

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Björkeby 1:181, Järfälla
Alvägen 7

Stockholm 2024-03-22
Peter Henriksson
Byggingenjör SBR 22013926

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Närvarande ombuds muntliga upplysningar.....	5
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning.....	6
Mark.....	6
Grundsulor.....	7
Grundmurar	8
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	9
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme	9
Mellanbjälklag.....	10
Fasader	10
Fönster och dörrar	10
Vind	11
Tak.....	12
Balkong.....	12
Kök och våtrum.....	12
Kök	12
Toalett på övervåning.....	13
Våtrum 1 badrum på entréväning.....	13
Våtrum 2 dusch i källare	14
Tvättstuga.....	14
Pannrum	14
Installationer	15
Ventilation.....	15
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	16
Uppvärmning	16
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	16
Övrigt	17
Allmänt.....	17
Övriga byggnader	17
Radon	17
Asbest.....	17
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	18

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

Björkeby 1:181, Alvägen 7, Järfälla

Ägare

Dödsboet efter Johan Åke Olofsson

Uppdragsgivare

Dödsboet efter Johan Åke Olofsson, Alvägen 7, 175 64 Järfälla

Ordernummer

178956

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

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2024-03-22

Besiktningsföretag

Eminentia AB

Besiktningsförrättare

Peter Henriksson

Byggingenjör SBR 22013926

peter.henriksson@eminenta.se

070-584 30 31

Närvarande

Ombud för dödsbo Bengt Olofsson, mäklare Philip Sandberg samt undertecknad Peter Henriksson.

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +3°C.

Byggnadstyp

1½-planshus med källare uppfört år 1961.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Protokoll upprättat av Attunda Sot & Vent AB, kontroll av brandsäkerhet, funktionsprovning, taksäkerhet och täthetsprovning av rökkanal daterat 2024-03-12.

Protokoll från radonmätning daterat 2023-12-13

NÄRVARANDE OMBUDS MUNTliga UPPLYSNINGAR

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

Bengt Olofsson var med vid besiktningen som ombud för dödsboet och benämns som ombud i utlåtandet.

Nuvarande ägare har bebott fastigheten sedan byggnadsåret.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det finns sättningar i mark utanför hus (carport, biluppställningsplats och nedfart till garage). Orsaken till sättning har inte utretts.

Det finns vissa tecken på sättningar på entréväning samt på övervåning, golv och dörrposter lutar. Orsak till sättning har inte utretts.

I innervägg mellan garage och intilliggande rum finns sprickor i innervägg. Orsak till spricka har inte utretts.

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Ombud känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet på fastigheten.

Det har inte noterats några läckage från hänggrännor eller stuprör, nya vid takomläggningen år 2017.

Ombud 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.

Ett mindre läckage har uppstått från kylskåp i kök, lamellgolv har lagats.

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

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.

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

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

Jordfelsbrytare finns, oklart om den gäller för hela byggnaden eller bara delar.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade. Kontroll är utförd år 2024. Inga kända anmärkningar.

Radonmätning utförd år 2023.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

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

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

Byggnad med trästomme:

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

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

Okänt material.

Värt att veta

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 pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

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

lakttagelser

Mark lutar mot delar av grunden/källaren vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering.

Ojämnheter finns i omkringliggande mark, orsak okänd.

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

Det förekommer rabatter, större buskar och träd i närheten av byggnaden.

Garagedoft till källaren kan medföra att vatten leds in mot garageport vid regn och skyfall.

Rekommenderar regelbunden rensning.

Riskanalys

Rabatter, buskar/träd och annan växtlighet i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på ledningssystem och byggnad.

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolvet enligt egen bedömning. Ovan betonggolvet utförande med färg, plastmattor samt någon typ av uppreglade och isolerade golvet. Enligt egen bedömning i källaren.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Byggnader uppförda efter ca 1950 har i normalfallet betonggolvet som armerats och lagts ovan dränerande material, tex sand eller stenkross. Denna typ av grundläggning har höga fuktvärden i betongen pga. markfukt.

