

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Björknäs 1:360, Nacka

Värdövägen 647A, Boo

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

Stockholm 2024-08-05

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	7
Mark.....	7
Krypgrund, mindre del av ursprunglig byggnad.	7
Betongplatta, tillbyggnad	8
Grundmurar med mellangjutet betonggolv	8
Fuktisolering och dränering	9
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	10
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Stomme	10
Mellanbjälklag.....	11
Fasader	11
Fönster och dörrar	12
Vind	12
Tak.....	13
Balkong.....	14
Kök och våtrum.....	14
Kök	14
Våtrum 1, entréplanet.....	15
Våtrum 2, entréplanet.....	15
Våtrum 3, övre planet	16
Tvättstuga.....	16
Installationer	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	17
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 ytiskt 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

Björknäs 1:360, Värmdövägen 647A, Boo, Nacka

Ägare

Lenico Fastighets AB

Uppdragsgivare

Lenico Fastighets AB, Värmdövägen 647A, 132 41 Saltsjö-Boo

Ordernummer

179979

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

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

Besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningens dag

2024-08-05

Besiktningens företag

Eminent AB

Besiktningens förrättare

Johan Tegerhag

johan.tegerhag@eminenta.se

Närvarande

Lars Flankör, Johan Tegerhag

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +18°C.

Byggnadstyp

1½-planshus med källare uppfört år 1927, tillbyggt i 1½-plan år 1982.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

I utlåtandet nedan har undertecknad gjort bedömningar av hur delar av byggnaden är utförd. Detta skall dock ej ses som att utförandena säkerställts av undertecknad. För att säkerställa utföranden och för att kunna bedöma eventuell skaderisk rekommenderas, om möjligt, inhämtande av konstruktionshandlingar.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Lars Flankör var med vid besiktningen som ombud för nuvarande ägare och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet.

Fastigheten förvärvades år 2015. Inför förvärvet utfördes ingen överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Kunskapen om fastigheten är relativt begränsad eftersom man ej själv bott i huset, samt att det varit uthyrt sedan förvärvet.

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 sedan förvärvet.

Dagvatten är ej avlett från byggnaden, samt ej kopplat mot dagvattenledning lokalt. I övrigt har inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattensystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

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

Rötskadat underlagstak har noterats då man skulle byta vattbrädor/plåtar på taket. Det har dock inte noterats några tecken pågående takläckage. Provisorisk lagning är utförd med ny takpapp för att skydda inför reparationer/takomläggning.

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

Våtrum och kök är i behov av renovering. Kök är delvis utrivet pga. slitage.

Installationer i huset är i behov av underhåll och utbyte-/uppdatering.

Det förekommer inga kända problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt. Uppvärmning har skett fram till maj 2024.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

Byggnaden har ett eftersatt underhåll:

Byggnaden har ett eftersatt underhåll och det erfordras en hel del renoverings- och moderniseringsarbeten för att få byggnaden i gott skick.

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 och i anslutning till balkongers och takkupors infästning 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.

Byggnad med trästomme:

I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för byggnadens goda bestånd.

Byggnaden är tillbyggd med olika konstruktionsutföranden:

Konstruktionsutförandena avseende grund, stomme, tak, vindar etc. kan beskrivas separat i sina respektive avsnitt. Eftersom byggnaden är tillbyggd innebär detta att det kan förekomma uppreningar i utlåtandet. Detta görs eftersom Eminenta anser att det är viktigt för förståelsen av utlåtandet att de olika rubrikerna redovisas samlat för respektive konstruktionsdel och utförande.

Är byggnadsdelarna uppförda vid olika tidpunkter kan olika byggnormer ha tillämpats. Detta innebär att byggnadsdelarna kan ha olika utföranden, vilket kan leda till att byggnadsdelarna rör sig olika i förhållande till varandra, lutningar, ökad risk för kondens- och fuktskador i väggar och tak pga. olika isolerstandard, täthet, ventilation mm.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material, troligen berg (berg noterat på tomten samt i del av källaren).

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.

Iakttagelser

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

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

Risakanalys

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

Krypgrund, mindre del av ursprunglig byggnad.

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt iakttagelser från källardelen. Grunden är till delar inte åtkomlig för besiktning.

Värt att veta

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

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

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

Iakttagelser

Krypgrunden är ej åtkomlig för besiktning annat än mindre synlig del från källare 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. Möjligen krävs konstruktionsingrepp eller inspektionskuckor.

Risakanalys

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

Betongplatta, tillbyggnad

Utförande

Betongplatta på mark enligt bedömning. Uppbyggt övergolv med okänd konstruktionsutförande. Det är ej känt om betongplattan utförts med eller utan underliggande värmeisolering.

