

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Drottningholm 1:11, Ekerö

Gustav III:s Väg 49, Ekerö

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Johan Tegerhag".

Stockholm 2023-06-19

Johan Tegerhag

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning	6
Mark.....	6
Krypgrund	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	11
Vind	11
Tak.....	12
Kök och våtrum.....	13
Kök	13
Toalett vid tvättstuga	14
Våtrum 1, övre planet.....	14
Tvättstuga samt installationsutrymme för vatten- och värmeinstallationer	15
Installationer	16
Ventilation.....	16
Vatten och avlopp.....	16
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

Besiktningsojekt

Drottningholm 1:11, Gustav III:s Väg 49, Ekerö

Ägare

Stig Niklas Davidsson
Gunilla Agnes Ingeborg Davidsson
Marie-Louise Davidsson Gustavsson

Uppdragsgivare

Stig Niklas Davidsson & Gunilla Agnes Ingeborg Davidsson, Gustav III:s Väg 49, 178 93
Drottningholm

Ordernummer

177206

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

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

Besiktningdag

2023-06-20

Besiktningföretag

Eminenta AB

Besiktningförrättare

Johan Tegerhag
johan.tegerhag@eminenta.se

Närvarande

Marie-Louise Davidsson Gustavsson, Karl Gustavsson, Mäklare Anna Jonasson från Per Jansson Fastighetsförmedling AB, Johan Tegerhag.

Väderlek

Klart väder, temperatur ca +27°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus uppfört under mitten av 1600-talet.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 1995. Inför förvärvet utfördes ingen överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Lutningar och ojämnheter finns i golv och bjälklag, innertak etc. Inga förändringar har noterats över tid. Det som har renoverats och åtgärdats har byggts efter de förhållanden som råder i huset.

Det har tagits bort väggar i matsal och i hall mot tvättstuga som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

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

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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

Det har förekommit takläckage vid takkupa på långsida mot stallbyggnaden, samt i takfot mot huvudbyggnaden. Vid båda skadorna har takpannor legat fel eller lossat. Vid takkupa har undertak och delar av väggar öppnats upp för kontroll och åtgärd. Skada i takfot mot huvudbyggnad är ännu ej åtgärdad.

I övrigt har inga fuktrelaterade skador, tex. mögelpåväxter eller rötskador, har noterats i byggnaden.

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

Fungerande brandvarnare saknas i byggnaden.

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.

Endast eldstad i matsal och vardagsrum har använts. Dessa eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Flertal övriga eldstäder har ej använts. Eldstad i kök är igensatt med cellplast i rökkanal.

Okänt om det föreligger anmärkningar från sotare avseende taksäkerheten, (ingen åtkomst till taket noterades vid besiktningen).

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

Byggnaden är en äldre byggnad som har renoverats och byggts om genom åren.

Vid en framtida renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Äldre byggnader har ofta mycket god kvalitet i både stomme och fönster, och i de flesta fall är de ekonomiskt försvarbara att renovera. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in. Det kan förekomma fukt-/rötskador, samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, vid genomföringar och i anslutning till balkongers och takkupors infästningar etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

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

Kulturbyggnader:

Bokstaven k användes tidigare i kommunernas detaljplaner för att visa att en byggnad hade ett visst skydd mot förvanskning. Numera används bokstaven q. Underhållet av byggnader ska skötas så att dess grundläggande tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Byggnaders yttre ska vårdas och anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byte av yttre detaljer som avsevärt påverkar byggnadens utseende kräver bygglov inom detaljplan.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Okänt material.

Värt att veta

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

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

Viss marklutning förekommer mot huset. Ägare upplyste dock om att ytvatten inte tar sig fram till huset, då det rinner av på sidan om huset. Marken närmast byggnaden bör luta från byggnaden.

Det är olämpligt med fukthållande rabatter och växtlighet intill husgrunden (risk för att rötter växer in i dränerings-, dagvatten- och/eller avloppsledningar och täpper till dessa).

Det finns tecken på att det förekommit sättningar i byggnaden i form av lutande golv och ojämnheter i innertak etc. Det har inte utretts vid denna besiktning huruvida dessa sättningar är gamla och avstannade eller pågående eller om/hur de påverkat byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Ägare upplyste om att inga förändringar har noterats över tid.

Risakanalys

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

Krypgrund

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag. Golvet/bjälklaget har isolerats underifrån och försetts med vattenburen vid renovering. Äldre golv är till delar återlagda. Utförande enligt ägare.

