

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Näsby 4:808, Tyresö
Skogsängsvägen 34

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

Stockholm 2022-02-21
Tomas Karlsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	5
Mark och grundläggning	6
Mark	6
Betongplatta	6
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten.....	7
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Stomme	8
Fasader	9
Fönster och dörrar.....	9
Vind.....	10
Tak	11
Altan	11
Kök och våtrum	12
Kök.....	12
Våtrum: Lägenhet.....	12
Våtrum: Dusch.....	13
Våtrum: Dusch, Bastu	13
Toalett	14
Installationer	14
Ventilation.....	14
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	15
Uppvärmning	15
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	15
Övrigt.....	15
Allmänt	15
Övriga byggnader.....	15
Radon.....	15
Asbest	15
Villkor för överlåtelsebesiktning	16

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

lakttagelser

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

Risakanalys

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

Näsby 4:808, Skogsängsvägen 34, Tyresö

Ägare

Adele Folkeryd

Clary Erna Alice Folkeryd

Uppdragsgivare

Adele Folkeryd, Clary Erna Alice Folkeryd, Skogsängsvägen 34, 135 55 Tyresö

Ordernummer

172671

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivaren (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar ska kunna göras gällande mellan en presumtiv köpare och besiktningsföretaget krävs att köparen beställer en köpargenomgång av besiktningsutlåtandet. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader och att köpargenomgången måste utföras innan tillträde. Är besiktningsutlåtandet äldre än 6 månader krävs ny besiktning. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. I samband med en köpargenomgång kan köparen även beställa tilläggstjänster som Utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdelen, skadeutredning etc. Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2022-02-16

Besiktningsföretag

Eminentia AB

Besiktningsförrättare

Tomas Karlsson

tomas.karlsson@eminenta.se

Närvarande

Adele och Henrik samt undertecknad Tomas Karlsson

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +4°C.

Byggnadstyp

Enplanshus (Myresjövillan) uppfört år 1961. Tillbyggd 1967

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

"Husvärmen".

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

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

Adele och Henrik var med vid besiktningen som ombud för dödsboet och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet.

Nuvarande ägare har uppfört byggnaden i egen regi, och har bebott fastigheten sedan byggnadsåret. Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det finns ledningsservitut/myndighetsbeslut/förelägganden som påverkar fastigheten (undertecknad rekommenderar att man tar del av dessa).

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögel" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt. Dock fanns det en avvikande lukt (typ mögel) i gamla garaget.

Det har inte förekommit takläckage.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

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

Eldstaden har inte använts på länge, funktion kontrolleras av dödsboet.

Radonmätning utförd år 2001.

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

Byggnaden har ett eftersatt underhåll:

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

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.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Grus, sand och/eller åsmaterial enligt ägaren.

Värt att veta

Eventuellt kan marken vara självdränerande. Om så är fallet brukar funktionen på eventuella dräneringsledningar vara av underordnad betydelse.

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

lakttagelser

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

Avståndet mellan mark och fasad bedöms lokalt vara för litet vilket innebär en ökad risk för att fukt suggs upp i fasaden och bakomliggande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara ca 200 mm.

Det är olämpligt med fukthållande rabatter och växtlighet intill husgrunden.

Det finns tecken på sättningar i tillbyggnaden i form av lutningar. Det har inte utretts vid denna besiktning huruvida dessa sättningar är gamla och avstannade eller pågående.

Risakanalys

Det finns tecken på sättningar i byggnaden. Det kan inte uteslutas att det finns risk för fortsatta rörelser/sättningar och följdskador.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta utan underliggande värmeisolering enligt bedömning baserat på byggnadsår. Golvbeläggningar direkt på avjämnad betongplatta och med uppreglade och isolerade golv enligt bedömning.

Värt att veta

Avsaknad av heltäckande värmeisolering under betongplattan kan ge kalla golv och innebär dessutom att man vanligtvis bygger upp en hög fukthalt i betongplattan. Invändigt isolerade och uppreglade golv innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fukttinnehåll. För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan.

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

lakttagelser

Ingen avvikande lukt som tyder på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kunde förnimmas i inomhusluften vid inträde i byggnaden. Trots detta bör man vara medveten om att konstruktionen innebär att fuktrelaterade skador kan uppstå eller kan ha uppstått om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte på ett fullgott sätt skyddats mot fukt och/eller om träskyddsbehandlat trä använts i konstruktionen. Om man önskar en bättre bedömning av utförande och status krävs konstruktionsingrepp. **Forts.**

Det förekommer fuktskador på golv i badrum, går det inte att avgöra om läckaget orsakat skador på golvkonstruktion.

