

Förhandsbesiktning



Kummelnäs 7:9, Nacka

Privatvägen 5, Boo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tomas Albinsson".

Stockholm 2018-02-20

Tomas Albinsson

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	7
Grundsulor.....	8
Grundmurar	9
Fuktisolering och dränering	9
Dagvatten	10
Hängrännor och stuprör	10
Byggnad ovan grundläggning.....	11
Ytterväggar	11
Mellanbjälklag.....	11
Fasader	12
Fönster och dörrar	12
Vind	13
Tak.....	14
Altan	14
Kök och våtrum.....	15
Kök	15
Toalett.....	15
Våtrum i källare.....	15
Våtrum på övre plan	16
Bastu	17
Installationer	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Elinstallationer	17
Uppvärmning	18
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	18
Övrigt	18
Allmänt.....	18
Övriga byggnader	18
Radon	18
Asbest.....	18
Villkor för överlåtelsebesiktning	19

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

Risikanalys

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

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsobjekt

Kummelnäs 7:9, Privatvägen 5, Boo, Nacka

Ägare

Stina Abenius

Anders Abenius

Uppdragsgivare

Stina Abenius & Anders Abenius, Privatvägen 5, 132 37 Saltsjö-Boo

Ordernummer

146844

Uppdrag

Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningsförrättaren redovisar i besiktningsutlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om det saknas någon information som ni som uppdragsgivare anser är viktig, och som avhandlats muntligt, ber vi er snarast kontakta besiktningsförrättaren för eventuell revidering av utlåtandet (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen. Då kan man även beställa eventuell tilläggstjänst, t.ex. Utökad kontroll av konstruktionsdel, skadeutredning, informationsbeskrivning av installationsdelen etc. Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Besiktningsdag

2018-02-20

Besiktningsföretag

Eminenta Besiktning & Värdering i Stockholm AB

Besiktningsförrättare

Tomas Albinsson

tomas.albinsson@eminenta.se

Närvarande

Anders Abenius, Katarina Ljung (mäklare)

Väderlek

Klart väder, temperatur ca -4°C.

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

Byggnadstyp

1½-planshus med källare uppfört år 1801. Övervåning nybyggd på 1920-40 talet. Ombyggnader utförda invändigt (kök, hall och gästrum på entréplan) 2007.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Av nuvarande ägare upprättad lista över underhåll, renoveringar etc. som utförts på fastigheten.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 1998-02-06.

Våtrumsintyg/kvalitetsdokument avseende tvättstuga/dusch daterat 2011-01-28.

Protokoll upprättat vid provtryckning av rökkanal och till den anslutna eldstäder daterat 2017-10-23.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 1998. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med anlitad byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Det har inte tagits bort några väggar i huset som kan innebära försvagningar eller har orsakat någon sättning i huset.

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 läckande hängrännor eller stuprör.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har förekommit problem med takläckage kring takkupan på övre plan 2017. Detta efter att man noterat en felaktigt utförd plåtanslutning kring takkupan, detta har åtgärdats och efter detta har ägare inte haft några problem.

Det förekommer fuktfläck i matrum i taket, denna har funnits sedan tillträdesåret och har ej förändrats sedan dess.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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 liknande.

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

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

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade. Provtryckning av dessa är utförd år 2017. Inga kända anmärkningar.

Eldstaden fungerar utan problem.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

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

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

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

Byggnaden är ett hus 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 husets goda bestånd.

Äldre hus har oftast sämre isolerstandard:

På grund av husets ålder är isolering och vindtätning i ytterväggar, fönster, dörrar, vindsbjälklag mm ofta begränsat. Det är vanligt med köldbryggor i ytterväggar och tak. Vid framtida tilläggsisolering bör information inhämtas om hur olika konstruktionsdelar kan komma att påverkas. Tilläggsisolering av äldre hus medför ofta att även inomhusventilationen behöver åtgärdas.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material.

Värt att veta

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

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund 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.

lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte några avvikande lutningar eller andra signaler som tyder på att allvarliga rörelser/sättningar orsakat av rörelser i mark, skett i byggnaden.

Marklutning förekommer mot grunden. Undertecknad rekommenderar att man planerar marken så att ytvatten avleds från grunden.

Det förekommer buskar i närheten av byggnaden.

Riskanalys

Buskar/träd i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på ledningssystem och byggnad.

Krypgrund

Utförande

Krypgrund/torpargrund enligt äldre standard med träbjälklag. Utförande enligt egen bedömning. Golvvärme ovan del av krypgrund med ny isolering i bjälklag.

Värt att veta

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

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

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

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med ett avfuktningssystem under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

I krypgrunden finns ett avfuktningssystem vilket innebär att krypgrunden får ett varaktigt "torrt" klimat. Ett rätt dimensionerat och installerat avfuktningssystem anses allmänt vara en bra fuktteknisk lösning.

