkonstruktion.

Fasadmaterial:

Träpanelsfasad. Träpanelens tekniska medellivslängd i fasader är 50 år. Granskningsintervall 5 år.

Fasaden är rappad. Rappningens tekniska medellivslängd är 50 år. Granskningsintervall 5 år.

Observationer:

En fasadrenovering har utförts för ca. 7-8 år sedan för att byta fasad från mineritskivor till träpanel. Det är oklart om skivorna har lämnats kvar under panelen eller om dessa har rivits bort. Om skivorna finns kvar under panelen måste man ta materialprov för laboratorieanalys av dessa för att undersöka asbestförekomst före man gör ingrepp på konstruktionen.

Fasaden har en luftspalt som ventileras bakom lockbrädor.

Panelbrädornas nedre kant har ej målats i samband med fasadmålning.

Sprickor observerades i den rappade fasaden.

Fasaden har reparerats ställvis.



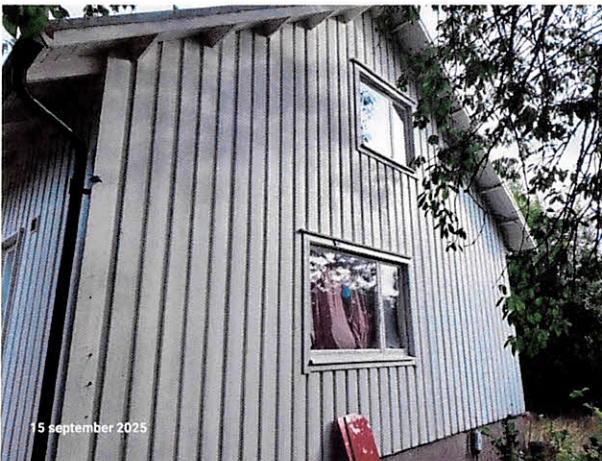
Överblicksbild fasad mot öster.



Öppen luftspalt observerades bakom panelens lockbrädor. Panelens nedre ändor ej målade vid fasadmålning.



Fasad mot norr. Fasaden observerades ställvis smutsig och en fasadvätt och målning rekommenderas utförs inom de närmaste åren.



Överblicksbild fasad mot söder.



Fasad mot norr. Rappad fasad på del av huset. Ställvis har fasaden reparerats (pil). Fönster i gavelns övre del endast in till mellantaksutrymme.



Från Mellangårdsvägen är huset knappt synligt. Vi rekommenderar att man beskär buskage så att huset blir synligt från vägen för att räddningsfordon ska kunna hitta fram i händelsen av att olyckan är framme. Husnummer ska vara synligt från vägen.

## Fönster och ytterdörrar

### Tekniska livslängder:

Ett träfönster har en teknisk medellivslängd på 50 år.  
Granskningsintervall 2 - 5 år.

En trä ytterdörr har en teknisk medellivslängd på 40 år.

### Fönstertyp:

Byggnaden har MSU fönster. MSU är 2-glasfönster som öppnas ut- och inåt.

### Fönster:

Ursprungliga

### Ytterdörrar:

Ursprungliga

### Observationer om dörrar och fönster:

Färgen flagnar från fönstren.

Otättheter finns vid fönsterplåtarna.

Tröskelplåtar fattas vid ytterdörrar.

Dörrarna i behov av underhåll/förnyelse.



Överblicksbild fönster. Fönstren flagnar färg och är i behov av underhåll.



Närbild fönster. Fönsterplåtarna är otätt anslutna i kortsidorna. Rekommenderas att man tätar dessa med mjukfog ämnad för utomhusbruk.



Överblicksbild ytterdörr. Dörren i behov av underhåll, alternativt förnyelse.



Tröskelplåt saknas vid ytterdörren.

## Tekniska system

**Uppvärmningssätt:**

Direkt el  
Bergsvärme

**Värmefördelningssätt:**

Vattenburna väggradiatorer

**Värmeledningarnas material:**

Värmeledningarna är i stål. Ifall de inte belastas av yttre fuktbelastning håller de vanligen lika länge som övriga värmesystemet.

**Bruksvattenrörens material:**

Koppar. Tekniska livslängden är vanligen 40 - 50 år. ifall kopparrören går i bjälklaget under ett våtrum som inte är vattenisolerat, är dess tekniska livslängd 20 år.

Plast. Teknisk livslängd ca 50 år.

**Bruksvatten:**

Kommunalt

**Avloppsrörens material:**

Avloppsrören är av plast. Teknisk medellivslängd 50 år.

**Avlopp:**

Kommunalt

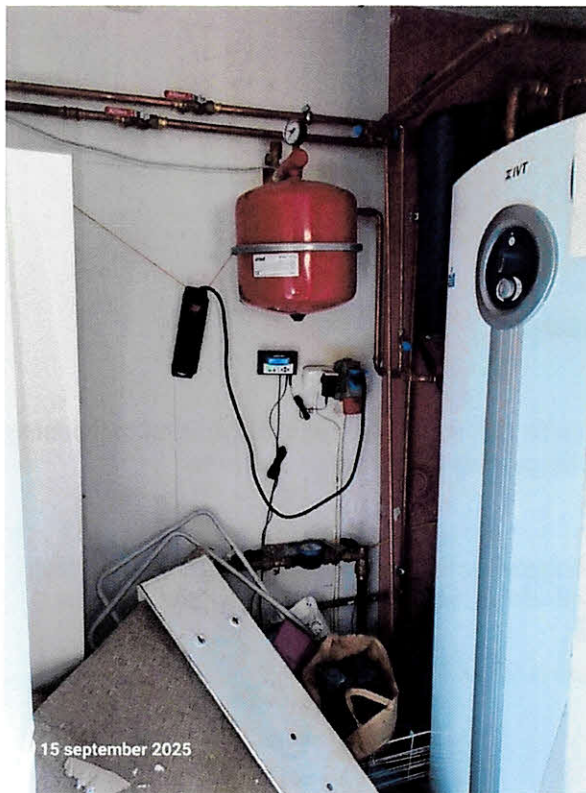
**Värme- och rörsystemens observationer:**

Aktiva läckage observerades ej.

