

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Lidingö 12:241, Lidingö
Ekholmsnäs vägen 98, Lidingö

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

Stockholm 2025-09-16
Johan Tegerhag

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar.....	5
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning	6
Mark.....	6
Krypgrund	7
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme	9
Mellanbjälklag.....	10
Fasader	10
Fönster och dörrar	11
Vind	11
Tak.....	12
Balkong.....	12
Kök och våtrum.....	13
Kök	13
Våtrum 1, dusch/wc entréplanet.....	13
Våtrum 2, övre planet, badrum/tvättstuga/wc.....	14
Installationer	14
Ventilation	14
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	15
Uppvärmning	15
Eldstäder, skorsten och rökanaler	16
Övrigt	16
Allmänt.....	16
Övriga byggnader	16
Radon	16
Asbest.....	16
Villkor för överlåtelsebesiktning	17

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.

Vårt 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.

Risikanalys

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

Besiktningsobjekt

Lidingö 12:241, Ekholmsnäs vägen 98, Lidingö

Ägare

Hans Magnus Jörgen Wihlborg

Uppdragsgivare

Hans Magnus Jörgen Wihlborg, Karlaplan 1 Lgh 1502, 114 60 Stockholm

Ordernummer

192227

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren var inte närvarande vid besiktningen men har genom signerad uppdragsbekräftelse uppgett sig förstå och acceptera översända villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

Besiktningsföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningsföretaget om köparen beställt tjänsten Köpargenomgång. Den tjänsten omfattar genomgång av protokollet från den besiktning som utförts och förutsätter att protokollet inte är äldre än 12 månader när genomgången beställs. Tjänsten förutsätter också att genomgången utförs före avtalad tillträdesdag. I andra fall krävs ny besiktning.

Köpargenomgången debiteras enligt gällande prislista och köparen kan i samband med genomgången beställa tilläggstjänster som utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdel, skadeutredning etc.

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2025-09-16

Besiktningsföretag

Eminent AB

Besiktningsförrättare

Johan Tegerhag

Johan.tegerhag@eminenta.se

Närvarande

Axel Sternå, mäklare Björn Sommar, Johan Tegerhag

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +18°C.

Byggnadstyp

1½-planshus uppfört ca slutet av 1800-talet. Renovera-/ombyggt på 1980-talet.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan-, fasad- och sektionsritningar från 1982.

Inga konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Axel Sternå var med vid besiktningen som ombud för nuvarande ägare.

Fastigheten förvärvades av nuvarande ägare år 1993.

Huset har varit uthyrt sedan förvärvet.

Nuvarande hyresgäst har bott i huset sedan år 2020.

Tidigare ägare helrenoverade huset på 1980-talet.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

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

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

Vid duschande på entréplanet har noterats att det trängt fram vatten i krypgunden. Troligen läckage genom tätskiktet.

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

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Viss kondensbildning/kvarvarande fukt har dock noterats på fönster i våtrum entréplanet efter dusch.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Avloppspump byttes ut som ett försäkringsärende ca maj/juni 2025.

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

Veranda är kall och dragig på vintern. Därav har denna del stängts vid extra kallt väder.

Visa eluttag och strömbrytare fungerar inte, behöver ses över av fackman.

2 st Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet använda och sotade utan anmärkning. 2 st har ej använts på senare tid varför man bör kontakta skorstensfejarmästaren för kontroll innan eldning.

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.

Byggnaden är en äldre byggnad som har renoverats och byggts om genom åren.

Vid en framtida renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Äldre byggnader har ofta mycket god kvalitet i både stomme och fönster, och i de flesta fall är de ekonomiskt försvarbara att renovera. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in. Det kan förekomma fukt-/rötskador, samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, vid genomföringar och i anslutning till balkongers och takkupors infästningar etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

Eftersom det är vanligt med fuktrelaterade (mögel- och rötskador) i grundläggning, stomme etc. bör information inhämtas om hur dessa konstruktioner lämpligen utförs innan eventuell renovering och/eller inredning påbörjas. Idag finns det tekniska kunnandet för fuktsäkert byggande. Vidare bör de krav som idag ställs på inomhusventilation beaktas. Detta blir särskilt viktigt vid eventuell tilläggsisolering, tätning, förändring av uppvärmning etc.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material.

