

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Landvetters-Backa 1:87, Härryda
Tomtevägen 5

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mikael Burman". The signature is stylized and fluid.

Göteborg 2025-02-25
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	8
Grundsulor.....	9
Grundmurar	10
Fuktisolering och dränering	11
Dagvatten	11
Hängrännor och stuprör	12
Byggnad ovan grundläggning.....	12
Stomme	12
Mellanbjälklag.....	12
Fasader	13
Fönster och dörrar	13
Vind	14
Tak.....	14
Entrétrappa.....	15
Uterum.....	15
Kök och våtrum.....	15
Kök	15
Duschrum	16
Tvättstuga.....	16
Installationer	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Elinstallationer	17
Uppvärmning	18
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	18
Övrigt	18
Allmänt.....	18
Övriga byggnader	18
Radon	18
Asbest.....	18
Villkor för överlåtelsebesiktning	19

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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 bygnadsunderhåll.

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, krypgrunder, äldre ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsojekt

Landvetters-Backa 1:87, Tomtevägen 5, Härryda

Ägare

Dödsboet efter Rita Lolk

Uppdragsgivare

Dödsboet efter Rita Lolk, c/o Jörgen Lolk, Hindås Grönhultsväg 66, 438 54 Hindås

Ordernummer

181540

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningdag

2025-02-25

Besiktningföretag

Eminentia AB

Besiktningförrättare

Mikael Burman

031-339 09 34

mikael.burman@eminenta.se

Närvarande

Jörgen Lolk samt Mikael Burman.

Väderlek

Regnskurar, temperatur ca +5°C.

Byggnadstyp

1½-planshus med delvis källare uppfört år 1936, tillbyggt 1979.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan-, fasad- och sektioneritningar.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Jörgen Lolk var med vid besiktningen som ombud för dödsboet och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet.

Fastigheten säljs av dödsbo. Ombudet för dödsboet har god kunskap om fastigheten.

Byggnadslov saknas för inredning av vind (inredd 1985).

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

Det har tagits bort vägg i kök som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts.

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

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.

Kommunalt vatten och avlopp är på gång i området.

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.)

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.

Det är olämpligt med fukthållande rabatter och växtlighet intill husgrunden.

Källarnedgång:

Det finns en brunn som kan bli igensatt av löv, trädavfall etc. Rekommenderar regelbunden rensning av brunnen.

Handledare saknas i trappan.

Räcket har brister ur säkerhetsaspekt. Räcket bör vara 110 cm högt och avståndet mellan spjälor ska inte vara mer än 100 mm, det ska inte heller vara klättringsbart.

Krypgrund

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt besiktning.

Värt att veta

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

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

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

Iakttagelser

Det saknas plastfolie på mark som hindrar/minskar fuktillskottet till krypgrundsluften från mark. För att begränsa risken för mikrobiella skador bör det finnas ett kapillärbrytande material typ singel eller liknande över marken och ovan singel heltäckande plastfolie.

Det förekommer luktbildande organiskt material i krypgrunden vilket bör avlägsnas.

Grunden lagd på berg med lutning in mot grund vilket innebär att man måste räkna med att det periodvis kan ske viss vattentransport via berg in i grund (håll uppsikt vid rikligt regn, snösmältning etc.). Tydliga spår noterades av att fritt vatten kan tränga in i krypgrunden. Rekommenderar att detta vatten avleds från grunden i möjligaste mån. Om detta inte är möjligt bör lågpunkter singelfyllas och plastfolie läggas ut ovan denna singelbädd.

Blindbotten hänger ner lokalt, troligen beroende på bristfällig infästning. Rekommenderar att skivor fästs upp på erforderligt sätt, t.ex. med läkt.

Missfärgningar, vilka enligt bedömning kan vara mögelpåväxter, noterades på blindbotten, troligen pga. periodvis hög fukthalt i grunden. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Riskanalys

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

Fritt vatten kan rinna in i grund vilket kan innebära att risken för fuktrelaterade skador (mög- och rötskador) ökar till följd av ökad fuktighet i grunden.