Värmesystemet observerades avstängt vid granskningstillfället. Ingen uppgift om värmesystemets skick har delgivits vid granskningen varpå vi rekommenderar att man låter behörig VVS-montör se över systemet innan man tar det i aktivt bruk igen.

**Ventilationssystem:**

Byggnaden har ventilation med självdrag.



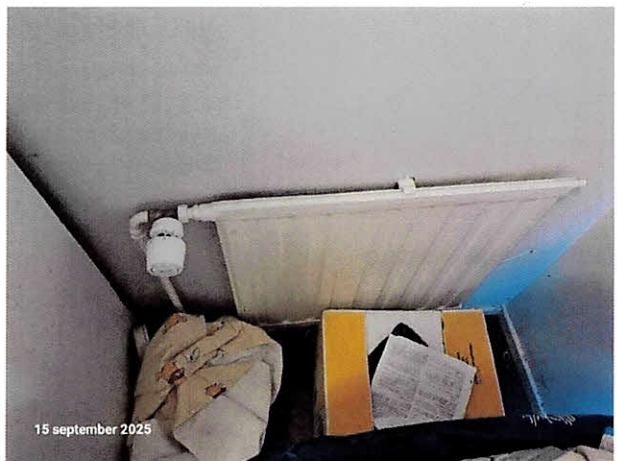
Överblicksbild värmesystem i teknikrum. Värmesystemet avstängt vid granskningstillfället. Rekommenderas att en behörig VVS-montör ser över systemet före man tar det i aktivt bruk igen. Läckagevakt observerades på väggen i teknikrummet. Inga larm vid granskningstillfället.



Inkommande vattenledning och vattenmätare i teknikrum. Inkommande vattenledning av plast.



Friskluftsventiler observerades runt om i huset. gick inte att komma åt att se om ventilerna var öppna eller stängda.



Husets uppvärmning via vattenburna väggfasta radiatorer runt om i huset. Värmeledningarna av stålror.



Bruksvattenrör av koppar och avloppsledningar av plast observerades.



Elektrisk golvvärme i ett av badrummen.



Termostaten till golvvärmen lös från väggen.

## Sammanfattning av byggnadens skick:

Byggnaden behöver genomgå en grundlig renovering, men de konstaterade bristerna och/eller skadorna går att reparera.

I byggnaden observerades en avvikande lukt. Källan till lukten okänd men uppdagas troligen då man tömmer och städar ur huset.

## Förslag på vidare teknisk utredning

Fortsatta tekniska utredningar är undersökningar som, baserat på observationer från konditionsgranskningen, vore bra att genomföra innan en överlåtelse. Sådana undersökningar kräver ofta ingrepp i konstruktioner som förstör ytmaterial, t.ex. vid konstruktionsöppningar eller fuktmätningar inne i konstruktionen. Därför krävs alltid byggnadsägarens tillstånd, även om det är möjligt för en spekulant att beställa vidare undersökningar.

Följande vidare tekniska utredningar rekommenderas utföras då man fått huset tömt och urstädat:

- Asbestkartläggning måste alltid utföras i hus färdigställda före 1994 före renoveringsarbeten inleds.
- Den tekniska medellivslängden på nedre bjälklaget är uppnått. Vi rekommenderar att det undersöks närmare via en konditionsundersökning.
- Fläckar på invändiga ytor indikerar fuktskador, vi rekommenderar alltid att där sådana indikationer finns att man tar bort skadat material, granskar konstruktionens kondition invändigt för att klarlägga skadeomfattning samt fastställa orsaken innan man vidtar och bestämmer åtgärdssätt.
- Efter att huset har tömts och städats ur kan en kompletterande konditionsundersökning utföras mot ny beställning.

## Åtgärdsrekommendationer

Taktvätt och målning rekommenderas inom de närmaste åren. Alternativt takbyte. I samband med förnyelse av plåttak rekommenderas att man undersöker undertaketets kondition och om nödvändigt även förnyar undertaket.

Rekommenderas att man förbättrar ventilationen ner till krypgrunden genom att öppna hål för ventiler genom sockeln.

Lösören och organiskt material rekommenderas ej förvaras på källargolvet.

Rekommenderas att man monterar sockelmattan tätt så den kan uppfylla sin funktion.

Rekommenderas att man tar bort gjutformar runt pelare i krypgrunden för att förhindra att dessa möglar och ruttnar.

Lövsilar rekommenderas tömmas med jämna mellanrum.

Stuprör rekommenderas ledas ner i rörsystem under marken för att minska på fuktbelastningen av husgrunden.

Armeringen som exponerats i betongkonstruktionerna rekommenderas karvas fram, borstas ren och förses med rostskyddsmassa och spacklas in enligt vald produktseries anvisningar.

Avloppsroren i krypgrunden kan rekommenderas isoleras för att minska på frysrisken.

Rekommenderas att man tvättar och målar fasaden inom de närmaste åren.

Panelbrädornas nederkant rekommenderas i samband med nästa fasadmålning.

Buskage på gården och särskilt framför huset rekommenderas beskäras så huset blir synligt från vägen.

Fönster i huset rekommenderas underhållas, alternativt förnyas till moderna mer energieffektiva.

Ytterdörrarna i huset rekommenderas underhållas, alternativt förnyas till moderna mer energieffektiva.

Rekommenderas att VVS-montör ser över värmesystemet innan detta tas i aktivt bruk igen.

Termostaten som är lös från väggen rekommenderas fästas fast ordentligt.