Värt att veta

Denna typ av grunder fungerade förr i normalfallet väl pga. att krypgrundsluften tillfördes värme från skorstenstock och inifrån genom att bjälklaget ofta har lägre isolerstandard jämfört med moderna byggnader samt ofta även mindre mellanrum mellan mark och golvbjälklag.

Golvbeläggningar var i normalfallet inte täta vilket möjliggjorde fuktvandring upp genom bjälklaget.

Förändras dessa förutsättningar ökar risken för fuktrelaterade skador.

Golvvärmens bidrar till att torka ut golvbjälklaget men värmen är vanligtvis inte igång under sommartid varför det kan finnas risk för fuktskador i grund pga. kondens. För att erhålla en så god funktion som möjligt i krypgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

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

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

lakttagelser

Krypgrunden är ej åtkomlig för besiktning, luckor saknas.

Endast mindre möjlighet för inspektion kunde göras via invändig lucka i golv samt från nära ventiler på långsida mot huvudbyggnaden. Detta innebär att man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm.

För en bättre bedömning av grundens utförande och status erfordras att man anordnar tillgång till hela grunden. Inga synliga tecken på alvarliga avvikelser noterades på synliga delar (observera att endast mycket begränsad kontroll kunde göras vid besiktningen).

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

Ingen avvikande lukt som tyder på fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) kunde förnimmas i inomhusluften vid inträde i byggnaden.

Risakanalys

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

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av natursten enligt ägare. Utsida av grundmur/sockel bättringsmålade för ca 6 år sedan enligt ägare.

Värt att veta

Det är vanligt att naturstensmurar rört sig något under årens lopp pga. att man förr i tiden inte hade dagens möjlighet att komprimera marken. Som en följd av dessa rörelser brukar byggnader med denna grundläggning ha varierande grad av åldersrelaterade lutningar och sättningar. Viss uppfuktning sker vanligtvis i grundmurarnas nederkant pga. att dessa står direkt på mark utan underliggande dränerande och kapillärbrytande massor. För minskad risk för tjälskjutning och bortspolning av bärande marklager under murar bör man se till att ytvatten avleds från grunden.

lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Delar av grundmurarnas utförande eller status har ej gått att kontrollera pga. att grunden ej är åtkomlig för besiktning.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering saknas normalt på dessa typer av grundmurar. Dränering av okänt utförande enligt ägare.

Ålder: Dränering från år okänt årtal.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Då grunden inte är åtkomlig för besiktning kan ingen bedömning göras av dräneringens funktion.

Vid inspektionsslucka och mindre delar som var synliga från utvändiga ventiler noterades inget särskilt. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man åtminstone bör kalkylera med ny dränering av grunden.

Risakanalys

Med avseende på att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd finns ökad risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör) till dike enligt ägare.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från 1995 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

En dagvattenbrunn har lokaliserats vid köksingång och finns tillgänglig för rensning och kontroll.

I övrigt inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Hängrännor och stuprör från ca 1995 enligt ägare.

Värt att veta

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

lakttagelser

Hängrännor är endast kontrollerade från mark.

Hängrännor är till delar lågt monterade vilket innebär att regnvatten kan rinna förbi rännorna. Lokala ojämnheter/lokala svackor noterades, rekommenderar justering.

Stuprör är bristfälligt anslutet mot markrör vid sida mot stallbyggnad närmast altanen vilket bör åtgärdas.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Troligen både trä/timmer- och tegelstomme enligt ägare. Konstruktionsutförandet är ej fastställt via konstruktionsingrepp, handlingar. Ritningar saknades vid besiktningstillfället.

Värt att veta

En äldre trä/timmerstomme är i normalfallet en stark och stabil stomme och det förekommer ofta ej räta vinklar, lutningar och nedböjningar i bjälklag och väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade (t.ex. lutning från skorsten, nedböjning över stora dörröppningar).

Tilläggsisolering av yttreväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

Rekommenderar att det finns gällande försäkringskydd mot träskadeinsekter (t.ex. Husbock, Hästmälar mm).

En stomme av tegel 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 och utförande 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.

Iakttagelser

Stentrappa ansluter mot nedre delar av fasad/stomme vid köksingång. Se vidare iakttagelser under rubriken fasader.