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 golvet eller målas med genomsläpplig färg.

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

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

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.

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

Färgsläpp noterades på målade betonggolvet, vilket innebär att golvet är påverkade av fukt underifrån.

I rum mellan garage och matkällare (gavel mot Alvägen) noterades ett mindre droppläckage från äldre radiatorventil. Trålamellgolvet strax nedanför var fuktigt/blött samt att en viss avvikande doft kunde noteras vid golvet (se rubrik Fortsatt Teknisk Utredning).

Riskenalys

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

Fortsatt teknisk utredning

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

Grundmurar

Utförande

Oinklädda putsade/målade/tapetserade grundmurar av betonghålsten enligt egen bedömning.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålsten 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.

Oinklädda målade grundmurar innebär ofta att mindre lokala fuktgenomslag kan torka ut naturligt och orsakar oftast endast begränsade skador i form av färg- och/eller putssläpp.

Iakttagelser

Det finns synliga fuktindikationer i källarväggar. Se rubrik Fuktisolering och dränering.

Delar av innerväggar är av blå lättbetong.

Risikanalyt

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering av typ Platon. Dränering med okänt utförande.

Ålder: Okänd ålder på dränering och fuktisolering, kan vara från 90-talet, enligt ombud.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm.

Normal teknisk livslängd på dräneringens funktion brukar anges till ca 25 år.

För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledning bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Normal teknisk livslängd på fuktisoleringens funktion av system Platon beräknas med rätt utförande och återfyllning till ca 50 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.

Iakttagelser

Grundens dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Rekommenderar att man i samband med byte av fuktisolering och dränering även värmeisolerar grundens utsida i syfte att erhålla en varmare och därmed torrare grundmur samt för att minska byggnadens energibehov.

I källarväggar noterades det tunna sprickor, putssläpp, bubblor i tapeter, bomputs, missfärgningar, salt- och kalkutfällningar vilket indikerar fuktvandring i källarväggar.

Risikanalyt

Med avseende på att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd bör man kalkylera med byte av dessa då det annars finns risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Putssläpp, bubblor i tapeter, bomputs, missfärgningar, salt- och kalkutfällningar innebär risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

Ålder: Okänd ålder på ledningssystem för dagvatten samt servisledning.

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.

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

Iakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

Ledningssystem för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Rekommenderar byte av dagvattenledningar i mark i samband med uppgrävning och byte av fuktisolering och dränering.

Uppstickande rör i mark för avledning av stuprörsvatten används ej, nya rör av typ dräneringsrör har grävts ner intill befintliga markrör, orsak till detta är ej känt.

Risakanalys

Ledningssystemet för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär att det kan föreligga risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt. **Ålder:** Hängrännor och stuprör från 2017 enligt ombud.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning erfordras.

Iakttagelser

Stuprör är bristfälligt anslutet mot markrör vilket bör åtgärdas.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Äldre trästomme/plankstomme/regelstomme enligt egen bedömning.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt egen bedömning.

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

Lutningar & nedböjningar noterades i husets mellanbjälklag, dock noterades inga sprickor i tegelväggar. Orsak okänd enligt ombud

Fortsatt teknisk utredning

Orsaken till lutning & nedböjning i bjälklag har ej fastställts i samband med denna besiktning. För att utreda orsaken och utreda behovet av eventuella åtgärder rekommenderas fortsatt teknisk utredning.

Fasader

Utförande

Tegelfasad. **Ålder:** 1961 enligt ombud.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en tegelfasad beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma en tegelfasads tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år om arbetet utförts korrekt, men stora avvikelser förekommer beroende på hur utsatt fasaden är.

Tegel är ett starkt och tåligt fasadmateriell som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilka sällan innebär risk för vatteninträngning i fasad varför de endast har kosmetisk betydelse.

lakttagelser

Gröna påväxter av alger noterades lokalt på tegelfasad, troligen orsakade av all växtlighet i närhet av byggnaden. Rekommenderar borttagande av samtliga växter i närheten av byggnaden.