Byggnaden är i sådant skick invändigt att omfattande grundrenovering av hela byggnaden rekommenderas för att den ska vara i brukligt skick.

## **Annan information**

### **Riskkonstruktion:**

Med en riskkonstruktion menas sådana konstruktioner som tidigare varit vanliga konstruktionstyper men senare har man märkt att dessa löper risk för att få fukt- och mikrobskador. En riskkonstruktion är ofta byggt enligt de bestämmelser och instruktioner som var i kraft vid tidpunkten för byggandet. En riskkonstruktion är inte alltid skadad, men löper större risk att ta skada än andra konstruktionstyper.

### **Allmänt om fuktmätningar:**

#### **Ytfuktskartläggning**

Ytfuktmätningar förstör inte ytmaterial och är en riktgivande fuktmätningmetod där värden uppmätta från olika punkter i samma konstruktion jämförs med varandra. På så sätt kan områden med avvikande värden kartläggas. Misstankar om avvikande fukt verifieras vid behov med konstruktionsfuktmätningar.

En ytfuktsindikator mäter inte materialets absoluta eller relativa fuktighet, utan dess funktion baseras på materialens elektriska ledningsförmåga. Förutom fukt påverkas denna av flera faktorer, såsom vattenrör, armeringsjärn, värmekablar i konstruktionen samt materialets sammansättning och variationer i ytskikt. Ju bättre materialet leder elektricitet, desto högre värden visar enheten. Till exempel ökar saltansamlingar mätvärdet, medan material är löst från underlaget (t.ex. laminat och underlagsmatta eller en ytbeläggning som har släppt från underlaget) sänker mätvärdet. En ytfuktsindikator registrerar elektrisk ledningsförmåga genom hela det djup den mäter och kan därför inte särskilja fuktinnehållet på olika djup i konstruktionen.

#### **Mätning av träets fuktkvot**

Träets fuktkvot kan mätas med en så kallad piggmätare, som ger mätresultatet i viktprocent. Mätområdet på enheten väljs utifrån det material eller den träslag som ska mätas. Fuktkvotsmätaren fungerar genom att mäta konduktansen mellan två metallsonder som pressas in i träet.

Djupare fuktmätning kan utföras med en så kallad inslagsgivare, där elektroderna har isolerade skaft och mätningen sker vid spetsarna som slås in till önskat djup. Mätresultatet kan variera beroende på om elektroderna är placerade parallellt med eller tvärs över träets fibrer. Även impregneringsmedel och träets salthalt kan påverka mätvärdet.

Om fukthalten i trä överstiger 18 viktprocent under en längre tid finns risk för mikrobiella skador. Om den överstiger 25 viktprocent finns risk för rötskador. Fuktkvoten anges i procent av den torra vikten.

#### **Snittmätning**

Vid misstanke om fuktproblem, exempelvis under en plastmatta, kan en snittmätning användas för att kontrollera fukten mellan plastmattan och underlaget.

#### **Borrhålmätning i konstruktion**

En tillfällig fuktmätning av konstruktionen är en riktgivande metod för att fastställa fukthalten i byggnadsmaterial eller till exempel inomhus. En mätgivare placeras inne i en flerskiktsskonstruktion genom ett

borrat hål i konstruktionen. Metoden mäter den relativa luftfuktigheten i materialets porutrymmen.

Mätgivaren tätas i borrhålet med en ångtät elastisk massa. Mätningen utförs i ett borrhål utan rör. Den tid som krävs för att uppnå jämvikt är typiskt kort, cirka 15–45 minuter.

### **Borrhålsmätning i betong**

Med borrhålsmätning kan fuktprofilen i en konstruktion fastställas. Metoden är mest exakt vid en temperatur mellan +15 och +25 °C. Mätborrhål borras till valda djup, fodras med rör, rengörs genom dammsugning och tätas noggrant med en ångtät elastisk massa. Det är viktigt att undvika vattenrör och elektriska ledningar vid borring.

Mätpunkterna måste stabiliseras under en tillräckligt lång tid, beroende på det undersökta materialets egenskaper, vanligtvis cirka 2–3 dygn. Därefter installeras mätgivare i mätpunkterna och tätas noggrant i rören. Mätvärdena avläses när givarna har stabiliserats tillräckligt länge och uppnått fuktjämvikt med sin omgivning.

### **Asbest:**

Asbest kan finnas i byggnader som är tillverkade mellan åren 1940 – 1990. I Finland slutade man tillverka byggnadsmaterial med asbest år 1988. Asbestens användning förbjöds helt 1.1.1994.

Asbestkartläggning bör alltid göras i byggnader byggda före 1994, då man gör renoveringar där man hamnar att avlägsna något material. Asbest är en allmän benämning på alla fiberlika silikatmineraler. Asbest har använts i stor omfattning i byggmaterial på grund av dess många goda egenskaper. Vid rivning och bearbetning av asbesthaltigt byggmaterial frigörs asbestfibrer, som med inandningsluften kan följa med till lungorna och samlas där. Så länge asbestmaterialet är helt, är det inte farligt för människan. Asbestfibrerna är så små att man inte kan se dem med blotta ögat.

### **PAH-föreningar:**

I talspråket kallar man ofta polycykliska aromatiska kolväten, dvs. PAH-föreningar, för kreosot. PAH-föreningar förekommer särskilt i stenkoltjära som har använts och fortfarande används som fukt- och vattenisolering. Det finns hundratals olika PAH-föreningar innan avfallet forslas till avstjälningsplatsen måste specifikt 16 föreningar undersökas. En del av dem är karcinogena och mutagena. PAH-föreningar kan förekomma i byggnader från 1800-talet fram till 1950-talet.

### **Radon:**

Radon är en färglös och luktfri radioaktiv gas som kommer från marken. Information om radonmängder och dess mätning fås från Strålningssäkerhetscentralen eller kommunens byggnadsövervakning. I konditionsgranskningen tas ej ställning till radonmängder i objektet.