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt ägare.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Lutningar och ojämnheter konstaterades i bjälklag och innertak vilket bedöms indikera åldersdeformationer och tecken på sättningar i byggnaden. I nuvarande status bedöms detta ej påverka byggnadens goda bestånd. Se även nuvarande ägares muntliga upplysningar.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad troligen från byggåret enligt ägare. Fasaden senast målad för ca 15 år sedan enligt ägare.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Sprickbildningar i färg och lokala färgsläpp noterades bitvis. Bedöms främst vara nederkant vattbräda, samt lokala partier vid altanen. Enstaka mindre rötskador noterades i fasadpanelen och någon del av vattbräda/offerbräda.

Imkanal från kök mynnar på fasad vid blindfönster. Rekommenderar att man kontrollerar att placeringen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

Avståndet mellan mark och fasad är lågt och i lokala delar ligger fasad och vattbräda ner i mark. vilket innebär risk för skador i fasaden och anslutande konstruktioner.

Rekommenderar borttagande av fukthållande växtlighet mot fasaden.

Fasadpanelen är skarvad vilket kan innebära ökad risk för skador på panelen pga. fuktuppsugning i ändträ.

Forts.

Risikanalyt

Avståndet mellan mark och fasad är till delar lågt vilket innebär risk för skador i fasaden och anslutande konstruktioner.

Vid stickprovsmässig kontroll konstaterades vad som bedömdes vara mindre rötskador i fasadpanelen vilket kan innebära risk för skador även i bakomliggande väggkonstruktion.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster av äldre standard.

Ålder: Troligen från byggåret enligt ägare. Några fönster bedömdes vara nyare (noterat på övre planet). "Blindfönster" förekommer på entrésida vid kök.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

lakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som kan anses vara normalt för fönstertyp och/eller utgör normalt åldersslitage.

Begynnande rötskada noterades i nederkant senare monterat fönster på övre planet.

Fönsterbleck har ytrost och kraftiga färgsläpp. Bristfälligt tätade fönsterbleck noterades (saknas uppvikta kanter). Några fönster med trasiga/spräckta glas noterades. Åtgärd rekommenderas.

Färgsläpp noterades på altandörren.

Det saknas tröskelbleck vid dörr vid köksentré rekommenderar komplettering.

Risikanalyt

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

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är ny/om-isolerat med mineralullsisolering vid inredning/renovering enligt ägare. Okänt utförande av ångbroms/ångspärr enligt ägare.

Åtkomlighet: Nockvind och delar av sidovindar åtkomliga. Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

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

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. 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.

En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i 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.

Snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

Laktagelser

Sidovindsutrymmen noterades vara tilläggsisolerade med mineralull och utvändigt vindduk, noterat vid utrymmen med luckor.

Inga tecken på att det förekommer eller har förekommit allvarliga problem med kondensbildningar noterades.

Vissa delar av sidovindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning pga luckor saknas. För en bättre bedömning av ej åtkomliga vindsutrymmens utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor.

Enstaka fuktfläckar noterades på yttertakets insida samt på vindsgolv. Inga förhöjda fuktindikationer noterades vid stickprovskontroll.

Ett större getingbo noterades på en sidovind vilket bör tas bort.

Vid en takkupa har det trängt in vatten Lokalt noterads rötskadat virke. Ägare upplyste om att skadan är under åtgärd. Undertecknad rekommenderar att man ser till att erforderlig mängd skadat virke friläggs och byts vid återställning. Inga förhöjda fuktindikationer noterades vid stickprovskontroll.

"Ljusinsläpp" noterades på delar av vind (nock, skorstengenomföring mm). Detta indikerar otätheter i taktäckningen. Åtgärder rekommenderas.

Spår efter skadeinsektsangrepp noterades på nockvind.

Bristfälligt isolerad ventilationskanal noterades på vind, från torkskåp i tvättstuga enligt ägare.

Risikanalyt

Med avseende på uppmärksammade fuktfläckar, ljusinsläpp och takläckage vid takkupa samt takfot föreligger risk för ytterligare fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) i ej synliga delar.

Bristfälligt isolering av ventilationskanal på kallvind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Fortsatt teknisk utredning

Spår efter skadeinsektsangrepp noterades. Trots att kontroll av skadeinsekter inte ingår i uppdraget rekommenderar undertecknad fortsatt teknisk utredning för att utreda typ av insekter och eventuella skadors omfattning samt lämpliga åtgärder.

Tak

Utförande

Enkupigt taktegel med underlagstak av brädor (utan underlagspapp) enligt ägare.

Ålder: Från okänt årtal, möjligen från byggåret enligt ägare.

