

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Sanden 15, Tyresö
Strandallén 45 A

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Tomas Karlsson".

Stockholm 2024-04-03
Tomas Karlsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	5
Mark och grundläggning	6
Mark	6
Grundsulor (del av byggnad)	6
Betongplatta (tillbyggda delar)	7
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning	9
Stomme	9
Mellanbjälklag	9
Fasader	10
Fönster och dörrar	10
Vind	11
Tak	12
Entréer	12
Kök och våtrum	12
Kök	12
Våtrum: Källaren	13
Toalett	13
Våtrum: Entréplan	14
Tvättstuga	15
Övriga våta utrymmen: Teknikrum	15
Installationer	16
Ventilation	16
Vatten och avlopp	16
Elinstallationer	16
Uppvärmning	17
Eldstäder, skorsten och rökanaler	17
Övrigt	17
Allmänt	17
Övriga byggnader	17
Radon	17
Asbest	17
Villkor för överlåtelsebesiktning	18

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.

lakttagelser

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

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 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

Sanden 15, Strandallén 45 A, Tyresö

Ägare

Maria Laxheim

Uppdragsgivare

Maria Laxheim, Strandallén 45 A, 135 62 Tyresö

Ordernummer

178885

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren var inte närvarande vid besiktningen men uppgav sig via telefon förstå och acceptera översända villkor för överlåtelsebesiktning.

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

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2024-03-27

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Tomas Karlsson

tomas.karlsson@eminenta.se

Närvarande

Mäklare Anna Svanholm samt undertecknad Tomas Karlsson

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +5°C.

Byggnadstyp

Enplanshus med källare uppfört år 1939. Om & tillbyggd mellan år 2000-2005. Attefallstillbyggnad 2019.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Rekomenderar ägaren att sammanställa alla befintliga handlingar i en pärm.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Nuvarande ägare var inte närvarande vid besiktningen.

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.

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 upprepningar i utlåtandet. Detta görs eftersom Eminenta anser att det är viktig 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

Lera enligt bedömning, baserat på tidigare besiktningar i området .

Värt att veta

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från grund. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material och 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.

Iakttagelser

Det finns flera brunnar till källarnedgångar som kan bli igensatt av löv, trädavfall etc. Rekommenderar regelbunden rensning av brunnar.

Riskanalys

Undergrund av lera kan innebära risk för sättningar/rörelser i byggnaden, pga. att den i normalfallet har sämre förmåga att ta upp påförda laster än fast mark typ berg och sprängsten. Faktorer som kan påverka byggnader uppförda på lera är bl.a. variationer i nederbörd, grundvattennivåer, tung trafik etc.

Grundsulor (del av byggnad)

Utförande

Grundsulor med mellangjutet betonggolv och underliggande värmeisolering om 200mm EPS och golvvärme enligt ägaren. Samt golvbeläggningar direkt på betong.

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.

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

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

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

I de utrymmen där ursprunglig mellangjuten betong har ersatts med nytt betonggolv ovan en värmeisolering, medför värmeisoleringen i normalfallet att betonggolven blir varmare än marken och på så sätt även torrare än underliggande mark. Fuktinnehållet i betonggolven styrs av temperaturfallet över isoleringen under betongen.

Iakttagelser

Det förekommer ojämnheter planavvikelser på kontorsrum.

Risikanalys

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

Betongplatta (tillbyggda delar)

Utförande

Betongplatta på mark med underliggande värmeisolering om ca 100-200 mm enligt ett tidigare besiktnings protokoll

Värt att veta

En betongplatta som gjutits ovan en underliggande värmeisolering om 150 mm eller mer, ger i normalfallet en torr betongplatta med begränsad risk för fuktrelaterade skador i ovanliggande konstruktioner.

Iakttagelser

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

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av Leca/isolerLeca/lättbetong/betonghålstén som är invändigt inklädda.

Utförande enligt bedömning och från ett tidigare besiktnings.

Attefalls tillbyggnad: Grundmurar av staplad cellplast, tex. Dorocell, med armerad betongkärna. Utförande enligt ägaren.

Värt att veta

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

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

Inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller brister i utvändig fuktisolering.

Iakttagelser

Undertecknad har ej kunnat bedöma grundmurarnas utförande eller status pga. att väggarna är inklädda, grunden ej är åtkomlig för besiktning.