### **Mikrobskador:**

Mikrobskador som uppkommit i till följd av fuktskador kan vara skadliga för hälsan. Mikrobskador kan uppkomma då den relativa fuktigheten är långvarigt över 70%. I utomhus- och inomhusluften och i konstruktioner finns vanligtvis mikrober till en viss mängd, men Social- och hälsovårdsministeriets Förordningen om boendehälsan 545/2015 20 § drar gränser om vad som är tillåten nivå mikrober och vad som är för mycket. Förordningen om boendehälsan är alltså den lagtext som säger när något anses vara mikrobskadat (mögelskadat) eller ej. Att det förekommer enskilda mikrober på ytor, i luften eller i material betyder alltså inte att byggnaden behöver vara mögelskadad.

### **Klorfenoler:**

Träskyddsmedel som innehåller klorfenoler har främst använts under

åren 1930–1990 för att förhindra röta, blånad och mögelbildning i trä. Det vanligaste impregneringsmedlet är känt under namnet Ky-5, som huvudsakligen innehåller natriumsalter av tetra-, tri- och pentaklorfenoler. En motsvarande produkt har i Sverige varit känd under namnet KP-Cuprinol. Vid bildningen av kloranisoler i mikroorganismers ämnesomsättningsprocess avges en eller flera kloratomer från klorfenolen, och en metylgrupp binds till hydroxylgruppen, vilket resulterar i motsvarande kloranisol. Numera är användningen av klorfenolbaserade träskyddsmedel förbjuden i Finland. Kloranisoler kan orsaka en instängd, mögelliknande lukt, och uppkomsten av denna lukt kan ta flera decennier.

**Brandvarnare:**

Den som äger en bostad är skyldig att se till att bostaden förses med brandvarnare eller andra anordningar som i ett så tidigt skede som möjligt registrerar begynnande brand och ger larm till dem som finns i bostaden. Bostadsinnehavaren är skyldig att se till att brandvarnaren och andra i anordningar är i funktionsdugligt skick. Även den som ansvarar för verksamheten i inkvarteringslokaler och på vårdinrättningar skall installera de anordningar som behövs. Landskapsregeringen utfärdar i landskapsförordning närmare bestämmelser om hur många anordningar som skall utplaceras, var de skall placeras och vilken funktion de skall ha.

Källa: Räddningslag (2006:106) för landskapet Åland

**Sotning:**

Sotning skall utföras med följande intervall:

1. eldstäder och rökkanaler vilka används i näringsverksamhet sotas efter behov, dock åtminstone en gång per år,
2. rökkanaler för centralvärmepannor som eldas med lätt brännolja sotas åtminstone en gång vartannat år,
3. rökkanaler för centralvärmepannor som eldas med tung brännolja eller fast bränsle sotas åtminstone en gång per år,
4. hushållseldstäder i enskilda hushåll såsom köksspisar, kakelugnar, kaminer och dylikt som används som primär källa för uppvärmning av utrymmen och för matlagning sotas åtminstone en gång per år,
5. hushållseldstäder enligt föregående punkt som inte används som primär källa för uppvärmning av utrymmen och för matlagning sotas åtminstone en gång vart fjärde år samt
6. eldstäder i fritidshus och bastuugnar i enskilt bruk sotas åtminstone en gång vart fjärde år.

Från bestämmelserna i 1 mom. kan, om sotaren i samråd med fastighetsinnehavaren konstaterar att detta är tillräckligt, avvikelser göras så att

1. objekt som enligt huvudregeln i 1 mom. skall sotas en gång per år kan sotas en gång vartannat år,
2. objekt som enligt huvudregeln i 1 mom. skall sotas en gång vartannat år kan sotas en gång senast vart fjärde år samt
3. objekt som enligt huvudregeln i 1 mom. skall sotas en gång vart fjärde år inte behöver sotas utan endast kontrolleras en gång vart fjärde år.

Eldstäder och rökkanaler som inte används behöver inte sotas.

Källa: Räddningsförordning (2006:111) för landskapet Åland

**Skadedjur:**

Insekterna är en oersättlig del av kretsloppet i naturen. Det är först när de tränger in i våra hem som vi uppfattar dem som en plåga. Till de objudna gästerna inomhus i Finland hör inte bara insekter och deras larver utan också råttor och möss.

Till våra vanligaste objudna besökare hör silverfiskar, pälsångrar och myror. En följd av det flitiga resandet och utrikeshandeln är att vi även i våra hem allt oftare får besök av skadedjur från varma länder.

Alla skadedjur orsakar inte skada, utan en del är endast otrevliga.

Det är lättare att bekämpa skadedjuren om de först identifieras. Skadeinsekter inomhus är besvärliga men oftast kan man bli av med dem på egen hand.

Den primära förebyggande metoden: Se till att inte förhållandena är sådana att skadedjuren trivs där. Ta bort möjlig näring.

**Teknisk livslängd, kontrollintervall och underhållsperiod:**

En byggnadsdel, systemets, utrustningens eller elementets tekniska livslängd är baserat på kända uppgifter och på erfarenhet av ifrågakarande faktors hållbarhet. Teknisk livslängd är en allmän definition av den del som bedöms. Den tekniska livslängden avser tiden efter ibruktageandet då de tekniska funktionskraven för konstruktionen, byggnadsdelen, systemet eller utrustningen uppfylls.

Kontroll-/granskningsintervallet ska vara sådant att det objekt som kontrolleras förblir i gott skick mellan kontrollerna. Med kontrollintervall avses en återkommande period då byggnadsdelen, systemet eller utrustningen ska kontrolleras.

Med underhållsperiod avses ett intervall då byggnadsdelen, systemet eller utrustningen kräver service, reparation, partiellt byte, renovering eller ytbeläggning. Underhållsperioden är det genomsnittliga intervall med vilket den fastställda underhållsåtgärden upprepas.