Se vidare nästa sida.

lakttagelser

Missfärgning noterades på undersidan av bjälklaget. Då det installerats ett avfuktningssaggregat i efterhand finns risk för skador i bjälklaget innan installationen. För att kontrollera detta krävs konstruktionsingrepp/utredning.

Slitsbotten med tätskikt samt dräneringsrör för rörinstallation under trappa saknas. Risk finns att vatten på grund av smyggläckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktnrelaterade skador som möjlig följd.

Ingen avvikande lukt som tyder på fuktnrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) kunde förnimmas i inomhusluften vid inträde i byggnaden eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar.

Anledningen till att avfuktningssaggregatet har installerats är rekommendation från fackman (Avfuktningsteknik).

Det finns plastfolie på mark som är till för att hindra/minska fukttillskottet till krypgrundsluften från marken.

Riskanalys

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

Om man ändrar förutsättningarna genom minskad värmeförsörjning till grund eller minskar möjligheten för fukt i grund att vandra upp genom golvbjälklag (genom byte av uppvärmningssystem, tilläggsisolering av golvbjälklag, nya täta golvbeklädnader mm), kan det medföra ökad fuktighet i krypgrunden och därmed risk för fuktskador i golvbjälklag, syllar mm.

När avfuktningssaggregatet monterats i efterhand kan det föreligga risk för att fuktnrelaterade skador (mögel- och rötskador) har uppkommit i bjälklaget innan avfuktningssaggregatet installerades.

Grundsulor

Utförande

Grundsulor med mellangjutet betonggolv. Betonggolv på mark utan underliggande värmeisolering och med golvvärme enligt ägare.

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 golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför mer regel än undantag 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.

Golvvärme i betonggolv utan underliggande värmeisolering kan vara energikrävande.

Ingjutna värmeslingor gör golvet varmare och därmed torrare när värmen är i drift. Golvvärme kan minska risken för mikrobiella skador i golvbeläggningar av fuktkänsliga material (typ trägolv, parkett, väggsyllar etc.). Om det saknas värmeisolering under betonggolvet kan det, när man stänger av golvvärmen, uppkomma s.k. "omvänt ångtryck" vilket innebär att marken (som då är varmare än inomhusluften) kraftigt fuktas upp betongen. Detta kan leda till att klinker släpper från underlaget, medföra ökad risk för mikrobiella skador (i dagligt tal mögel) om det saknas heltäckande fuktspärre mellan betong och fuktkänsliga golvbeläggningar och/eller väggsyllar.

Se vidare nästa sida.

lakttagelser

Grund och betonggolv på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Riskanalys

När underliggande isolering saknas, kan det öka fuktpåverkan i eventuellt ouppvärmade angränsande delar. Förhållandet innebär ökad risk för fukt- och mikrobiella skador i dessa delar om det förekommer fuktkänsliga golv- och väggkonstruktioner.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av murad natursten enligt egen bedömning.

Värt att veta

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

lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering av typ Platon eller likvärdigt runt krypgrund enligt egen bedömning. Dränering av plastslang enligt ägare.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 2012 enligt ägare.

Fuktisolering typ utvärdig värmeisolering av fabrikat Isodrän eller liknande runt källare enligt ägare. Dränering av plastslang enligt ägare.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 2012 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. Normal livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år från utförandet. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Normal teknisk livslängd på fuktisolering av system Platon eller likvärdigt bedöms vid rätt utförande och återfyllning till ca 50 år, vilket innebär att man i normalfallet endast behöver påräkna översyn och eventuell lagning/komplettering av fuktisoleringen i samband med åtgärdande av dräneringen.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan medföra vatteninträngning och hög fukthalt i krypgrunden vilket innebär ökad risk för fukt- och mikrobiella skador i golvbjälklag, dålig lukt från mark mm.

Se vidare nästa sida.

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fuktinnehåll). Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år och utvändig fuktisolering av typ Isodrän eller liknande till 50 år från utförandet.

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

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på brister i byggnadens dränering.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till stenkista för infiltration i mark enligt ägare.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från 2012 enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet 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

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från okänt årtal. Lokalt förekommer nyare stuprör.

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 krävs.

lakttagelser

Hängrännor och stuprör bedöms delvis ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inga tecken på allvarliga brister.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Äldre trästomme/plankstomme på övre plan enligt egen bedömning.

Timmerstomme på entréplan enligt ägare.

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

Rekommenderar att det finns gällande försäkringsskydd mot träskadeinsekter (Husbock, Hästmyra mm).

lakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt för konstruktionen och normalt åldersslitage.

Riskanalys

I timmerstommar finns risk för rötskador, framförallt i nedre stockvarven (bottenstockar).

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt egen bedömning.

Värt att veta

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt för konstruktionsutförandet och/eller utgör normalt åldersslitage.

Fasader

Utförande

Reveterad puts på trästomme enligt egen bedömning.

Ålder:

Puts från okänt årtal, lagningar och ny målning av putsen 2000 enligt ägare. Sedan detta har det utförts löpande målning under åren.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för denna typ av fasadputs är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, minst 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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage. Mindre putsskador förekommer.