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolvet enligt besiktning. Täta golvbeläggningar av typ plastmatta i ett rum, utan fuktkänsliga golvbeläggningar i övriga utrymmen.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundslorna 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 betonggolvet.

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betonggolvet 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

Det förekommer en avvikande lukt i ett rum som kan ha orsakats av att man lagt in plastmatta (tät golvbeläggning) på fuktigt betonggolv.

Det går inte vid denna typ av okulära kontroll avgöra om lukten kommer från golvkonstruktionen och/eller den inklädda källarväggen. För att utreda förhållandet och vilka åtgärder som kan behöva utföras krävs konstruktionsingrepp. Se även "Grundmurar".

Bristfällig vidhäftning s.k. "bom" noterades i klinkerplattor.

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

Riskenalys

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

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

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av Leca/lättklinker och betonghålstén enligt besiktning som delvis är invändigt inklädda.

Värt att veta

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

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

Tunna sprickor konstaterades utvändigt i grundmurar vilket är normalt i liknande grunder. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Det finns synliga fuktindikationer i form av salt- och kalkutfällningar, vilket indikerar förhöjt fuktinnehåll i grundmurar/källarväggar. Se även "Fuktisolering och dränering".

I ett rum i källaren kunde en avvikande lukt förnimmas i rumsluften som undertecknad förknippar med fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Det går inte vid denna typ av okulära kontroll avgöra om lukten kommer från den inklädda källarväggen och/eller från golvkonstruktionen. För att utreda förhållandet och vilka åtgärder som kan behöva utföras krävs konstruktionsingrepp. Se även "Betongplatta".

Risikanalyis

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 fuktinnehåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak till lukt, omfattning på skada samt erforderliga åtgärder.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande och ålder på dränering och utvändigt fuktisolering.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändigt fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dränering och utvändigt fuktisolering brukar därför anges till ca 25 år.

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

lakttagelser

Bomputs, färgflagnig och missfärgningar indikerar fuktpåverkan i källarväggar.

Mark i grunden är blöt och fritt vatten noterades i grunden vilket är tecken på att dräneringen eller avledning av vatten inte fungerar tillfredställande.

Där källarväggar är inklädda så går det inte att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändigt fuktisolering/dränering. Man bör dock vara medveten om att fuktisolering och dränering bedöms vara åldersmässigt avskrivna.

Riskanalys

Bomputs/färgflagningar/missfärgningar kan innebära risk för bristande funktion i fuktisolering och/eller dränering vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Fortsatt teknisk utredning

Mark i grunden är blöt och fritt vatten noterades i grunden, rekommenderar därför fortsatt teknisk utredning för att utreda orsaken. En ej fungerande dränering ökar risken för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från 1979 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

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

Rekommenderar att lövsilar rensas.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från 1979 enligt nuvarande ägare.

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.

lakttagelser

Hängrännor och stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inga tecken på allvarliga brister. Rekommenderar att dessa byts i samband med takomläggning.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme och äldre trästomme/plankstomme enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter mitten av 70-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader till följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

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

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt besiktning.

Värt att veta

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

lakttagelser

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

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad från 1979. Fasaden senast målad ca 2010 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 fasaden är nära förestående, dvs. normalt underhåll med anledning av åldersslitage.

Rekommenderar borttagande av fukthållande växtlighet mot fasaden.

Fasadpanelen är delvis uttorkad och vriden varför panelen bör fästas och underhållas.

Rötskador förekommer i ändträ på enstaka panelbrädor.

Torrspäckor förekommer.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter från 1979 och kopplade tvåglasfönster samt glasbetongfönster med okänd ålder.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd på fönsterbågar och karmar beror på en rad faktorer såsom, kvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc.

Fönster tillverkade före slutet av 60-talet har generellt bättre kvalitet och längre livslängd än fönster tillverkade på 70-talet och senare varför de ofta kan vara lönsamma att reparera.