Ytterligare information om livslängder finns i Rakennustietosäätios Käyttöikäjaksotus (KH 90-00403, på finska)

**Granskarens ansvar:**

I en granskning som utförs åt en konsument definieras ansvaret enligt konsumentskyddslagen. I en granskning åt ett företag används KSE2013. Granskaren har rätt och skyldighet att rätta till fel som konstateras gjorts i granskningen. Beställaren bör reklamera fel skriftligen åt granskaren inom skälig tid (3 månader från granskningsdatum). Observera att granskningen visar endast läget vid granskningstidpunkten.

**Annat:**

Åtgärdsförslaget är rekommendationer på hur man kunde åtgärda konstaterade brister. De räcker i sig själv inte alltid som arbetsbeskrivningar. Reparationer bör utföras i enlighet med Ålands Byggbestämmelsesamling och dess anvisningar. Om brister lämnar oåtgärdade kan dessa orsaka olägenheter för boendet.

Observera även att efter planerings- och byggnadsskedet påverkas byggnadens skick, samt risk för fukt- och vattenskador av dess

användningsändamål, städning, underhåll och reparation.

Rapporten får delas och kopieras i sin helhet med beställarens tillåtelse. Den som lämnat uppgifter som återges i rapporten ansvarar för dess riktighet att dessa återgetts korrekt och att uppgifter som missuppfattats korrigeras inom skälig tid.

## Plats, datum och underskrift

Plats: Mariehamn

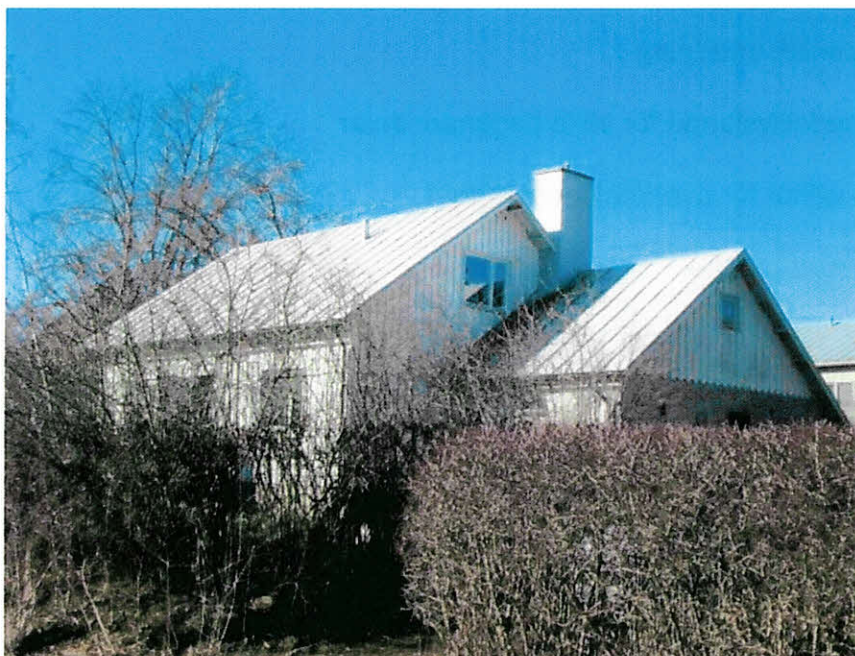
Datum: 2025-09-16

Underskrift:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. R. M.' or similar, written in a cursive style.

# **BESIKTNINGS PROTOKOLL**

## Besiktningshusets överlåtelsebesiktning av småhus



**Mellangårdsvägen 10, Mariehamn**

Besiktningdag: 24 mars 2026

Johannes Wikblom

Besiktningshuset Ab

## Innehållsförteckning:

1. Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren
2. Okulär besiktning
3. Riskanalys
4. Fortsatt teknisk utredning
5. Teknisk medellivslängd för olika byggnadsdelar
6. Allmänna villkor för överlåtelseuppdraget

## Bilaga:

Fuktmättningsprotokoll.

## **OBJEKT**

<b>Fastighetsbeteckning</b>	478-405-0003-0117
<b>Adress</b>	Mellangårdsvägen 10
<b>Postnummer</b>	22100
<b>Kommun</b>	Mariehamn
<b>Beställare</b>	Utsökningsverket

### **Besiktningens omfattning**

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras senare än ett år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden.

*Observera att överlåtelsebesiktningen på inget vis fråntar spekulanter av objektet deras fullständiga undersökningsplikt. Besiktningshuset Ab rekommenderar spekulant att göra sin egen överlåtelsebesiktning. Spekulant har även möjlighet att boka genomgång av det redan upprättade protokollet på plats vid det besiktade huset tillsammans med besiktningsmannen.*

*För bokning av överlåtelsebesiktning, fortsatt teknisk utredning, eller protokollgenomgång kontakta Besiktningshuset Ab via E-post eller telefon.*

## BESIKTNING

### 1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

#### Tillhandahållna handlingar:

- Besiktningsman har inte tagit del av några handlingar.

#### Säljarinformation:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifternas riktighet är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

- Besiktningsman har inte tagit del av någon säljarinformation.

## 2 Okulär besiktning

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningen möblerad. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis belamrade, har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn tagen till byggnadens ålder och byggsätt.

### Muntliga uppgifter

Skulle, enligt beställarens uppfattning, någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven i detta utlåtande, har beställaren sju dagar på sig att meddela besiktningsmannen om önskemål om ändringar.