Det konstaterades bom, putsläpp i utvändig sockelputs. Rekommenderar att man river lös puts och därefter utför putslagningar.

Risakanalys

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

Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att utreda om skador uppstått i golvkonstruktion.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning enligt bedömning. Okänt utförande dränering.

Ålder: Dränering och fuktisolering från respektive byggnadsår enligt bedömning.

Värt att veta

Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till ca 25 år.

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

lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på nära förestående behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man åtminstone bör kalkylera med ny dränering av grunden. Det går dock inte att säkerställa när detta kan bli nödvändigt.

Salt- och kalkutfällningar noteras i matkällaren vilket kan innebära risk för bristande funktion i fuktisolering och/eller dränering

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) troligen till dike och mark enligt bedömning.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från byggår enligt bedömning.

Värt att veta

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

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

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att stuprörsvattnet avleds bort från husgrunden.

lakttagelser

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

Risakanalys

När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen mot densamma vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från 2015 enligt ägaren.

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

Stuprör är bristfälligt anslutet mot markrör vilket bör åtgärdas.

Rekommenderar riktning av hängränna.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme som är utvändigt tilläggsisolerad enligt ägaren.

Tillbyggnad: Stomme av blå lättbetong enligt ägaren.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har ursprungligen sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med en modern stomme. I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Normalt förekommer viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar till följd av rörelser, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

Utvändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

En stomme av lättbetong är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet begränsad risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

lakttagelser

Det förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i hus med träfiberbaserade invändiga skivbeklädnader.

Det förekommer betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme.

Riskanalys

Blå lättbetong kan avge radon (se vidare under rubrik Radon).

Det förekommer betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme vilket kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt leds in mot anslutande konstruktioner. För att fastställa om sådana fuktskador uppstått erfordras konstruktionsingrepp.

Fasader

Utförande

Träfasad. Spiktegel/Coloroc etc.

Träfasaden löpande målad enligt ägaren.

Ålder: Från 1979 enligt ägaren.

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.

Spiktegel och fasader av typen Coloroc (betongplattor) är fasadmaterial som är vanligt förekommande från 1960 och 70-talet men används fortfarande även om det inte idag är lika vanligt. Främst används fasadmaterialet vid renoveringar av gamla fasader. Spiktegel spikas medan Coloroc fästs upp via klamring.

Dessa fasader har lång livslängd men kan missfärgas pga. yttre faktorer som luftföroreningar, klimat samt väder och vind. De kan även vara känsliga för mekanisk påverkan (spricker). Om det lokalt spricker kan de oftast med enkelt handgrepp bytas ut (svårigheten är att erhålla produkter som kanske ej längre finns i produktion). Med hänsyn till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma livslängden till 30-50 år.

Iakttagelser

Imkanal mynnar på fasad. Rekommenderar att man kontrollerar att placeringen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

Sprickor förekommer i fasadpanelen, underhåll rekommenderas.

Risakanalys

Genomgående sprickor förekommer i fasadpanelen vilket kan medföra risk för fukt- och vatteninträngning till bakomliggande konstruktioner med skador som följd.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster. Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder: Från byggår och 1979 enligt ägaren.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra virkeskvalitet. Normal livslängd på 50 år eller mer. Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år.

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

Iakttagelser

Fönsterbleck är otäta mot fönsterkarm samt saknar uppvikta gavlar.

Risakanalys

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av träspån utan ångspärr (papp eller plastfolie) samt tilläggsisolering med mineralull. Utförande enligt stickprovskontroll.

Åtkomlighet: Från utvändigt gavellucka. Samt lucka i våtrum.

Värt att veta

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

Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fuktillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fuktillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

lakttagelser

Vindsutrymmet är endast delvis åtkomligt pga. att gångbryggor saknas lokalt. Rekommenderar därför att gångbryggor monteras

Isolering har lokalt lagts mot yttertaketets insida. Rekommenderas att justering utförs.

Lokal mögelpåväxter noterades på yttertaketets insida. Rekommenderar att utrymmet hålls under 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 not. under Ventilation.

Spillning noterades. Enligt ägaren är vinden sanerad av Anticimex, inga följdproblem har noterats.

Bristfälligt isolerad ventilationskanal noterades på vind.

Ventilationskanal mynnar på vind. rekommenderar översyn av ventilationsrör

Oisolerade elrör förekommer på vinden. Eftersom de kan vara förbundna med bostaden föreligger risk för kondensbildningar i rören med åtföljande risk för fuktrelaterade skador i anslutning till kopplingsdosor, strömbrytare m.m. Elrör på vindar bör vara isolerade eller ligga förlagda under värmeisoleringen.