Risikanalys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel och röta) i fuktkänsliga material (träreglar, isolering, skivor etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fukttinhåll samt om material på insida murar/väggar skyddats. Blå lättbetong kan avge radon (se vidare rubrik Radon).

Fuktisolering och dränering

Utförande

Grundmur med fuktisolering typ Platon samt utvändig värmeisolering av fabrikat Isodrän, styrofoam & markskivor. Dränering av plastslang. Under entrétrappa ej om dränerat. Allt enligt ägaren och ett tidigare besiktningsprotokoll.

Ålder: Dränering och fuktisolering mellan år 1995-2005, 2019.

Värt att veta

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fukttinnehåll). Normal livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år och utvändig fuktisolering av typ Isodrän & Platon eller liknande till 50 år. Därefter kan man räkna med nedsatt funktion. Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Iakttagelser

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändig fuktisolering/dränering.

Dräneringen har olika åldrar (och utföranden). Förhållandet innebär att det är svårt att bedöma behov av om-dränering. Speciellt känsligt är skarven mellan äldre och nyare utföranden. Principen för underhåll av dessa delar är att man utför förbättringsåtgärder i sin helhet vid samma tillfälle.

Dagvatten

Utförande

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

Ålder: Ledningssystem för dagvatten mellan år 2000-2005. Servisledning från 2004. Allt enligt ett tidigare besiktningsprotokoll.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

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

Iakttagelser

Dagvattenbrunn har lokaliseras och finns tillgänglig för rensning och kontroll. Vid besiktningsstillfället var vattenytan i dagvattenbrunnen väl under grundläggningsnivån.

Viss mängd stående vatten noterades i botten av dagvattenbrunnen vilket bedöms vara normalt. Undertecknad rekommenderar dock att vid t.ex. kraftigt regnväder, snösmältning etc. kontrollera att vattennivån i brunnen håller sig på en nivå som ligger under dagvatten- och dräneringsledningar.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från 2002-2005 samt 2019 enligt ägaren och ett tidigare besiktningsprotokoll.

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

En hängränna har gått isär, vatten rinner på fasaden, åtgärd erfordras.

Det förekommer läckage i hängränornas skarvar.

Rekommenderar rensning av hängrännor.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme & äldre trästomme/plankstomme som är utvändigt tilläggsisolerad enligt bedömning.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter början av 80-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader.

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har ursprungligen sämre energivärden än moderna stommar 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. Utvändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen

Iakttagelser

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä samt mellanbjälklag av lättbetongkassetter med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag. Utförande enligt säljaren.

Värt att veta

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt. Mellanbjälklag av lättbetongkassetter är i normalfallet starka och stabila.

Iakttagelser

Lutningar konstaterades i bjälklagen.

Stavparkett i vardagsrum har lokalt kupning/separation, enligt ägaren fabrikationsfel .

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad från 2005 och 2019. enligt bedömning.

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

Rötskador förekommer i begränsad omfattning i fasadpanelen varför åtminstone dessa panelbrädor bör bytas.

Det noteras att ändträ till stora delar är omålad.

Riskanalys

Vid stickprovsmässig kontroll konstaterades rötskador i fasadpanelen vilket kan innebära risk för skador även i bakomliggande väggkonstruktion.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter samt kopplade tvåglasfönster.

Ålder: Varierande ålder (1970, 2000, 2005, och 2019 enligt ett tidigare besiktningsprotokoll).

Värt att veta

Livslängd för fönster fr.o.m.70-talet bedöms till ca 30 år, fönster fr.o.m. 80-talet bedöms till ca 40 år. Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år

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

Iakttagelser

Det förekommer fönsterbleck/tröskelbläck som inte är fackmässigt, utförda/monterade/saknas. Kontakt med plåtslagare erfordras för åtgärder.

Det noteras lokala rötangrepp i fönsteromfattning.

Det noterades en spräckt ruta på gavelfönster.

Riskanalys

Noterade rötskador vid fönster samt brister i infästningar och anslutningar innebär risk för fuktrelaterade skador även i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Delar av vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak upp tillnock) med isolering av mineralull och ångspärr av plast. Utförande enligt bedömning.

Äldre vindsbjälklag utfört med isolering av träspån med ångspärr av papp. Nyare vindsbjälklag utfört med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie & papp. Utförande enligt stickprovskontroll.

Åtkomlighet: Taklucka i hall. Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

Med parallelltak avses ett tak där yttertaksytor och innertaksytor är parallella (innertak går upp tillnock).