Om sådant meddelande inte lämnas inom angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som annars kunnat rättas.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Byggnadsår:</b>	1956.
<b>Hustyp, antal plan:</b>	1 ½-planshus.
<b>Markförhållanden:</b>	Trädgårdstomt.
<b>Grundläggning:</b>	Krypgrund med mellanbjälklag i betong. Betongplatta på mark under en del av huset.
<b>Stomme:</b>	Sannolikt träregelstomme. I den norra delen är huset byggt i stenmaterial, sannolik lättbetong.
<b>Fasad:</b>	Träpanel samt puts.
<b>Fönster:</b>	2-glasfönster.
<b>Yttertak:</b>	Skivtäckt plåt. Underlagstak finns inte. Gleslagda brädor.
<b>Ventilation:</b>	Självdagsventilation.
<b>Värmesystem:</b>	Bergvärme. Vattenburen värme.
<b>Dränering:</b>	Dräneringssystemet är inte tillfullo inspekterbar och ingår således inte i besiktningsuppdraget.

## Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsmannen noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

### Besiktningens graderingar

#### ”Inget att notera”



Denna symbol används om besiktningsmannen inte hittar några avvikelser, med hänsyn taget till husets ålder och byggsätt.

#### ”Mindre brister och noteringar”



Denna symbol används om besiktningsmannen upptäckt en mindre brist. Symbolen kan även användas då besiktningsmannen ger allmän information eller beskriver en teknisk lösning i huset.

#### ”Brister och felaktigheter”



Denna symbol används om besiktningsmannen upptäcker brister och felaktigheter.

#### ”Risk för skador”



Denna symbol används om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Besiktningsmannen redovisar förhållandet i en riskanalys under punkt 3 i besiktningsutlåtandet. Till grund för riskanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

**"Fortsatt teknisk utredning rekommenderas"**

Denna symbol betyder att besiktningsmannen upptäckt en brist eller ett fel som lett till skada som bör utredas noggrannare, till orsak och omfattning. Besiktningsmannen redovisar detta närmare under punkt 4 i besiktningsutlåtandet. En sådan utredning ingår som regel inte i besiktningsuppdraget men kan avtalas separat, som ett extra uppdrag.

**"Åtgärdsförslag"**

Besiktningsmannen kan lämna åtgärdsförslag. Åtgärdsförslagen avser generella åtgärder och är ingen detaljerad åtgärdsplan. Åtgärdsförslaget är ingen garanti för att bristen eller felet åtgärdas i det enskilda fallet.

**"Obesiktigad byggnadsdel"**

Denna symbol används om besiktningsmannen inte kunnat besikta en eller flera byggnadsdetaljer. Exempelvis belamrade utrymmen, snötäckta ytor, eller utrymmen som inte är krypbara.

## Noteringar

### Utvändigt

Väderlek: Mulet, 3 °C.

### Markförhållanden:



Inget att notera.

### Grundmur:



- Sprickor finns i grundmuren.
- Elkabel med kopplingsbox hänger längs med grunden.



**Fasad:**



- Färgen släpper från fasadpanelen.
- Rötskador finns.
- Fuktgenomslag och fuktfläckar finns i takfötter.



**Fönster:**



Merparten av fönstren är i behov av underhåll. Färgen släpper.



### Dörrar:



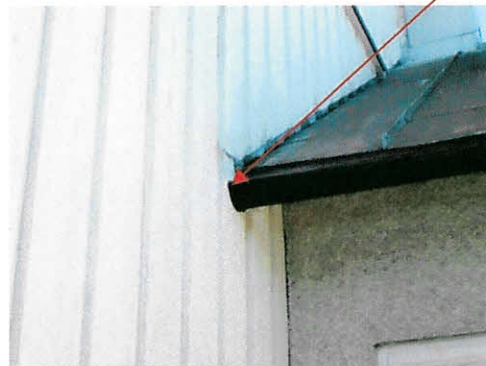
- De äldre dörrarna har eftersatt underhåll. Färgen släpper. Rötskador förekommer.



### Hängrännor /Stuprör:



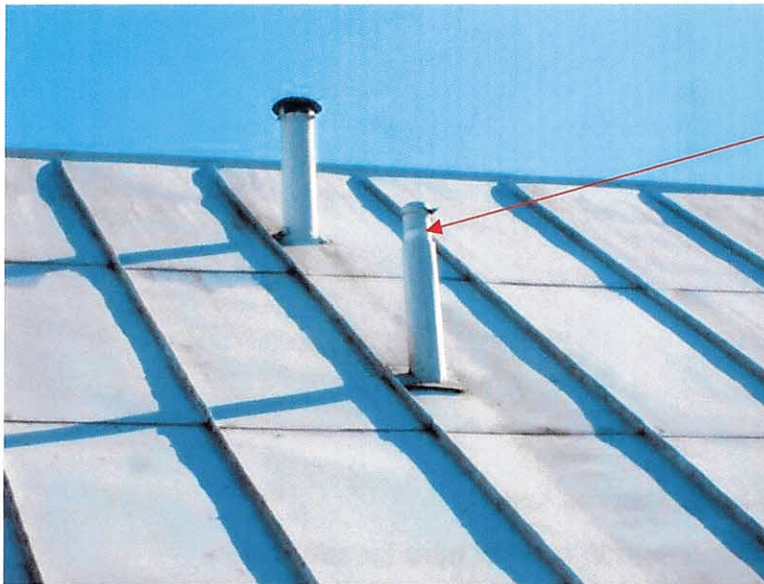
- Infästningarna till hängrännorna lossar.
- Till del är rännorna monterade mycket nära fasadpanelen.



**Yttertak:**



- Yttertaket är besiktat från mark då taksäkerhet inte finns.
- Plåttakets genomsnittliga tekniska livslängd är sedan länge passerad. Från husets insida noteras fuktfläckar och fuktskador. Mikrobiell lukt noteras på mellantaket. Otätheter noteras vid avloppsventilationens genomföring i yttertaket.



### Mellantak:



- Kraftig mikrobiell lukt noteras på mellantaket.
- Fuktskador noteras i glesläkten som finns under plåttaket.
- Fuktmätning genomförd med fuktvärden under gräns för mikrobiell aktivitet.



