

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Kikås 1:163, Mölndal
Rambodalsvägen 17

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mikael Burman".

Göteborg 2024-06-04
Mikael Burman

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 (delvis)	7
Grundsulor (delvis)	8
Grundmurar	9
Fuktisolering och dränering	9
Dagvatten	10
Hängrännor och stuprör	10
Byggnad ovan grundläggning.....	11
Stomme	11
Mellanbjälklag.....	11
Fasader	12
Fönster och dörrar	13
Vind	14
Tak.....	15
Uterum.....	15
Kök och våtrum.....	16
Kök	16
Toalett på övre plan.....	16
Duschrum/tvättstuga	16
Installationer	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Elinstallationer	18
Uppvärmning	18
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	18
Övrigt	19
Allmänt.....	19
Övriga byggnader	19
Radon	19
Asbest.....	19
Villkor för överlåtelsebesiktning	20

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

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

Kikås 1:163, Rambodalsvägen 17, Mölndal

Ägare

Gunilla Jansson

Uppdragsgivare

Gunilla Jansson, Rambodalsvägen 17, 435 42 Mölnlycke

Ordernummer

179657

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppger sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningdag

2024-06-04

Besiktningföretag

Eminenta AB

Besiktningförrättare

Mikael Burman

031-339 09 34

mikael.burman@eminenta.se

Närvarande

Gunilla Jansson, Yvonne Elmgren (delvis) samt Mikael Burman.

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +14°C.

Byggnadstyp

1½-planshus med källare uppfört år 1931.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan-, fasad- och sektionsritningar.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 1985.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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

Det har inte förekommit takläckage.

Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

En brandskada har inträffat i garaget, orsakad av elradiator. Branden upptäcktes snabbt och fick ej fäste i bostadshuset, endast lösöre brann.

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.

Det har inte saknats tillgång på eller upplevts vara dålig kvalitet på vatten från egen vattentäkt. Vattenanalys ej utförd.

Avloppsanläggningen är besiktigad och godkänd av kommunen.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt.

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

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till om brandskyddskontroll är utförd.

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.

Renoveringstips:

Vid renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid okulär besiktning. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in.

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

Byggnad med trästomme:

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

Äldre byggnader har oftast sämre isolerstandard:

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

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg enligt besiktning.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

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

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

lakttagelser

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

Krypgrund (delvis)

Utförande

Krypgrund/torpargrund enligt äldre standard med träbjälklag och mellangjutet betonggolv, grundmurar saknar ventiler. Utförande enligt besiktning.

Värt att veta

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

Förändras dessa förutsättningar ökar risken för fuktrelaterade skador.

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

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

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

lakttagelser

Det finns en lukt i krypgrunden som undertecknad förknippar med mögellukt.

Fortsatt teknisk utredning

Med anledning av noterad lukt i krypgrunden rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder.

Grundsulor (delvis)

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolvet enligt besiktning, utan fuktkänsliga golvbeläggningar.

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 betonggolvet vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

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

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

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

lakttagelser

Vid inträdet i källaren förmärks en avvikande lukt i inomhusluften som undertecknad förknippar med fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador).

Det går inte vid denna typ av okulära kontroll avgöra om lukten kommer från krypgrunden, den inklädda källarväggen och/eller organiskt material i källaren. För att utreda förhållandet och vilka åtgärder som kan behöva utföras krävs konstruktionsingrepp.

Det förekommer mindre sprickor i betonggolvet vilka ej bedöms påverka byggnadens goda bestånd.

Färgsläpp från golv noterades vilket är normalt förekommande i byggnader med denna typ av konstruktion.

Fortsatt teknisk utredning

Noterad lukt indikerar fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Rekommenderar att man utreder orsak till noterad lukt, skadans omfattning samt lämpliga åtgärder.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av murad natursten som delvis är invändigt inklädda.

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.

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 utvändigt fuktisolering.

Iakttagelser

Fogsläpp noterades utvändigt grundmur. Rekommenderar att detta åtgärdas.

I källaren kunde en avvikande lukt förnimmas i rumsluften som undertecknad förknippar med fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Se även under "Grundsulor".

Risakanlys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel och röta) i fukt känsliga material (träreglar, isolering, skivor etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fukttinnehåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering saknas normalt på dessa typer av grundmurar. Okänt utförande på dränering.

Ålder: Dränering med okänd ålder.

Värt att veta

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

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

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

Iakttagelser

Där källarväggar är inklädda går det inte att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändigt fuktisolering/dränering.