Värt att veta

Om heltäckande värmeisolering saknas under betongplattan eller inte är tillräckligt tjock kan det ge kalla golv och innebär dessutom att man vanligtvis bygger upp en hög fukthalt i betongplattan.

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

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betongplattan 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 betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

Iakttagelser

Uppbyggt övergolv är en konstruktion som innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fukt känsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

Golvet äva nyslipat (trärent vid besiktningen). Äldre fläckar förekommer.

Riskenalys

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

Grundmurar med mellangjutet betonggolv

Utförande

Grundmurar av granit/natursten med mellangjutet betonggolv enligt bedömning iakttagelser.

Värt att veta

Grundmurarna har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundmurarna är vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Detta eftersom de endast tjänar som golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför vanligt att det förekommer sprickor i dessa betonggolv 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.

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.

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).

Iakttagelser

Det finns synliga fuktgenomslag i källaren, samt vissa fuktinträningar via berg. Förhöjda fuktindikationer konstaterades i betonggolv, dörrtrösklar etc. Se även rubrik Fuktisolering och dränering.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering saknas normalt på dessa typer av grundmurar. Dränering av okänt utförande.

Ålder: Dränering från okänt årtal.

Värt att veta

Fuktisolering minskar uppfuktningen av grundmurarna vilket i sin tur innebär att man minskar fuktillskottet till källaren.

Teknisk livslängd på dränering bedöms i normalfallet till ca 25 år.

Funktionen på dräneringen försämras pga. igenslamning, marksättningar mm. Nedsatt funktion på dräneringsledningar kan medföra vatteninträngning och hög fukthalt i källaren vilket innebär ökad risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rensa dagvatten-/dräneringsbrunn om sådan finns.

Iakttagelser

Grundens fuktisolering/dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Tecken på brister noterades, se Grundmurar med mellangjutna golv.

Rekommenderar att man i samband med byte av fuktisolering och dränering även värmeisolerar grundens utsida i syfte att erhålla en varmare och därmed torrare grundmur samt för att minska byggnadens energibehov.

Som köpare av ett äldre hus bör man vara medveten om att det vanligtvis är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren varför man bör inreda med fuktsäkra konstruktioner.

Risakanalys

Med avseende på att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd samt att brister noterades bör man kalkylera med byte av dessa då det annars finns risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds. Delvis stuprör till mark.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från tillbyggnadsår enligt bedömning. Äldre byggnadsdel bedöms sakna dagvattensystem.

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.

Iakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

Rekommenderar komplettering med flera dagvattenledningar i mark i samband med framtida uppgrävning och byte av fuktisolering och dränering.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från byggår och tillbyggnadsår enligt iakttagelser.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Äldre hängrännor och stuprör är i sämre skick och i behov av byte. Dessa bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Det saknas delvis hängrännor och stuprör vilket kräver komplettering.

Stuprör är delvis bristfälligt anslutet mot markrör vilket bör åtgärdas.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Urpsrunlig byggnadsdel: Äldre trästomme/plankstomme enligt bedömning.

Tillbyggnad: Stomme av betong med utfackningsväggar av trä enligt bedömning.

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 betongstomme är normalt sett en stark och stabil stomme. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

Det är vanligt med sprickor i väv eller tapet i anslutning mellan betongstomme och utfackningsväggar av trä pga. olika rörelser i väggarna.

Iakttagelser

I sovrum samt i kök noterades vad som bedöms vara fuktrelaterade fläckar i ytterväggar, möjligen konensbildning.

Lokala skador/hål noterades i väggar, gipsskivor och tretexskivor etc. I kök var gipsskivor delvis borttagna.

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

För att säkerställa konstruktionsutförandet av stomme vid tillbyggnaden rekommenderas om möjligt inhämtande av konstruktionshandlingar.

Fortsatt teknisk utredning

Med anledning av uppmärksammade fuktfläckar rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak och omfattning av eventuella skador.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä respektive betong enligt iakttagelser.

Värt att veta

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

Iakttagelser

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

Fuktfläckar/missfärgningar noterades i vissa golv, t.ex. fläckar från spill.

Räcke i trappa ej barnsäkert. Åtgärd rekommenderas ur säkerhetsaspekt.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad från byggår/tillbyggnadsår enligt bedömning. Delvis bytt del av fasad på framsidan under 2024 enligt ägare.

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.