### Krypgrund:



- Kraftig mikrobiell lukt upplevs inne i krypgrunden.
- Jord och markbakterier finns i grunden.
- Fuktkvotsmätning genomförd i formvirke inne i grunden med förhöjda fuktvärden.



**Förråd / teknikrum:**

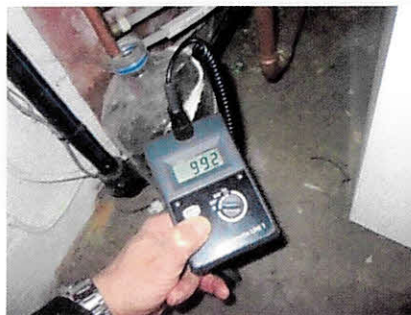
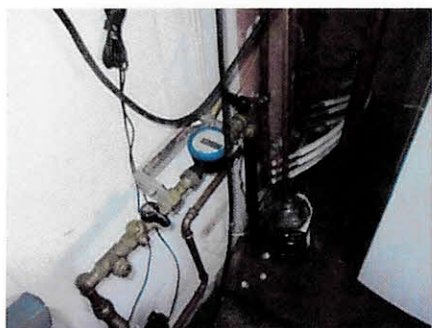
Utrymmet är belamrat med lösöre.



Inkommande vattenledning är utbytt till en plastslang.



- Ytfuktmätning genomförd mot golvet intill bergvärmepumpen med förhöjda ytfuktvärden.
- Golvbrunn finns inte i utrymmet.



## Invändigt

### Allmänt



- Besiktning sker i vänstervarv, rum för rum.
- Huset är allmänt kraftigt nerslitet och smutsigt.



Betongplatta på mark med skålad/reglad golvkonstruktion finns i köket och i sovrum 2. Då mikrobiell lukt upplevs vid entré till huset är det sannolikt att golvet är mikrobiellt skadat. Så även golvet i resten av huset ovan krypgrunden.

### Vindfång:



Fönstret i entrédörren är trasigt.



### Inre Hall:



Inget att notera.

### Sovrum 1:



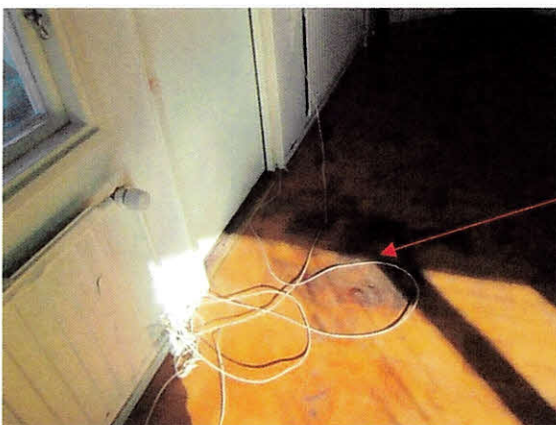
- Mögelskada i ytterhörnet.
- Kraftiga fuktskador i fönstret.



### Vardagsrum:



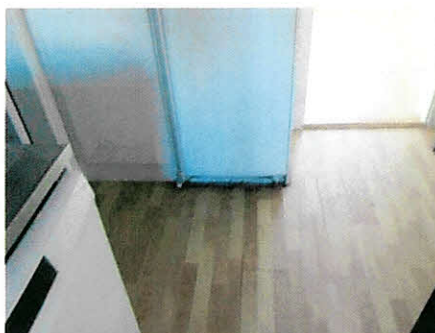
- Fönstren till vardagsrumsdörrarna är trasiga.
- Skador finns i parketten inne i vardagsrummet.



**Kök:**



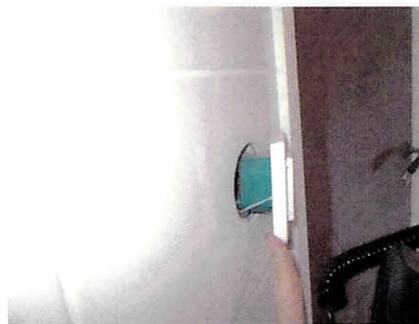
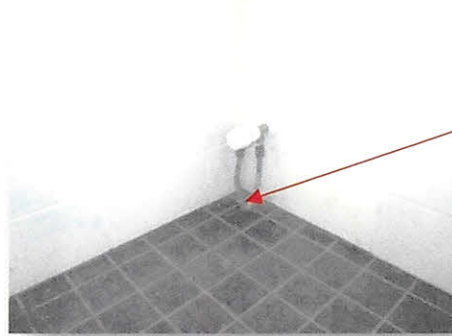
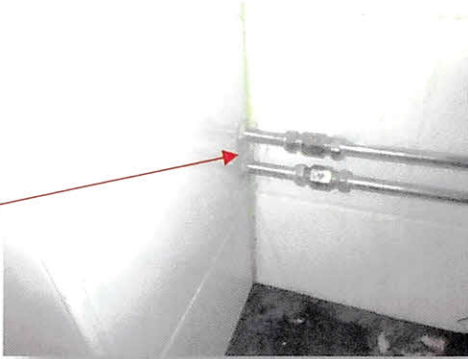
- Skador finns i golvet under och runt kylskåpet.
- Fuktskyddande underlägg finns under kylskåpet och diskmaskinen.
- Ytfuktmätning genomförd mot golvet intill diskmaskin och kylskåp utan förhöjda ytfuktvärden.
- Mögelpåväxt finns på mjukfog mellan diskbänk och vägg.