Teknisk livslängd för fönster före slutet av 60-talet bedöms vara ca 50 år och fönster från slutet 60-tal t.o.m. 70-tal bedöms vara ca 30 år.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli punkterade så att luft kommer in mellan glasrutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är punkterat vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

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

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

Iakttagelser

Fönster har underhållsbehov.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar.

Det saknas tröskelbleck under entrédörr.

Riskanalys

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

Avsaknad av tröskelbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner och/eller dörrparti.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak upp tillnock) med isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt bedömning med hänsyn tagen till praxis vid tiden för vindens inredning.

Åtkomlighet: Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

Parallelltak är ett tak där yttertaksytter och innertaksytter 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.

lakttagelser

Sidovindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning då inspektionsluckor saknas. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar. För en bättre bedömning av utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor.

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

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder: Från 1979 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

Andra generationens betongtakpannor, tillverkade från början av 70-talet till tidigt 80-tal, har ofta något sämre betongkvalitet än nyare pannor och dess tekniska livslängd bedöms till ca 35 år. Dessa takpannor släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

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

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

lakttagelser

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder.

En vattplåt sitter löst, åtgärd rekommenderas.

Mossbildningar konstaterades på takpannor. Rensning rekommenderas.

För minskad risk för inträngning vatten/snö samt skräp under takpannor rekommenderas montering av s.k. nockband.

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

Risakanalys

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

Entrétrappa

Utförande

Betongkonstruktion, okänt om tätskikt finns.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Räcke saknas vilket ska finnas om entrétrappan är mer än 50 cm hög.

Uterum

Utförande

Träregelstomme med glasskjutdörrs partier samt kanalplasttak enligt besiktning.

Värt att veta

I en träregelstomme 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.

Kanalplast har en teknisk livslängd på 15-20 år. Rekommenderar att man någon gång per år ser över skarvar för att undvika inläckage. Glasskjutdörrspartier av aluminium har lång livslängd och är förhållandevis underhållsfria.

lakttagelser

Otättheter i tak noterades.

Rötskador på takstolar och panel noterades.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med standard från 1970-talet.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänksskåp.

Det förekommer vad som bedöms vara äldre fuktindikationer på golvet, torrt vid besiktningstillfället. Enligt undertecknads uppfattning rör det sig troligen inte om pågående skada (extra kontroller bör alltid utföras vid framtida byte av golvbeläggning).

Duschrum

Utförande

Plastmatta på golv och väggar.

Utfört år: Ca 1990 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

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

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid skada kräver försäkringsbolagen i normalfallet att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet. Se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se

Iakttagelser

Yt-/tätskikten har uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Otåta infästningar/hål noterades i yt-/tätskikt.

Rör genomföring noteras i golv.

Risakanalys

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

Otåta infästningar/hål innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Rör genomföring i golv innebär risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv.

Utfört år: 70-talet enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

Ytskikt är monterade på ej fuktkänsliga konstruktioner, vilket innebär att risken för uppkomst av omfattande fuktskador i bakomliggande konstruktioner är begränsad.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En väl fungerade ventilation minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

Vatten och avlopp

Utförande

Vatten- och avloppsinstallationer: Vatten och avloppsinstallationer från 1936-1990 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).

Iakttagelser

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

Elinstallation från slutet av 70-talet och framåt. Enligt uppgift från nuvarande ägare samt 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

Ojordade vägguttag förekommer.

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

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.

Eldstäder saknas, skorsten finns.

Värt att veta

Även om det saknas eldstäder finns det skorsten/ar i byggnaden. Skorstenens funktion kan kontrolleras med skorstensfejarmästaren.

När skorsten finns utan anslutna eldstäder och/eller värmepannor, kan det finnas viss risk för att skorstenen och till den anslutna konstruktioner fuktas upp av nederbörd och inomhusluft.

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

Övriga byggnader

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

Radon

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

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

Asbest

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses de som är angivna som uppdragsgivare i uppdragsbekräftelsen.

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

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

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

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren är inte 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 självrisik för det fall den ekonomiska skadan överstiger detta belopp.

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

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (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.