Iakttagelser

Punktvis behöver fasaden underhållas/renoveras. Lokalt förekommer sliten/rötskadad fasadpanel. Vid byte av panel bör man kontrollera bakomliggande vägg och byta ut eventuellt skadade delar.

I nederkant av vägg vid äldre entrésidan noterades lokala rötskador (i underlagsplank för s.k. vattbräda).

Färgflagningar förekommer, tidigare målat med slamfärg enligt bedömning vilket ger sämre vidhäftning.

Delar av fasaden ej åtkomlig för besiktning pga. växter. Rekommenderar att dessa tas bort för att möjliggöra kontroll av fasaden.

Fortsatt teknisk utredning

Åldersslitage och lokala rötskador konstaterades. Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa skadornas omfattning och lämpliga åtgärder.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter från tillbyggnadsår och kopplade tvåglasfönster från byggåret enligt bedömning.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på fönsterbågar och karmar beror på en rad faktorer såsom, kvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. 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

Fönster är slitna och har renoveringsbehov, alt. utbyte till nya fönster. Flertal trasiga fönsterglas noterades.

Fönster delvis igentejpade och tätade med mjukfog eller liknande, troligen pga. dragiga fönster. Det förekommer bristfälliga fönsterbleck samt saknas överbleck på vissa utsatta fönster.

Foder/smygar lokalt ej monterade efter fasadbyte.

Tröskelbleck saknas vid äldre entré (klossat med regler under dörren som ej täckts).

Balkongdörr slitet/trasig, provisoriskt lagad med skivmaterial.

Riskanalys

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

Vind

Utförande

Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen). Delar av vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak upp tillnock). Troligen utfört med mineralull och plastfolie (på tillbyggnaden). Ursprunglig nockvind bedöms vara tilläggsisolerad.

Åtkomlighet: Vindsutrymmen ej åtkomligt pga. att luckor delvis var täckta av plastfolie/isolering samt att nyckel saknas till vind på tillbyggnad. Eventuella sidovindar saknar inspektionsluckor. Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

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. Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten). 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 tilläggsisolerad av denna typ av vindsbjälklag innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller vindsbjälklaget pga. kondens.

Forts.

Lakttagelser

Fläckar efter äldre läckage noterades på snedvägg i äldre del. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna. Delvis utbyta gipsskivor i innertak/snedvägg och stödbensvägg, vilket indikerar att läckage förekommit.

Inspektionsluckor tillnockvindar bedöms vara bristfälligt tätade vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

För bedömning av utförande och status erfordras att man skapar åtkomst till samtliga vindsutrymmen.

Spår efter gnagare noterades vid glipa i vindslucka på äldre delen.

Risakanalys

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 konstruktionsutförande och förekomst av eventuella skador. Dessa inspektionsöppningar kan dessutom nyttjas för regelbundna kontroller av utrymmet (några gånger per år).

Fortsatt teknisk utredning

Spår efter gnagare noterades. Trots att kontroll av gnagare inte ingår i uppdraget rekommenderar undertecknad fortsatt teknisk utredning för att utreda typ av gnagare och eventuella skadors omfattning samt lämpliga åtgärder.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder: Takpannor/papp/läkt från tillbyggnadsår enligt bedömning. Äldre delen bedöms ha lagts på befintligt underlagstak (äldre underlagspapp/läkt).

Värt att veta

Betongtakpannor har lång livslängd och är förhållandevis täta genom falsade fogar mm. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men vår bedömning är att den tekniska livslängden bör vara ca 40 år. En viss mängd vatten och skräp tränger dock alltid in under pannorna varför underlagstaket har avgörande betydelse för takets täthet.

Teknisk livslängd för en modern underlagspapp med glasfiberstomme bedöms vara 30-40 år.

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

Lakttagelser

Taket är kontrollerat från mark och delvis balkong. Tillräcklig stege saknades vid besiktningstillfället.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Underlagspapp i mycket dåligt skick enligt notering på äldre delen (vid kontroll från balkong). Takpannor saknas på äldre delar av taket mot tillbyggnaden (borttaget då man tänkt byta vindskivor/vattplåtar etc).

Rötskador förekommer i vissa vindsskivor.

Taklutningen över takkupor bedöms som låg i förhållande till takbeläggning. Dessa typer av takbeläggningar bör inte användas på tak med flackare taklutning än ca 14°.

Ny takbeläggning skall kalkyleras snarast.

Omfattande färgsläpp och lokala missfärgningar i takfot noterades, vilket bör kontrolleras vid takomläggning.

Yttertaket böjer ner mot takfot vid entré (nya entrén). Undertecknad bedömer att detta kan vara för att få takfoten att passa. Det är dock inte möjligt att vid okulär kontroll säkerställa orsaken.