**Duschrum / Tvättstuga:**



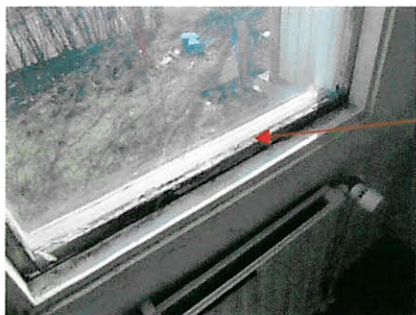
- Rör genomföringar finns i golvet tillhörande golvvärmen. I våtrumsgolv bör inga andra genomföringar finnas än avlopp. Rör genomföringar för kall- och varmvatten finns även i vägg. Dessa är placerade nära väggen, vilket innebär att en tätskiktsmontering försvåras.
- Termostaten hänger löst utanför väggen.
- Ytfuktmätning genomförd i duschzon utan förhöjda ytfuktvärden.



**Sovrum 2:**



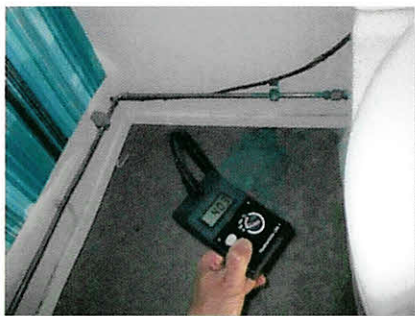
Fuktskador finns i fönster.



**Toalett:**



- Golvbeläggningen är inte vattentät.
- Rör genomföringen i golvet tillhörande handfatsavloppet är mycket låg.
- Ytfuktmätning genomförd mot golvet utan förhöjda ytfuktvärden.



**Övre plan:****Övre trapphall:**

✓ Inget att notera.

**Klädkammare:**

✓ Inget att notera.

**Sovrum 1:**

✓ Inget att notera.

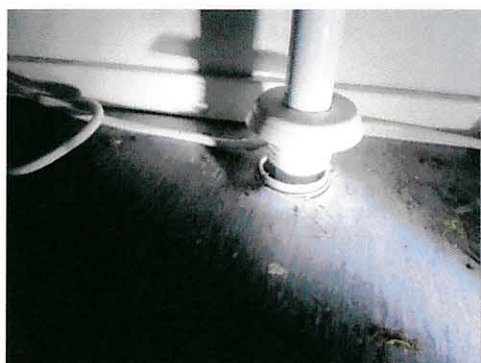
**Stödbensvind med säkringar:**

Fuktfläckar finns inne i stödbensvinden. 23% fuktkvot uppmäts i fuktfläck.



**Toalett:**

- Fuktsäkert uppvik finns inte på väggar.
- Rör genomföringen för handfatsavloppet är låg.
- Wc-stolen är skruvad i golvet.
- WC-stolens cisternlock är trasigt.
- Förhöjda fuktvärden uppmäts mot innertaket vid ventilationsdonet i innertaket.



**Sovrum 2:**

Inget att notera.

**Skrubbar, sovrums 2:**

Rinningsmärken finns på insidan av yttertaket, under avloppsventilationens genomföring i yttertaket. Vid fuktkvotsmätning i skadan uppmäts låga fuktvärden, under gräns för mikrobiell aktivitet.



### 3 Riskanalys

- Då brister noteras i våtrummen finns risk för mögel- röt- och luktrelaterade skador i till våtrummen angränsande konstruktioner.

### 4 Fortsatt teknisk utredning

- Rekommenderas att ta reda på orsaken till samt omfattningen av fuktskador, svamp-, och mögelskador samt mikrobiell lukt. Observera att rekommendationen gäller hela huset.

Eckerö, 29 mars 2026

*Johannes Wikblom*

Johannes Wikblom  
Byggingenjör SBR

## 5 Teknisk medellivslängd för olika byggnadsdelar

### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler), Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

### Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

### Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

### Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

### Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

### Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

### Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

### Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

## 6 Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

### Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som verkställs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningssman. Resultatet redovisas i ett besiktningssutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningssutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandlingen om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring. Fel i besiktningssmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än ett år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningssmannen översänt besiktningssutlåtandet till uppdragsgivaren.

### Genomförandet av en överlåtelsebesiktning

#### Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande överlämnar uppdragsgivaren de handlingar och övriga upplysningar som besiktningssmannen behöver för verkställandet av överlåtelsebesiktningen. De handlingar och upplysningar som besiktningssmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningssutlåtandet.

#### Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten. Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningssmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. Om besiktningssmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningssutlåtandet.

#### Besiktningssutlåtande

Besiktningssmannen upprättar ett besiktningssutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningssutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningssutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav. I besiktningssutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningssmannens ansvar för besiktningssutlåtandet framgår av villkoren för uppdraget.

### **Risikanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för riskanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

### **Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som annars inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot säljaren efter fastighetsköpet. Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det, t.ex. genom att det anges i köpekontraktet. Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Både säljare och köpare måste vara observanta på att förhållandena då kan vara andra än vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.

### **Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET

### 1. Begreppsbestämningar

1.1 Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen.

1.2 Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

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

1.4 Med fastighet kan avses den del av fastigheten som omfattas av besiktningen.

### 2. Överlåtelsebesiktningens omfattning

2.1 Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

2.2 Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, vidbyggt garage/carport och den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela fastigheten.

2.3 Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

2.4 I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

2.5 Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen.

### 3. Uppdragsgivarens skyldigheter

3.1 Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

3.2 Uppdragsgivaren skall se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

3.3 Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

#### 4. Besiktningsmannens åtagande och ansvar

4.1 Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som uppdragsgivaren överlämnar i samband med överlåtelsebesiktningen.

4.2 Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år.

4.3 Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är begränsat enligt nedanstående villkor.

4.4 Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

4.5 Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.

c) 80 000 Euro.

4.6 Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 2000 Euro är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

4.7 Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

4.8 Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

4.9 Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än ett år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

4.10 Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

#### 5. Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

5.1 Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

5.2 Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande. Besiktningsmannen har i samband med överlåtelse rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt, mot ersättning, redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

5.3 Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

5.4 I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.