Risakanalys

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket i kombination med avsaknad av ångspärr innebär att det kan ske ett ökat tillskott av varm fuktig inomhusluft genom vindsbjälklaget upp till vind. Detta innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

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

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.

Bristfälligt isolering av ventilationskanal på kallvind samt rör som mynnar på vind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder: Från år 2015 enligt ägaren.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Rekommenderar översyn/byte plåtar vid tillbyggnaden pga. brister.

Ståndplåt mellan yttertaksbeläggning och fasad är ej korrekt monterad. Rekommenderar att detta åtgärdas.

Rekommenderar översyn/byte plåthuvar.

Plåtstos tätar ej mot luftningsröret från avlopp vilket innebär risk för läckage.

Yttertaket svackar vid äldre garage vilket kan vara tecken på/orsakat av brister/försvagning i takstolskonstruktion ur bärighetssynpunkt. Det är inte möjligt att vid okulär kontroll avgöra bärighet och/eller utföra hållfasthetsberäkningar.

Kompletteringsfogning/underhåll av skorstenen rekommenderas.

Mossbildningar konstaterades på takpannor. Förhållandet innebär att livslängd på underlagstak och läkt kan förkortas och att risken för läckage ökar. Rensning rekommenderas.

Riskanalys

Då ståndplåten ej är korrekt utförd/monterad innebär det risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador).

Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att bedöma orsaken till att yttertaket svackar.

Altan

Utförande

Träkonstruktion. Betongkonstruktion utan tätskikt.

Värt att veta

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

Altaner utan tätskikt är en otät konstruktion. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fukt känsliga 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

Underhåll/renovering rekommenderas med anledning av åldersslitage.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med äldre 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

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frysskåp och i diskbänksskåp.

Det förekommer vad som bedöms vara äldre fuktindikationer på golvet vid kylan, torrt vid besiktningstillfället. Enligt undertecknads uppfattning rör det sig inte om pågående skada

Lägenheten: Bristfällig tätning mellan diskbänk och vägg. Rekommenderar justering för att minska risken för att fukt från diskbänk påverkar bakomliggande konstruktion.

Våtrum: Lägenhet

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Från 2001 enligt ägaren.

Värt att veta

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

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Riskanalys

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

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats vilket innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Våtrum: Dusch

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: Äldre enligt ägaren.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

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

Bakfall noterades utanför duschzonen.

Tätskikt saknas på golv/vägg.

Äldre golvbrunn av gjutjärn.

Riskanalys

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

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

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

Äldre golvbrunn av gjutjärn innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Våtrum: Dusch, Bastu

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av kakel, färg.

Utfört år: Äldre enligt ägaren.

Värt att veta

Se Våtrum: Dusch.

lakttagelser

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

Det noteras svikt och fuktskadat golv. Se Fortsatt teknisk utredning Betongplatta.

Tröskel saknas. Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Riskanalys

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

Tröskel saknas vilket vid utströmmande vatten kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats vilket innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Toalett

Utförande

Äldre standard.

Utfört år: Äldre enligt ägaren

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

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

Torrt avloppskitt i avlopp från tvättställ kan innebära att avloppslukt tränger in i bostaden.

Risakanalys

Eftersom yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd finns risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

En fukt- och klimatomässa 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 om det saknas, samt att våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En fukt- och klimatomässa 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

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

Elinstallationer

Utförande

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

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

Kontroll av rökkanaler och anslutna eldstäder ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

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

Övriga byggnader

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

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

Årsmedelvärde 180 Bq/m³ +/- 70 Bq uppmättes vid mätning av radon i bostaden under 2001-05-22. Undertecknad rekommenderar att man tar del av rapporten. 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.

Byggnaden är uppförd under en period när asbest kan förekomma. Ingen precisering om förekomst (förutom fasad och tak) görs i utlåtandet.

Asbest förekommer i bl.a. eternit som ofta används som t.ex. fasad-/takmaterial, ventilationsledningar och som brandskydd i främst pannrummets källartak. Är det hårda skivor i innertak, om ventilationskanaler är gråa och till formen fyrkantiga är de förmodligen av eternit. Svarta fönsterbänkar från 60-/70-talet är ofta av eternit (vanligen märkta på undersidan med "Eternit Massiv").

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, inspektionssluckor eller liknande. Inspektionssluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningensutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningensförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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