Omfogning av skorstenen rekommenderas. Några skadade tegelstenar noterades vilka bör bytas.

Risakanalys

Eftersom yttertaksbeläggningen har uppenbara brister och bedöms vara åldersmässigt avskrivna bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

Taklutningen bedöms som låg i förhållande till takbeläggning vilket innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

Balkong

Utförande

Underbyggd balkong med tätskikt av plåt.

Ålder tätskikt: Troligen från tillbyggnadsåret enligt bedömning.

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

Tätskiktet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder.

Fägläpp noteras från plåten.

Träkonstruktioner och räcken har underhållsbehov.

Avstånd mellan spjälor i räcket är för stort vilket är olämpligt ur säkerhetsaspekt, bör ej vara större än 100 mm.

Lågpunkter/låg fall noterades på plåtens inre delen vilket kan innebära ökad risk för läckage.

Risakanalys

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.

Tätskiktets tekniska livslängd bedöms vara uppnådd vilket innebär risk för läckage samt att fuktrelaterade skador kan finnas eller uppkomma i anslutande konstruktioner.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med standard från 1980-talet.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

lakttagelser

Köket är till stora delar utrivet. Nytt kök skall kalkyleras.

Gipsvägg borttagen (in till regelverket).

Våtrum 1, entréplanet.

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar/mosaikplattor.

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

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

Renovering av våtrummet rekommenderas pga. ålder och slitage.

Rör genomföring noterades i golv.

Lock till spolsistern/wc saknas.

Risakanalys

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

Pga. ålder och slitage finns risk för skador som inte kunnat upptäckas vid besiktningstillfället.

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

Våtrum 2, entréplanet.

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av våtrumstapet och träpanel.

Utfört år: Troligen 1980-talet.

Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

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

Renovering av våtrummet rekommenderas pga. ålder och slitage.

Rör genomföring noterades i golv och vägg i våtzone.

WC är borttagen.

Risakanalys

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

Pga. ålder och slitage finns risk för skador som inte kunnat upptäckas vid besiktningstillfället.

Rör genomföringar i golv och vägg i våtzone innebär risk för fuktskador.

Våtrum 3, övre planet

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Troligen 1980-talet

Värt att veta

Se våtrum 1.

lakttagelser

Renovering av våtrummet rekommenderas pga. ålder och slitage.

Det förekommer lösa plattor på golv. Orsak ej fastställd vid besiktningen.

Rör genomföring noterades i golv och vägg i våtzone, delvis sneddande i golv-/väggvinkel.

Riskanalys

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

Pga. ålder och slitage finns risk för skador som inte kunnat upptäckas vid besiktningstillfället.

Skador i plattsättningen innebär risk för att skador uppstår/uppstår i konstruktionen om underliggande tätskikt inte är tätt. Funktion och täthet på underliggande tätskikt är inte möjligt att bedöma vid en okulär besiktning.

Rör genomföringar i golv och vägg i våtzone innebär risk för fuktskador, framförallt vid sneddande i golv-/väggvinkel.

Tvättstuga

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av målad väv.

Utfört år: Troligen 1980-talet.

Värt att veta

Se våtrum 2.

lakttagelser

Renovering av våtrummet rekommenderas pga. ålder och slitage.

Tejpad plastmatta noterades i anslutning till golvbrunnen.

Sviktande golv och trasig plastmatta noterades.

Riskanalys

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

Pga. ålder och slitage finns risk för skador som inte kunnat upptäckas vid besiktningstillfället.

Fortsatt teknisk utredning

Sviktande golv och trasig plastmatta noterades vilket bedöms vara indikation på fuktrelaterad skada. För att konstatera orsaken och omfattning rekommenderas fortsatt teknisk utredning.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdagsventilation.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Det förekommer tydliga indikationer på kondens på insida fönster vilket är ett tecken på att ventilationen bör ses över och förbättras i huset. Rekommenderar kontakt med fackman för vidare kontroll och åtgärdsförslag.

Flera fönster noterades var tätade och igentejpade (troligen pga dragiga fönster).

Vatten och avlopp

Utförande

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

Elinstallationer

Utförande

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

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

Eldstäder saknas.

ÖVRIGT

Allmänt

Omöblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad.

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. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, stega, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningensutlåtandet)

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

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

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

Besiktningensförrättaren 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 besiktningensförrättarens 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 besiktningensutlåtandet 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 besiktningensförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningensförrättare 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 besiktningensutlåtandets 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 (reklamerat) 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.