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en tät ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus, vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning. Med detta begränsas risken för fuktskador i vind-/takkonstruktioner.

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.

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.

Eventuell tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket medför en ökad risk för fuktskador i vind-/takkonstruktioner pga. kondens.

lakttagelser

Hela vinden är synlig från vindens mitt men dess yttre delar är endast kontrollerade från distans.

Isoleringen är ojämnt utlagd över vindsbjälklaget. Justering rekommenderas.

Isolering har lokalt lagts mot yttertaketets insida. Rekommenderas att justering utförs. Om man vid åtgärdandet påträffar missfärgat virke rekommenderas renborstning och fungicidbehandling.

Ett fåtal lokala mögelpåväxter noterades på yttertaketets insida. Rekommenderar att utrymmet hålls under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertaketets insida. Dessa var dock torra vid mätning med fuktindikationsmätare men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna. Då yttertaksbeläggningen lagts om får man förmoda att fläckarna beror på äldre läckage från tiden före takomläggningen.

Avloppsluftaren slutar på vinden. Om avloppsluftarens vakuumventil ställer sig i öppet läge kan denna släppa upp luft och varm fuktig luft som kan ge skador på yttertaketets insida. En säkrare lösning är att avloppsluftaren avslutas ovan tak.

Vid den ena avloppsluftaren noteras missfärgningar, håll koll på förändringar.

lakttagelser

Fläckar noterades lokalt på yttertaketets insida. 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.

Risikanalys

Isolering har lagts mot yttertaketets insida. Förhållandet kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med plåt med okänt utförande under takplåt.

Ålder: Från år Från år 2000-2005 och 2019 enligt bedömning.

Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Det är vanligt att spikarna/skruvarna lossnar pga. rörelser i material vilket kan medföra otätheter vid spik-/skruvhålet. Rekommenderar löpande målningsunderhåll samt regelbunden översyn och justering av spikar/skruvar/tätningar för att förhindra läckage.

Iakttagelser

Taket är pga. halkrisk och att takbeläggningen riskerar att gå sönder vid gångbelastning endast kontrollerat från mark och stega.

Det förekommer synliga skruvar i ränndalar på Attefalls tillbyggnad.

Det noteras att takfoten på Attefalls tillbyggnaden ej är färdigställd.

Rekommenderar kontakt med fackman för åtgärd och översyn av hela taket.

Riskanalys

Om underlagspapp/läkt saknas under takplåten innebär en ökad risk för läckage genom infästningar vilket kan orsaka fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

Noterade brister innebär risk för läckage och fuktrelaterade skador.

Entréer

Utförande

Träkonstruktion med bärande stolpar av trä.

Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. men bedöms i normalfallet till ca 20 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

Iakttagelser

Det noteras att stenhällar på huvudentrén har släppt i sin infästning.

Underhåll av trädetaljer samt lagning och/eller byte av rötskadade pelare/stolpar krävs.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta. Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt.

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

Avloppsröret på kontorets pentry sitter löst, risk för läckage föreligger. Åtgärd rekommenderas
Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frysaskåp, vinkyl och i diskbänksskåp.
Rekommenderar att samtliga ledningar/rör i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.
Det förekommer fuktindikationer på stommen vid kyl/frys. Torrt vid besiktningstillfället vid indikationsmätning av fukt.

Våtrum: Källaren

Utförande

Klinkergolv och väggbeklädnad kakel samt våtrumsskivor.

Utfört år: Klinker och kakel från år 1995, våtrumsskivor från år 2002. Allt enligt ett tidigare besiktningsprotokoll.

Värt att veta

Förekommer utföranden från denna period skall renovering kalkyleras för att säkerställa att skador inte uppstår eller har uppstått pga. ålder. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden. Se Våtrum: Entréplan.

lakttagelser

Yt-/tätskikt av olika ålder. Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Yt-/tätskikt av olika ålder. "Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades på flertalet plattor.

Det förekommer sprickor lokalt i plattor.

Tätskikt/brunnsduk verkar saknas.

Våtrumsskivor är ej godkända i våtzone.

Tröskel saknas. Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten. Enligt branschregler ska tätskiktet avslutas minst 20 mm över golvavloppets överkant.

Risikanaly

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

Toalett

Utförande

Klinkergolv.

Utfört år: 2020 enligt ägaren.

Värt att veta

Se Våtrum: Entréplan

Livslängden för keramiska material/tätskikt bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Dokumentation över utförandet avseende tätskikt saknas.