Värt att veta

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

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

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

lakttagelser

Rekommenderar att eventuellt kondensvatten från värmepumpens utedel avleds från byggnaden.

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

I byggnaden noterades inte några tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark, se notering under rubrik grundmurar.

Risakanalys

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

Krypgrund

Utförande

Krypgrund/torpargrund enligt äldre standard med träbjälklag. Endast mindre åtkomst vid entrésidan. I övrigt var grunden är inte åtkomlig för besiktning.

Värt att veta

Denna typ av grunder fungerade förr i normalfallet väl pga. att krypgrundsluften tillfördes värme från skorstensstock och inifrån genom att bjälklaget ofta har lägre isolerstandard jämfört med moderna byggnader samt ofta även mindre mellanrum mellan mark och golvbjälklag. Golvbeläggningar var i normalfallet inte täta vilket möjliggjorde fuktvandring upp genom bjälklaget. Förändras dessa förutsättningar ökar risken för fuktrelaterade skador.

Vanligtvis saknas dränerande fyllning på markyta liksom fuktspärr/plastfolie på mark. 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.

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

Iakttagelser

Krypgrunden är ej åtkomlig för besiktning vilket innebär att man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm. För en bättre bedömning av grundens utförande och status erfordras att man anordnar tillgång till hela grunden.

Mindre åtkomligt utrymme på entrésidan:

Synliga fuktskador noterades i grund/bjälklag under våtrum (dusch/wc/värmepump). Trä och spånskiva i bjälklagets undersida uppvisade kraftigt förhöjda fuktindikationer. Troligen orsakat av läckage genom tätskikt, se muntliga upplysningar från ombud.

Vattenledningar i grunden är oisolerade vilket innebär risk för frysning och läckage samt kondensbildning.

Mark i grunden är fuktig. Dränringsslang av plast noterades lokalt sticka fram under grundmur, bedömdes ligga för högt i förhållande till marknivå.

Risakanalys

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.

Mark i grunden är fuktig, vilket kan innebära att risken för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) ökar till följd av ökad fuktighet i grunden.

Fortsatt teknisk utredning

Fuktskador noterades i grund/bjälklag under våtrum. Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade skador.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av natursten enligt iakttagelser samt troligen betong vid verandan.

Värt att veta

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.

lakttagelser

Enstaka mindre rörelsesprickor/fogsläpp noterades utvändigt grundmurar. Bedöms i nuvarande status inte påverka byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Färgflagningar förekommer i utvändig sockel.

Undertecknad har i övrigt ej kunnat bedöma grundmurarnas status från insidan pga. att grunden ej är åtkomlig för besiktning.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande och ålder på dränering och utvändig fuktisolering.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Då grunden till största delen inte är åtkomlig för besiktning kan ingen bedömning göras av dräneringens funktion i dessa delar.

Mark i grunden på entrésidan är fuktig (åtkomlig delen), vilket är tecken på att dräneringen eller avledning av vatten inte fungerar tillfredställande.

Riskanalys

En bristfällig dränering ökar risken för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

Ålder: Okänt årtal.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

Rekommenderar att stuprörsvatten till mark avleds bort från byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Plåttak med fotränna, stuprör av plåt.

Ålder: Okänt årtal.

Värt att veta

Bedömd livslängd på fotränna och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år.

Iakttagelser

Rekommenderar rensning av fotrännor och stuprörstrattar.

Lokalt noterades kvarstående vatten i fotränna (troligen pga. skräp/löv).

I övrigt noterades inga tecken på allvarliga brister.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Trä/timmer eller plankstomme, alt. tegel i delar av stommen enligt bedömning (noterade hårt underlag för puts). Invändigt tilläggsisolerad enligt bedömning.

