

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Stämpelyxan 9, Stockholm
Bollstavägen 2, Stureby



Stockholm 2024-02-13
Lazze Nilsson, SBR 64067

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
Grundsulor.....	6
Grundmurar.....	7
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten.....	8
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme.....	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	9
Fönster och dörrar.....	10
Vind.....	10
Tak	11
Entrétrappa.....	11
Kök och våtrum	12
Kök.....	12
Kök nedre plan	12
Våtrum 1.....	13
Våtrum 2.....	14
Våtrum 3.....	14
Tvättstuga.....	15
Installationer	16
Ventilation.....	16
Vatten och avlopp.....	16
Elinstallationer	17
Uppvärmning	17
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	17
Övrigt.....	18
Allmänt	18
Övriga byggnader.....	18
Radon.....	18
Asbest	18
Villkor för överlåtelsebesiktning	19

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

lakttagelser

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

Risakanalys

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

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningens objekt

Stämpelyxan 9, Bollstavägen 2, Stureby, Stockholm

Ägare

Jenny Anna Therese Kilman

Uppdragsgivare

Jenny Anna Therese Kilman, Bollstavägen 2, 122 41 Enskede

Ordernummer

178695

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

Besiktningens företaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningens företaget 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

Besiktningens dag

2024-02-13

Besiktningens företag

Eminentia AB

Besiktningens förrättare

Lazze Nilsson

SBR 64067

lazze.nilsson@eminenta.se

Närvarande

Ägare, mäklare och Lazze Nilsson

Väderlek

Snöbyar, temperatur ca 0°C.

Mark och yttertak var snötäckta vilket innebär att det finns begränsningar i vad man kan se vid besiktningstillfället. Rekommenderar kontroll av dessa delar vid senare tillfälle.

Byggnadstyp

Enplanshus med slutningsvåning uppfört år 1946 tillbyggt år 1965.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Diverse osorterade ritningar.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2001. Inför förvärvet utfördes ingen överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Nuvarande ägare känner inte till om det föreligger några servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

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 tagits bort vägg i köket som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, 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.

Det förekommer mindre fuktfläckar på nedre delen av vissa väggar i källaren.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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

Maskinell utrustning fungerar normalt förutom bergvärmern som nu är ur funktion.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag. (men nu är bergvärmern ur funktion)

Elinstallationer fungerar normalt och utan att säkringar frekvent löst ut. Jordfelsbrytare saknas. (Eminenta rekommenderar att man undersöker möjligheten att installera jordfelsbrytare för elsystemet.)

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till om dessa är provtryckta.

Eldstaden fungerar utan problem.

Enligt ägaren föreligger inga kända anmärkningar från Skorstensfejarmästaren avseende taksäkerheten.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

Äldre byggnad:

Vid renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid 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 etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

Eftersom det är vanligt med fukt-/mögelrelaterade skador i grundläggning 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

Troligen sprängsten ovan berg enligt ägare.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

Sprängstensmassor under byggnaden medför oftast att schaktbotten/grund kan dräneras ut naturligt via mark. Om så är fallet brukar funktionen på eventuella dräneringsledningar vara av underordnad betydelse.

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 och man bör 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

I byggnaden noterades inte några tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolvs, med ett rum som har uppbyggda golvs med okänt konstruktionsutförande.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna är i byggnader uppförda före ca 1950 vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Detta eftersom de endast tjänar som golvs eller underlag för golvsbeläggning. Det är därför mer regel än undantag att det förekommer sprickor i dessa betonggolvs vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

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

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

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

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

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

lakttagelser

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

Riskanalys

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

Typ av uppbyggnad över betonggolven har ej kunnat fastställas i samband med denna besiktning. För att kunna kontrollera konstruktionsutförandet och bedöma eventuell risk för mikrobiella skador krävs inhämtande av konstruktionsritningar alternativt kontroll via konstruktionsingrepp.