Dränerings-/ventilationshål (öppna stötfogar) är delvis igensatta. Rekommenderar att samtliga fogar öppnas upp.

Fönster och dörrar

Utförande & ålder

Varierande typer av fönster och ålder (isolerglasskassetter, kopplade tvåglasfönster samt äldre takfönster).

Värt att veta

Teknisk livslängd på fönsterbågar och karmar beror på en rad faktorer såsom ålder, kvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, placering etc.

Det är alltid viktigt att regelbundet kontrollera infästning, tätningar, anslutningar av fönster-/dörrfoder, dörrbleck, fönsterbleck, droppbleck ovan fönster och utvändiga smyggar.

Takfönster erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak (särskilt utvändigt tätning och montering mot takbeläggning).

Monterings utförande styrs av fabrikat på takbeläggning och takfönster. Avvikelser från monteringsanvisning kan innebära att fönsterleverantörens garantier ej gäller. För en säkrare bedömning av takfönstrets samtliga monteringsdetaljer erfordras översyn av fönstermontör.

lakttagelser

Äldre fönster är i behov av kittning, målning och tätning.

Rekommenderar byte av äldre takfönster, i anslutning till takfönster noterades missfärgningar/fuktfläckar/färgflagor. Vid stickprovskontroll med fuktindikator uppmättes dock inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället. För en mer säkerställd bedömning erfordras konstruktionsingrepp, fuktmätningar mm. En allmän rekommendation är att vid ett byte av yttertaksbeläggning ska även äldre takfönster bytas.

Riskanalys

Takfönster är känsliga för läckage och kondens och kräver noggrant underhåll.

I anslutning till takfönster noterades missfärgningar/mindre fuktfläckar vilket innebär risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kan ha uppstått i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av träspån med ångbroms av papp. Utförande enligt egen bedömning på åtkomlig nockvind. **Åtkomlighet:** Nockvind via lucka i övre hall. Sidovindar via luckor i stödbensväggar. Parallelltak/vind ej åtkomliga.

Värt att veta

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

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 mekanisk ventilation som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

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

lakttagelser

Rekommenderar att fler krypbrädor monteras på nockvind så att regelbunden kontroll av hela vinden kan ske utan risk för genomtrampning, och för att isolering ej skall trampas ner och därigenom bli försämrad ur värmeisoleringssynpunkt.

Lokala vita & svarta mögelpåväxter noterades på yttertakets insida på nockvind. För att kunna säkerställa om de är gamla eller nu pågående rekommenderas att datum märkta nyslipade ytor utförs där påväxter nu finns. Dessa ytor ska regelbunden hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar. Det föreligger även behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se under rubrik Ventilation.

Fläckar efter äldre läckage noterades på vindsgolvet samt på yttertakets insida. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar.

På en sidovind noterades en oisolerad ventilationskanal (imkanal från köksfläkt som är av eternit).

Riskanalys

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

Avsaknad av isolering av imkanal på kallvind är en avvikelse från brandskydds krav och kan innebära brandrisk samt risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont. **Ålder:** Från år 2017 enligt ombud.

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 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.

Iakttagelser

Taket är pga. brant lutning och halt kontrollerat från mark samt lokalt från taksteg.

Från taksteg noterades att skorstensbeslag saknar underlag i bakstycke, svackor/nedböjningar, stående vatten noterades. Rekommenderar översyn av samtliga plåtarbeten och övriga takgenomföringar då det på avstånd bedöms vara utfört felaktigt.

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

Riskanalys

Felaktigt utförda plåtarbeten på yttertak innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

Balkong

Utförande

Träkonstruktion med bärande stolpar av trä.

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard. Enligt ombud troligen renoverat under första hälften av 2010-talet.