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på att dränering inte fungerar på avsett vis. Man skall ändå vara medveten om att dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför byte av denna bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl. Det går dock inte att säkerställa när detta kan bli nödvändigt. Vid eventuell omdränering ska man anlita firma med god kunskap om dränering av hus med naturstensgrund.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till dike/stenkista enligt bedömning.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten med okänd ålder.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden eller ansluts till markrör.

Rekommenderar senast byte av dagvattenledningar i mark i samband med uppgrävning och byte av dränering, se notering under "Dränering".

Rekommenderar att samtliga stuprör förses med lättåtkomliga, utanpåliggande, lövsilar för att på så sätt underlätta rensning samt minska risken för stopp i dagvattensystemet.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt och pvc.

Ålder: Hängrännor och stuprör med okänd ålder.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år och av pvc brukar uppskattas till 10-20 år. Hängrännor och stuprör av pvc blir med tiden spröda och spricker lätt. Vidare skadas hängrännor av pvc lätt av t.ex. stegar. Vid framtida byte rekommenderas hängrännor och stuprör av plåt. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning erfordras.

Iakttagelser

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

Hängrännor är delvis endast kontrollerade från mark.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Äldre trästomme/plankstomme enligt besiktning.

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.

lakttagelser

Köldbryggor noterades lokalt i byggnaden vilket är vanligt förekommande i äldre hus pga. tunnare isolering eller avsaknad av isolering. Man kan t.ex. se mörka antydningar som markerar var spikar, träreglar finns och ibland fjäderformade "skuggningar" i tak- och väggvinklar orsakat av att kall luft drar in via otätheter.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt besiktning.

Värt att veta

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

lakttagelser

Mindre lutningar konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre byggnader.

Handledare och spaljé saknas i källartrappan vilket var och en för sig innebär risk för personskada.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad med blandad ålder. Fasaden delvis senast målad 2022 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till 30-50 år.

Iakttagelser

Målning av delar av fasaden är nära förestående, dvs. normalt underhåll med anledning av åldersslitage.

Punktvis behöver fasaden underhållas/renoveras.

Avståndet mellan mark (trall) och fasad är lokalt begränsat vilket innebär en ökad risk för att fukt sugts upp i fasaden och anslutande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara 200 mm.

Trätrall är monterad nära fasad vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på anslutande konstruktioner.

Fasadpanelen är skarvad vilket kan innebära risk för skador på panelen pga. fuktuppsugning i ändträ. Om skadorna blir omfattande finns risk för skador även på bakomliggande konstruktioner.

Ståndplåt från anslutande tak är monterad utanpå panelen. Plåten bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Rötskador förekommer i ändträ på enstaka panelbrädor.

Torrspäckor noterades.

Fasadpanel/lockläkt saknas lokalt, åtgärd krävs.

Risakanalys

Ståndplåt är monterad utanpå panelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Avsaknad av fasadpanel/lockläkt innebär risk för skador även i bakomliggande väggkonstruktion.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster samt glasbetongfönster.

Ålder: Okänd ålder.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Fönster tillverkade från slutet av 60-talet och under 70-talet har ofta sämre kvalitet och kortare teknisk livslängd än fönster från andra tidsperioder. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll brukar livslängden uppskattas till ca 30 år. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Det är inte möjligt erhålla full täthet i glasbetongens fogar vilket kan innebära läckage.

lakttagelser

Flera fönster har underhållsbehov.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar.

Droppbleck ovan fönster är monterat utanpå panelen. Droppblecket bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Rekommenderar justering av vissa fönster (ligger an mot karm).

Barnsäkerhetsbeslag saknas på fönster ovan markplan vilket kan medföra risk för personsador.

Risakanlys

Avsaknad av uppvikta gavlar på fönsterbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Droppbleck ovan fönster är monterat utanpå panelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är delvis utfört med mineralullsisolering och ångbroms av papp/ångspärr av plastfolie enligt besiktning. Lokalt saknas isolering.

Åtkomlighet: Från gångbrygga kunde vinden avsynas. Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

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

Tak och vindar i byggnader uppförda under denna tid tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Fukttillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i tak och på vindar att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet.

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

Snedtak från nockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

lakttagelser

Taket är delvis utfört som parallelltak vilket gör att läckage är svåra att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Rekommenderar justering och komplettering av isolering samt ångbroms/ångspärr. Avsaknad av isolering innebär värmeförluster.

Mögelpåväxter noterades på yttertaketets insida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas eller markeras med t.ex. färgpenna och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar. Det kan också föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även under "Ventilation".