Grundmurar

Utförande

Oinklädda målade/putsade grundmurar av lättbetong enligt ritning och ägare.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av lättbetong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändigt fuktisolering men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

Lättbetong absorberar dock mycket vatten och kan vid kraftig och långvarig uppfuktning luckras upp varför man inte bör vänta för länge med att vidta åtgärder (omdränering och ny fuktisolering).

Oinklädda målade grundmurar innebär ofta att mindre lokala fuktgenomslag kan torka ut naturligt och orsakar oftast endast begränsade skador i form av färg- och/eller putssläpp.

lakttagelser

Tunna sprickor konstaterades utvändigt i grundmurar.

Det finns synliga fuktindikationer i form av färgläpp och missfärgningar, vilket indikerar förhöjt fuktinnehåll i grundmurar/källarväggar. Se även rubrik Dagvatten.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande på dränering och utvändigt fuktisolering.

Ålder:

Fuktisolering och dränering troligen från byggnadsåret enligt ägare.

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 utvändigt fuktisolering brukar därför anges till ca 25 år.

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

lakttagelser

Dräneringen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man åtminstone bör kalkylera med ny dränering av grunden.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt nät enligt ägare.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten, ålder okänd.

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.

lakttagelser

2 st stuprör är ej anslutna till markrören. Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden alternativ återkopplas till markrören för att minska fuktpåverkan av grundmurarna. Kontrollera att det ej är stopp i markrören.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av koppar.

Ålder:

Hängrännor och stuprör troligen från byggåren.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av koppar brukar uppskattas till 50-70 år. Löpande underhåll i form av rensning och översyn/tätning av skarvar erfordras.

lakttagelser

Hängrännor snö-/isfyllda vilket förhindrade fullgod kontroll.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Huvudbyggnaden. Äldre trästomme/plankstomme enligt dokument.

Tillbyggnad. Stomme av lättbetong enligt ritning.

Värt att veta

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

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

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

En stomme av lättbetong är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet begränsad risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Ett problem med förekomst av sprickor är att det kan vara svårt att med säkerhet fastställa om sprickorna orsakats av krympning/uttorkning och/eller sättningar.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

Lättbetong är ett fuktabsorberande material varför det är viktigt att invändiga material som ansluter mot lättbetongen ej är fuktkänsliga. Man bör tex använda diffusionsöppen färg istället för tapet och golvlister bör sättas med distans från lättbetongen.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong enligt ägare.

Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

lakttagelser

Vävspänt tak i vardagsrum har fläckar samt mindre skador.

Fasader

Utförande

Huvudbyggnaden. Reveterad puts på trästomme enligt dokument.

Ålder: Puts från byggåret enligt ägare Senast omålat år 2004..

Tillbyggnad. Puts på lättbetong + tegel enligt ägare.

Ålder: Från år 1965 enligt ägare

Värt att veta

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

Puts på trästommar är allmänt sett sprickbenägna och kräver regelbundna lagningar. Sprickor/otätheter bör åtgärdas för att inte vatten ska tränga in och orsaka mer omfattande skador i puts eller trästomme.

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

Bedömd teknisk livslängd för fasader av puts på lättbetong är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, ca 30 år vid normalt underhåll.

Underlag av lättbetong innebär normalt bra vidhäftning för en fasadputs. Med tiden uppstår dock ofta sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

Iakttagelser

Flera ilagningar förekommer i putsen några ej övermålade.

Norra sidan. I anslutning till ett fönster noterades en fuktschattering, pga snösmältning.

Risakanalys

Denna typ av putsfasader kan innebära risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner. Fuktransport kan ske via puts och putsbärare in till bakomliggande trästomme. Speciellt bottenstock/syll kan vara fuktskadad.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Ålder:

1946 och 1965 enligt ägare.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Iakttagelser

Fönster och dörrar har underhållsbehov.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av träspån och mineralull troligen utan ångbroms eller ångspärr (papp eller plastfolie). Utförande enligt egen bedömning.

Åtkomlighet:

Genom vindslucka.

Värt att veta

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

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering.

Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes dessutom vanligen värme genom sämre isolering än i moderna byggnader och en varm skorstensstock vilket sänkte den relativa ånghalten (fuktigheten). 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 fuktillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Eventuell tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller på vind pga. kondens.

lakttagelser

Lukt och mögelpåväxter noterades på yttertakets insida takstolar, detta tyder på kondens vilket kan vara orsakat av bristfällig ångspärr och/eller bristfälligt fungerande bostadsventilation.

Riskanalys

Avsaknad av ångbroms eller ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

Fortsatt teknisk utredning

Mögelpåväxter på yttertakets insida takstolar tyder på kondens. Rekommenderar att man undersöker orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade mögelpåväxter i vind- och takkonstruktioner.

Tak

Utförande

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

Ålder:

Från 90-talet enligt ägare.

Värt att veta

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

Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor.

lakttagelser

Yttertakets var snö-/istäckt vilket förhindrade kontroll.

Entrétrappa

Utförande

Betongkonstruktion, okänt om tätskikt finns.

Värt att veta

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

Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms vara ca 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför man regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

lakttagelser

Betongsläpp noterades i ett hörn, vilket kan bero på fukt-/rostskador i armering, betongkvalitet m.m.

Riskanalys

Betongsläpp kan medföra risk för nedsättning av hållfastheten.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

Diskmaskinens droppskydd sticker ej fram utanför bänksockeln vilket innebär risk för att eventuellt läckage ej noteras varför droppskyddet bör justeras.

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frysskåp.

Rekommenderar montering av vattenlarm i diskbänksskåp.

Kök nedre plan

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

Spis och diskmaskin saknas.

Rekommenderar montering av vattenlarm i diskbänksskåp.

Våtrum 1

Utförande

Duschrum övre plan.

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

2004 enligt ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se.

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Endast lokalt golvfall i våtzone noterades vilket kan vara en avvikelse från gällande branschregler.

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i enstaka plattor.

WC-stol är fäst med skruv genom golvet tätskikt.

Fönster finns i våtzone.

Brunnsmanschetten har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Rör genomföring noterades i våtzone.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

Risakanalys

Infästningar genom tätskikt innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Fönster i våtzone kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Brunnsmanschetten/klämringen är ej korrekt monterad i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen med åtföljande risk för fuktskador.

Rör genomföringar i våtzone innebär risk för fuktskador.

Våtrum 2

Utförande

Badrum nedre plan

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2017 enligt ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se.

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Kvalitetsdokument och intyg om säker vatten saknades vid besiktningstillfället. Nuvarande ägare inhämtar, om möjligt, dokumentation från entreprenör.

Fönster finns i våtzone.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

Risakanalys

Fönster i våtzone kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Våtrum 3

Utförande

Duschrum nedre plan.

Klinkergolv och putsade väggar.

Utfört år: 2017 enligt ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se.

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Rör genomföring noterades i våtzone.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

Duschkabin medför att belastning på yt-/tätskikt inte blir lika stor och begränsar risken för fuktrelaterade skador.

Riskanalys

Rör genomföringar i våtzone innebär risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Målat betonggolv och väggbeklädnad av målad puts på väggarna.

Utfört år:

Äldre.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Äldre.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

För att en självdraagsventilation 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 självdraagsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

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

lakttagelser

På grund av de mögelpåväxter, troligen orsakade av kondensbildning, som noterades på vinden finns anledning att misstänka att inomhusventilationen inte är fullgod och att förbättringsåtgärder erfordras. Rekommenderar kontakt med fackman för kontroll och åtgärdsförslag.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer stora delar utbytt i samband med de olika renoveringarna enligt ägare.

Ålder servis:

Servisledningar ålder okänd.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

Installationsutrymme för rörkopplingar saknar dränering, tät botten rekommendera att man monterar ett vattenlarm i dessa utrymmen.

Elinstallationer

Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer. Enligt uppgift från nuvarande ägare. Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Värt att veta

Delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

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

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

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

Iakttagelser

Äldre elcentral.

Elinstallationen bör uppgraderas för att få en modernare och säkrare installation, t.ex. är flera uttag nu ojordade.

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.

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 uppdragsbekräftelsen.

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

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

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

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (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.