Värt att veta

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

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

I kök har det förekommit ett kondensläckage från kyl. På golv framför kyl noterades fuktfläckar på lamellgolv. Vid kontroll med fuktindikator noterades inga förhöjda värden, se muntliga upplysningar. Enligt undertecknads bedömning utgörs det av äldre och/eller obetydligt läckage som inte bedöms påverka byggnadens goda bestånd.

Toalett på övervåning

Utförande

Äldre standard.

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

Se rubrik Ventilation.

Våtrum 1 badrum på entrévåning

Utförande

Plastmatta på golv och väggar.

Utfört år: Enligt ombud troligen renoverat under första hälften av 2010-talet.

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

lakttagelser

Brister/otätheter noterades i svetsfogar.

Fönster finns i våtzone.

Kabelgenomföring/Kopplingsdosa för el till badkar noterades i vägg bakom/under badkarskant i våtzone.

Riskanalys

Brister/otätheter i svetsfogar kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

Fönster i våtzone kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Genomföringar för el i vägg i våtzone innebär risk för fuktskador.

Våtrum 2 dusch i källare

Utförande

Plastmatta på golv.

Utfört år: Äldre enligt ombud.

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

lakttagelser

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

Se rubrik Ventilation.

Risakanalys

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

Tvättstuga

Utförande

Målat betonggolv.

Värt att veta

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Se rubrik Ventilation.

Pannrum

Utförande

Betonggolv.

Värt att veta

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

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.

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

lakttagelser

På grund av de mögelpåväxter, troligen orsakade av kondensbildning, som noterades på vinden finns anledning att misstänka att inomhusventilationen inte är fullgod och att förbättringsåtgärder erfordras. Rekommenderar kontakt med fackman för kontroll och åtgärdsförslag.

Riskanalys

Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer: Vatten- och avloppsinstallationer från 1961 samt lokalt utbytta vid de olika renoveringsåren.

Ålder servis: Servisledningar från 1961.

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).

Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

lakttagelser

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

Rostrosor noterades på avloppsstammar vilket är ett tecken på att ledningarna börjar uppnå sin tekniska livslängd. Byte av ledningar bör kalkyleras.

Riskanalys

Rostrosor på avloppsstammar innebär risk för läckage.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallation från 1961 samt lokalt utbyta vid de olika renoveringsåren.

Värt att veta

Delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

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

Vid stickprovskontroll konstaterades att det finns elinstallationer som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Fortsatt teknisk utredning

Eftersom det förekommer elinstallationer som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderar undertecknad att man anlitar behörig elektriker för kontroll.

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.

Årsmedelvärdet 40 Bq/m³ uppmättes vid mätning av radon i bostaden under perioden 2023.10.04-2023.12.04. 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. Även om asbest inte ingår i uppdraget kunde det vid besiktningen konstateras asbest i ventilationskanal på en sidovind.

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, 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 besiktningens utlåtande eller i separat utlåtande (när tilläggstjänsten utförs vid annat tillfälle än besiktningstillfället).

6 Ansvar

Besiktningens förrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

Besiktningens förrättare som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

Om det lämnats felaktig eller otillräcklig information i besiktningens utlåtande kan det medföra att fastigheten avviker från vad uppdragsgivaren förväntat sig med stöd av besiktningens utlåtande. 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 besiktningens förrättarens vårdslöshet vid överlåtelsebesiktningen är besiktningens förrättaren skadeståndsskyldig. Besiktningens förrättarens skadeståndsskyldighet är dock begränsad till det lägsta av följande belopp:

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningens förrättaren inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningens utlåtande. 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.

Besiktningens förrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden som inte antecknats i besiktningens utlåtande.

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.

Besiktningens förrättaren 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 besiktningens uppdraget ska anmälas skriftligen (reklamerat) till besiktningens företaget inom skälig tid efter det att felet i fastigheten eller vårdslösheten i besiktningens uppdraget 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 besiktningens förrättaren 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 besiktningens förrättaren översänt besiktningens utlåtande till uppdragsgivaren.