Risikanalys

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

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Ålder: Troligen tidigt 1900 tal enligt egen bedömning.

Takfönster.

Ålder: 1998 enligt ägare.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra virkeskvalitet. Normal 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. Det är viktigt att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Takfönster erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak (särskilt utvändig tätning i överkant mot takpannor).

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Vind

Utförande

Vindsbjälklag/takkonstruktion utfört med isolering av mineralull samt tilläggsisolerat med cellulosafiber, ångspärr saknas. Utförande enligt egen bedömning.

Åtkomlighet:

Delar av vind ej åtkomliga.

Värt att veta

Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador.

Vid tidiga s.k. Eko-byggen utelämnades ångspärren varvid man erhöll skador i tak-, vind- och väggkonstruktioner pga. att varm fuktig inomhusluft kondenserade mot kalla konstruktionsdelar. Det finns även risk för mögelskador i isoleringen. Numera har man återgått till att använda ångspärr (papp eller plastfolie) i s.k. Eko-byggen. Avsaknad av ångspärr innebär således en uppenbar risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) i byggnaden.

Snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

Iakttagelser

Vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning i sin helhet. Rekommenderar att tillgång till samtliga delar utför om möjligt för vidare kontroll.

Vid stickprovskontroll noterades ingen ångspärr eller ångbroms i bjälklaget. Ångspärr/ångbroms kan dock finnas i konstruktionen, tex. inbyggt i undertaket. För att säkerställa utförandet och kunna göra en relevant bedömning av risk för skador, erfordras konstruktionsingrepp och/eller konstruktionshandlingar.

Mögelpåväxter samt förhöjda fuktindikationer noterades på yttertaket insida och takstolar. Rekommenderar kontakt med fackman för fortsatt teknisk utredning.

Risikanalys

Avsaknad av ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar. Det finns även risk för denna typ av skador i isoleringen.

Fortsatt teknisk utredning

Mögelpåväxter samt förhöjda fuktindikationer noterades på yttertaket insida och takstolar. Rekommenderar att man undersöker orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade skador.

Tak

Utförande

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

Ålder: Från år 2010 enligt ägare.

Värt att veta

Enkupigt 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

Yttertaket var snö-/istäckt vilket förhindrade kontroll.

Huv (regnskydd) saknas ovan skorsten. Rekommenderar montering av huv för att minska risken för att skorsten/rökkanaler och dem anslutna konstruktioner fuktas upp av snö och regn.

Altan

Utförande

Underbyggd altan med tätskikt av papp. Ovan papp ligger den en stenbeläggning med grus mellan papp och sten.

Ålder tätskikt: Från år 2014 enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca. 15-20 år.

Underbyggda altaner är känsliga för läckage. Tätskiktet bryts ned av värme, uv-ljus samt gångbelastning och blir med tiden otät. 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

Då det noterades grus under stenbeläggning på pappen finns det risk för fuktskador om gruset orsakar skador på pappen pga. trycket mot denna. Undertecknad rekommenderar åtgärd.

Inga synliga tecken på läckage noterades i underliggande vägg och innertak.

Riskanalys

Altaner med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Toalett

Utförande

Äldre ytskikt. **Utfört år:** Okänt.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum i källare

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2011 enligt ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen 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 samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Livslängden bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument finns, daterat 2011-01-28.

Det förekommer sprickor i fogar i våtzone.

Se vidare nästa sida.

Golvbrunn under tvättbänk var inte åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället då ben på bänk står på golvbrunnensloppet.

Golvbrunnen är monterad nära vägg.

Rör genomföring noteras i golv.

Riskanalys

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

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

Rör genomföring i golv innebär risk för fuktskador.

Våtrum på övre plan

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 1998 enligt ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen 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 samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Livslängden bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

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

Riskanalys

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

Bastu

Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

Värt att veta

Normal livslängd på bastupanel bedöms vid rätt utförande uppgå till ca 20-30 år från utförandet (beroende på hur den används). Livslängd för el-aggregat beräknas normalt till ca 10-15 år vid normalt användande.

Iakttagelser

Panelen bedöms vara uppfäst med träreglar mot grundmurar.

Golvbrunn saknas varför vattenbegjutning bör ske med försiktighet. Det finns inget formellt krav på att det skall finnas golvbrunn eller spygatt i en bastu.

Golvbeläggning saknas. Lämpligt är att golvbeläggning består av fuktsäkert material (ordnade tät- och ytskikt).

Riskanalys

Panelen bedöms vara uppfäst med träreglar mot grundmurar. Förhållandet kan innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i väggen.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset. Vid besiktningstillfället noterades ej heller några tecken på att ventilationen ej fungerar på avsett vis.

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

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

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

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

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

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

Besiktningens utlåtande 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

Besiktningssuppletet 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 förutsättningar 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 utlåtande.

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 besiktningssuppletet 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 utlåtande ska besiktningens förrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningens utlåtande 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 (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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