För att säkerställa utförandet och för att kunna bedöma eventuell skaderisk rekommenderas, om möjligt, inhämtande av konstruktionshandlingar.

Värt att veta

En äldre trä/timmer eller tegelstomme 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.

Tilläggsisolering av ytterväggar 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.

Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

Iakttagelser

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

Riskanalys

Invändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir kallare vilket innebär risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kan uppstå i stomme och/eller inklädnadsmaterial.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt bedömning.

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

Golvknarr förekommer.

Missfärgat innertak noterades i matsal. Ombud har ingen kännedom om orsak. Inga tecken på förhöjda fuktindikationer kunde konstateras vid besiktningen. För säkrare bedömning krävs konstruktionsingrepp el. liknande.

Fasader

Utförande

Puts på okänt underlag samt träfasad.

Ålder: Fasad från okänt årtal, möjligen delvis från byggåret. Okänt när det senast målats (före 2014 enligt ombud).

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.

Bedömd teknisk livslängd för flertalet typer av fasadputs är, beroende på underlag materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind ca 30 år vid normalt underhåll.

För att säkerställa teknisk livslängd och eventuell risk för skador erfordras att putsunderlaget är känt.

Med tiden uppstår ofta sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

Iakttagelser

Träfasaden uppvisar endast normala tecken på ålder och förslitning. Normalt underhållsbehov föreligger.

Trappa vid glasad altan ansluter mot fasad.

Sprickor förekommer i fasadputs.

Riskanalys

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

Det förekommer stenkonstruktion som ansluter mot fasad/stomme vilket kan innebära risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

Sprickbildningen i fasadputs kan medföra risk för fukt-/vatteninträngning till bakomliggande vägg.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade fönster 2+1 (invändigt isolerglaskassett, ytterruta av vanligt glas).

Ålder: 1980-talet enligt märkning.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Torrspäckor förekommer.

Rekommenderar underhåll, kittning, målning etc. av fönster.

Det förekommer enstaka fönsterbleck som behöver justeras/tätas.

Risikanalys

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

Vind

Utförande

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

Åtkomlighet: Vindsutrymmen ej åtkomligt för kontroll vid besiktningen. Lucka har dock lokaliserats vid våtrum på övre planet.

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.

Eventuell tilläggsisolering av denna typ av vindsbjälklag innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller vindsbjälklaget pga. kondens.

lakttagelser

Vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning pga. lucka ej var möjlig att öppna (skruvad lucka som åker nedåt). Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar. För en bättre bedömning av utförande och status erfordras öppnande samt möjligen upptagande av fler inspektionsluckor.

Ur fuktsynpunkt olämpligt med vindslucka i våtrum.

Forts.

Risikanalys

För en bättre bedömning av risk för skador pga. såväl läckage som kondensbildning, erfordras upptagande av inspektionslucka/-or 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).

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med enkelfalsad plåt med underlagspapp på underlagstak av råspont/träpanel.

Ålder: Okänt årtal.

Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

Enkelfalsad plåt är inte lika tät som en modern dubbelfalsad plåt. I äldre byggnader utfördes ofta läggning med takplåt ovan en lumpbaserad papp som i dagsläget är otät och åldersmässigt förbrukad. Rekommenderar därför att man låter plåtslagare se över falsar/skarvar då dessa dessutom med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

lakttagelser

Taket är pga. brant lutning/halkrisk och höjd endast kontrollerat från mark och sotarstege.

Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt för takkonstruktionen och/eller som utgör normalt åldersslitage.

Färgsläpp konstaterades från plåtarbeten. Rekommenderar att kontakt tas med fackman för erhålla uppgifter om hur målningsunderhållet skall utföras på bästa sätt. Olika typer av plåtar ska behandlas på olika sätt före målning.

Takstege är bristfälligt förankrad, samt monterad med skruv genom plåt utan synlig tätning (genomföring i tätskikt).

Risikanalys

Otät genomföring i tätskikt innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Balkong

Utförande

Underbyggd balkong med tätskikt av plåt.