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertaketets insida. Dessa var dock torra vid besiktningstillfället men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna.

Risakanalys

Med avseende på uppmärksammade mögelpåväxter på yttertaketets insida föreligger risk för att skadorna förvärras och/eller ytterligare skador (t.ex. mögel- och rötskador) i ej synliga delar.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med plåt ovan underlagspapp och råspont/träpanel. Läkt saknas.

Ålder: Från slutet av 90-talet enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

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

Det är vanligt att spikarna/skruvorna lossnar pga. rörelser i material vilket kan medföra otätheter vid spik-/skruvhålet. Rekommenderar löpande målningsunderhåll samt regelbunden översyn och justering av spikar/skrubar/tätningar för att förhindra läckage.

lakttagelser

Taket är pga. brant lutning endast kontrollerat från mark och tak på uterum.

Fotplåtar saknas vilket kan medföra ökad fuktbelastning och risk för fuktskador i takfot och anslutande konstruktioner.

Rekommenderar underhåll av vindskivor.

Vattplåtar/brädor på vindskivor saknas lokalt. Åtgärd krävs.

Rost noterades på skorstensplåt, behandling rekommenderas.

Takplåten är behäftad med ytrost. Rekommenderar rostskyddsbehandling och målning.

Det förekommer brister i anslutningar mellan plåtar. Rekommenderar kontroll och tätning.

Riskanalys

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

Bristande täthet mellan plåtar kan medföra risk för läckage och fuktskador.

Uterum

Utförande

Träregelestomme med glasskjutdörrs partier samt papp på råspont enligt besiktning.

Värt att veta

I en träregelestomme kan det förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar som en följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd. Papp på låglutande tak har en teknisk livslängd på ca 20 år. Glasskjutdörrspartier av aluminium har lång livslängd och är förhållandevis underhållsfria.

lakttagelser

Vindskivor saknas lokalt.

Papp är lokalt bristfälligt ansluten.

Riskanalys

Vindskivor saknas respektive bristfälligt ansluten papp vilket medför ökad fuktbelastning och risk för fuktskador i tak och anslutande konstruktioner.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med efterhand förbättrad standard.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

lakttagelser

Droppskydd under kyl-/frys-skåp sticker ej fram tillräckligt vilket innebär risk för att eventuellt läckage ej noteras varför droppskyddet bör justeras.

Rekommenderar montering av droppskydd i diskbänkskåp.

Diskmaskin placerad under ny golvnivå, bör stå i samma nivå om droppskydd skall fungera på avsett vis. Vid eventuellt läckage finns risk att detta inte noteras.

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhet).

Toalett på övre plan

Utförande

Äldre standard.

Utfört år: Okänd ålder.

Värt att veta

Vid eventuell renovering av utrymmet bör branschregler följas, se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se.

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Duschrum/tvättstuga

Utförande

Målat betonggolv.

Utfört år: Okänd ålder.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Se även noteringar under "VA-installationer".

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

Risakanalys

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

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdagsventilation.

Värt att veta

För att en självdagsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och ineluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdagsventilation 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 klimatomäsig bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

lakttagelser

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

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

Vatten och avlopp

Utförande

Vatten- och avloppsinstallationer: Vatten- och avloppsinstallationer är delvis utbytta enligt bedömning.

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).

lakttagelser

Delar av VA-installationernas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Det förekommer äldre golvbrunnar i byggnaden. Byte bör kalkyleras.

Elinstallationer

Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer. Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Värt att veta

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

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

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

Iakttagelser

Jordfelsbrytare saknas. Rekommenderar att man undersöker möjligheten att installera jordfelsbrytare för elsystemet.

Täcklock saknas lokalt på kopplingsdosa vilket innebär risk för personskada.

Uppmärkning (gruppsäkringsschema) av elcentraler saknas. Rekommenderar att detta åtgärdas.

Det förekommer blandat jordade och ojordade vägguttag i samma rum.

Vid stickprovskontroll konstaterades att det finns elinstallationer som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Rekommenderar att man anlitar behörig elektriker för kontroll.

Fortsatt teknisk utredning

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.

Belamrade utrymmen:

Vindar var delvis belamrade och därför ej möjligt att besiktiga på ett fullgott vis, besiktning får ske då utrymmet tömts.

Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses de som är angivna som uppdragsgivare i 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 klargöra förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet.
- avstå från överlåtelsen.

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

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 ersättningskyldig för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden som inte antecknats i besiktningsutlåtandet.

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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