Falsade plåtarbeten vid takkupor på underlagstak av råspont/träpanel enligt bedömning.

Ålder: Från okänt årtal.

Värt att veta

Enkupigt taktegel släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

Tegel på brädor var vanligt förekommande på äldre byggnader och släpper igenom en del vatten via skarvar, överlapp mm. Ett underlagstak utan underlagspapp är naturligtvis inte lika tätt som ett

modernt tak med papp. Man måste därför hålla regelbunden uppsikt/kontroll efter takläckage pga. spräckta/saknade pannor, rörgenomföringar, skorstensbeslag mm. Principiellt bör man utgå ifrån att det med denna typ av taktäckning förekommer mindre takläckage som kan innebära risk för skador i tak- eller stomkonstruktioner.

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 mossor såväl ovan som under takpannor.

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

Falsar/skarvar på plåtar måste regelbundet kontrolleras och underhållas eftersom de med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna. I äldre byggnader utfördes ofta läggning med takplåt utan underliggande underlagspapp. Rekommenderar därför att man låter plåtslagare se över falsar/skarvar. Detta är särskilt viktigt när underlagspapp saknas eftersom den utgör ett extra fuktskydd mot vatten via otäta fogar, kondens m.m.

lakttagelser

Taket är pga. brant lutning samt att stege saknades endast kontrollerat från mark och takfot.

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

Skada noterades i takfot, långsida mot huvudbyggnad. Se även nuvarande ägares muntliga upplysningar, samt noteringar från vind.

Några spräckta/trasiga takpannor noteras vilket kan innebära risk för läckage, rekommenderar att detta åtgärdas. Pannor uppvisar generellt åldersslitage.

Takplåten bedöms vara äldre, färgsläpp noterades. Rekommenderar att låta plåtslagare se över taket för att bättre kunna fastställa skicket och planera för underhåll.

Riskanalys

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

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med standard från 1990-talet.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

lakttagelser

Kökskran var lös i infästning, åtgärd krävs.

Skåpsbotten var sliten och uppvisade tecken på spill och svällskador.

Rekommenderar montering av droppskydd under diskmaskin/kyl/frys och i diskbänkskåp.

Gasflask finns installerad i köket. Gasolflaskorna förvaras utomhus. Installation skall vara utförd i enlighet med gällande föreskrifter enligt ägare.

Toalett vid tvättstuga

Utförande

Klinkergolv lika som tvättstuga.

Utfört år: 1995 enligt ägare.

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.

Iakttagelser

Det är okänt om det finns tätskikt på golv.

Normalt åldersslitage noterades.

Risakanalys

Om tätskikt saknas kan det innebära risk för fuktskador.

Våtrum 1, övre planet

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 1995 enligt ägare.

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

Iakttagelser

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

Bristfälligt golvfall (bedömt), och ojämnt golv noterades.

Låg tröskel noterades

Klämringen är inte helt nedtryckt till rätt läge i golvbrunnen.

Kopplingsdosa noterades i vägg i våtzone.

Kakelugn finns i våtutrymmet.

Risakanalys

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

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

Låg tröskel innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Klämringen är inte helt nedtryckt till rätt läge i golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador pga. bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunn.

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

Tvättstuga samt installationsutrymme för vatten- och värmeinstallationer

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 1995 enligt ägare.

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

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering. Dock oklart om tätskikt finns i dessa utrymmen. Brunnsmanschetter bedömdes saknas i golvbrunnar, samt klämringar saknas i golvbrunnar.

Droppläckage noterades från en rörkoppling i installationsutrymme för vatten- och värmeinstallationer. Fuktiga klinkerplattor/fogar noterades under läckaget.

Risakanalys

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

Brunnsmanschetter och klämringar saknas i golvbrunnar vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning mot golvbrunnar med åtföljande risk för fuktskador.

Fortsatt teknisk utredning

Droppläckage noterades i installationsutrymme för vatten- och värmeinstallationer vilket kan innebära risk för att skada finns i angränsande konstruktioner. Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att kontrollera orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset.

För att erhålla en enkel förbättring av ventilationen i t.ex. wc och våtutrymmen, tvättstuga etc. kan fuktsensorstyrda s.k. Pax-fläktar installeras, lämpligen för kontinuerlig drift.

En fukt- och klimatomänsigt bättre lösning erhålls dock om man installerar ett mekaniskt ventilationssystem, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar lägre tryck i byggnaden som kan minska risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

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. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

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

Asbest

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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