Ålder tätskikt: Okänt årtal

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt beror på faktorer som plåtkvalitet, underhåll etc. men bedöms i normalfallet vara ca 35 år.

Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

lakttagelser

Plåt från balkongen är uppdragen utanpå träpanelen (bör vara bakom panelen).

Trätrallen gick delvis att lyfta vid besiktningstillfället. Löv/skräp låg på plåten varför kontroll av underliggande tätskikt ej kunnat utföras. Rensning och kontroll av underliggande tätskikt/plåt rekommenderas.

Räcket har underhållsbehov. Sprickor i stolpars ändträ noterades (rekommenderar täcklock el. liknande).

Risikanalyt

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister i skarvar, rostskador, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Plåt från balkongen är uppdragen utanpå träpanelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande/anslutande delar.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med efterhand förbättrad standard. Luckor målades ca 2021.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under diskmaskin/kyl/frys-skåp och i diskbänksskåp, samt att samtliga ledningar i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhetskrav).

Eluttag för diskmaskin fungerar ej enligt uppgift från ombud (diskmaskinen körs för närvarande med skarvkabel). Se vidare under rubriken elinstallationer.

Våtrum 1, dusch/wc entréplanet

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Okänt årtal.

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 eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se

lakttagelser

Våtrummet är i äldre slitet skick.

Tydliga tecken på fuktskada noterades i grund.

Skadebesiktning och total renovering av våtrummet krävs.

Spruckna kakel/klinkers konstaterades, äldre golvbrunn nära vägg, rör i anslutning till våtzon mm. vilket utgör skaderisker.

Risikanalyt

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

Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar kontakt med fackman för vidare kontroller - skadebesiktning och total renovering av våtrummet krävs.

Se även noteringar under rubriken Krypgrund.

Våtrum 2, övre planet, badrum/tvättstuga/wc

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. **Utfört år:** Okänt årtal.

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 eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se

Iakttagelser

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

Bristfälligt golvfall noterades.

Det förekommer sprickor lokalt i plattsättning.

Fönster finns i våtzone.

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

Rör genomföring noterades bakom badkar.

Installationsvägg för rörkopplingar i wc-delen saknar tätskikt (äldre standard).

Risikanalys

Ovan noterade brister kan var och en för sig eller tillsammans innebära risk för fuktskador och att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Omfattning av försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift. En fukt- och klimatomåttligt bättre lösning är dock en permanent mekanisk ventilation, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar ett undertryck i byggnaden. Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

För bättre värmeekonomi kan en sådan ventilation med fördel förses med någon form av värmeåtervinning.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer troligen från ca 1980-talet.

Ålder servis: Servisledningar från okänt årtal, troligen ca 1980-talet.

Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms vara ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

Iakttagelser

VA-installationernas tekniska livslängd bedöms närma sig teknisk livslängd. Byte och uppdatering bör finnas med i fastighetens underhållsskalkyl pga. ålder.

Se löpande iakttagelser i besiktningsutlåtandet.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallationer från ca 1980-talet enligt bedömning.

Värt att veta

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

Elinstallationen bedöms närma sig teknisk livslängd och bör uppgraderas för att få en modernare och säkrare installation, t.ex. är flera uttag nu ojordade. Jordfelsbrytare saknas.

Gruppschema saknades vid besiktningen.

Det finns elinstallationer som ej fungerar enligt ombud.

Risikanalys

Säkringshuv satt ej på plats i centralen (ej petskyddat) vilket innebär risk för personskada.

Fortsatt teknisk utredning

Det finns elinstallationer som ej fungerar enligt ombud. Rekommenderar att man anlitar behörig elektriker för vidare kontroll av orsak och omfattning och åtgärdsförslag.

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

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

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

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

Belamrade utrymmen:

Förråd och garderobsutrymmen var delvis belamrade och därför ej möjligt att besiktiga på ett fullgott vis, besiktning får ske då dessa utrymmen tömts.

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/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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 uppdragsbegränsningen. 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 uppdragsbegränsningen.

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 Eminentia PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminentia 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 fuktelaterade skador eller av annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka.

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

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