För övrigt inget annat att notera.

Risikanaly

Avsaknad av dokumentation över utförandet avseende tätskikt kan innebära risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Våtrum: Entréplan

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. Installationsvägg för wc och tvättställ. Panel klädda väggar.

Utfört år: Från 2020 enligt ägaren.

Värt att veta

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

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

För WC-stolar med separat spolcistern som byggs in i vägg ska spolcisternen, vattenanslutningen och avloppsanslutningen vara placerade i ett utrymme med dränering med tillräcklig kapacitet. Dränering ska mynna på plats där man omedelbart kan upptäcka ett eventuellt läckage och där utläckande vatten inte direkt orsakar en skada.

Vattenanslutningen ska vara försedd med en åtkomlig avstängningsventil.

Tätskikt bör finnas på vägg och golv bakom, på sidorna och över fixtur och cistern och golvet i det utrymme där spolcisternen monteras bör luta mot dräneringen.

Där panelen kan bli utsatt för vatten, bör den ha en ventilerad luftspalt bakom.

Tätskikt ska alltid finnas bakom panelen.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Bakfall/bristfälligt fall noterades i duschzonen vilket är en avvikelse från gällande branschregler. Förhållandet kan endast åtgärdas (fackmässigt) genom renovering.

Låg tröskel. Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten Enligt branschregler ska tätskiktet avslutas minst 20 mm över golvavloppets överkant.

Installationsvägg för wc saknar synlig dränageöppning.

Riskanalys

Om tätskikt saknas bakom träpanel kan det innebära risk för uppkomst av fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Avsaknad av Kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) innebär risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Felaktigt fall på golv innebär risk för att även undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fuktkänsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

Låg tröskel Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten!! vilket vid utströmmande vatten kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Om installationsvägg för wc saknar dränage innebär det risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv och väggbeklädnad av kakel/färg.

Utfört år: Från 2020 enligt ägaren.

Värt att veta

Se Våtrum: Entréplan.

Iakttagelser

Tvättmaskiner saknar separat vatten avstängning, vilket frångår Branschregler.

Det noteras tryckimpregnerat virke vid bänkskåp/tvättmaskiner.

Det noterades tryckimpregnerat trä vid bänkskåp/tvättmaskiner, vilket kan avge lukt (pga. emissioner).

Kvalitetsdokument saknas.

Bristfälligt golvfall noterades.

Tätskikt mot vägg under bänkskåp har brister.

Det noterades även väggnära rör genomföringar i golv.

Risikanalys

Avsaknad av Kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) innebär risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Bristfälligt golvfall kan innebära risk för att undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fuktkänsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

Avsaknad av tätskikt från golv uppdraget till vägg medför risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

Rör genomföringar för vatten i golv kan innebära risk för fuktskador.

Övriga våta utrymmen: Teknikrum

Utförande

Betonggolv, väggbeklädnad av färg.

Utfört år: Okänt.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Utrymmet saknar tillgänglighet för service och reparationer.

Tätskikt finns ej på golv.

Risikanalys

Avsaknad av tätskikt medför risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Mekanisk ventilation - Kontroll ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer utbytta vid respektive renoverings år enligt bedömning.

Ålder servis: Servisledningar från 2004 enligt ett tidigare protokoll.

Värt att veta

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

Iakttagelser

I källarens våtrum noteras att installationerna är utförda av lekman.

Intyg om Säker Vatteninstallation saknas.

Risakanalys

Avsaknad av intyg om Säker Vatteninstallation (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) innebär risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Elinstallationer

Utförande

Modern elinstallation från 2000-talet. Bedömt enligt egna iakttagelser.

Värt att veta

Krav på jordade elinstallationer gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99.

Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

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

Iakttagelser

Utvändigt förekommer det lösa/oskyddade elledningar. Okänt om dessa är anslutna.

Det förekommer blandat jordade och ojordade vägguttag i samma rum.

Fortsatt teknisk utredning

Det förekommer lösa/oskyddade elledningar vilket kan innebära risk för personskada. Rekommenderar kontakt med behörig elektriker.

Att det förekommer blandat jordade och ojordade vägguttag i samma rum kan vara ett felaktigt utförande. Rekommenderar kontroll med behörig elektriker.

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 uppdragsbekaftelsen.

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 uppdragsbekaftelsen. 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 uppdragsbekaftelsen.

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsföresättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsföresättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten 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.