

Förhandsbesiktning



Konstnäreringen 58, Stockholm
Eksätravägen 72

Stockholm 2017-06-12
Ian Månsson

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 (Del av grundläggning)	6
Betongplatta (Del av grundläggning).....	7
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Ytterväggar	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	10
Fönster och dörrar	10
Vind	11
Tak.....	11
Altan	12
Kök och våtrum.....	12
Kök	12
Toalett.....	12
Våtrum 1	13
Våtrum 2	13
Installationer	15
Ventilation.....	15
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	15
Uppvärmning	15
Övrigt	15
Allmänt.....	15
Övriga byggnader	15
Radon	15
Asbest.....	15
Besiktningsförutsättningar	16
Villkor för överlåtelsebesiktning	21

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Värt att veta

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

Iakttagelser

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ytterligare information som framkommit vid 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.

Riskanalys

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, krypprunder, äldre ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsobjekt

Konstnärsringen 58, Eksätravägen 72, Stockholm

Ägare

Annika Elisabeth Skolling

Uppdragsgivare

Annika Elisabeth Skolling, Tallåsstigen 3, 141 71 Segeltorp

Ordernummer

142012

Uppdrag

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 det saknas någon information som ni som uppdragsgivare anser är viktig, och som avhandlats muntligt, ber vi er snarast kontakta besiktningsförrättaren för eventuell revidering av utlåtandet (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen. Då kan man även beställa eventuell tilläggstjänst, t.ex. Utökad kontroll av konstruktionsdel, skadeutredning, informationsbeskrivning av installationsdelen etc. Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Besiktningsdag

2017-06-07

Besiktningsföretag

Eminenta Besiktning & Värdering i Stockholm AB

Besiktningsförrättare

Ian Månsson

ian.mansson@eminenta.se

Närvarande

Annika Elisabeth Skolling, Stefan Skolling samtundertecknad

Väderlek

Regn, temperatur ca +12°C.

Byggnadstyp

1½-planshus med sluttningsvåning uppfört år 1965.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Nuvarande ägare har bebott fastigheten sedan byggnadsåret.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Enligt nuvarande ägare finns det ej några generella fel i angränsande fastigheter (av samma typ), t.ex. mögelskador, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner etc.

Samfälligheten ansvarar för dagvattenledningarna i området.

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

Det har inte tagits bort några väggar i huset som kan innebära försvagningar eller har orsakat någon sättning i huset.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

Det har inte noterats några läckande hängrännor eller stuprör.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det förekommer fuktfläckar på vägg vid trapp i mellan plan. Orsakat av ventilations rör. Uppkom för flera år sedan.

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

Föregående ägare har åtgärdat en vatten-/försäkringsskada i huset. Enligt föregående ägare orsakades skadan av läckande varmvattensberedare åren 1996 och år 2015 och år 2017.

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 liknande.

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.

Radonmätning utförd år 1994, rapport ej tillgängligt vid besiktningstillfället.

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.

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 grund 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.

Iakttagelser

Vid besiktningsstillfället noterades inte några avvikande lutningar eller andra signaler som tyder på att allvarliga rörelser/sättningar orsakat av rörelser i mark, skett i byggnaden.

Krypgrund (Del av grundläggning)

Utförande

Rum vid entréplan: Krypgrund/torpargrund med okänt utförande. Grunden är inte åtkomlig för besiktning.

Hall: Torpargrund med träbjälklag och golv konstruktion från år 2015 enligt ägare. Grunden är inte åtkomlig för besiktning. (Fylld grund går inte att ta sig in i)

Värt att veta

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

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med ett avfuktningsaggregat.

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.

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 ett avfuktningsaggregat.

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

lakttagelser

Kryppgrunden ej åtkomlig för besiktning, inspektionslucka saknas, vilket är olyckligt eftersom man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm. För en bättre bedömning av grundens utförande och status bör man därför anordna tillgång till grunden.

Risikanalys

Grunden är inte åtkomlig för besiktning. Kryppgrund/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 kryppgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i golvbjälklag och syllar samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Grunden är inte åtkomlig för besiktning. Kryppgrund/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 kryppgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i golvbjälklag och syllar samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Betongplatta (Del av grundläggning)

Utförande

Betongplatta på mark enligt egen bedömning. Fuktkänsliga golvbeläggningar saknas.

Värt att veta

Betongplatta på mark är en konstruktion med liten risk för skador, trots att den i normalfallet är fuktig, när det saknas fuktkänsliga golvbeläggningar och anslutande organiskt material.

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

lakttagelser

Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Grundmurar

Utförande

Oinklädda målade/putsade grundmurar av blålättbetong enligt egen bedömning.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av lättbetong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändigt fuktisolering men medför i normalfallet liten risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

Lättbetong absorberar dock mycket vatten och kan vid kraftig och långvarig uppfuktning luckras upp varför man inte bör vänta för länge med att vidta åtgärder (omdränering och ny fuktisolering).

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.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Det finns lokalt mindre synliga fuktindikationer i form av salt och kalk utfällningar, vilket indikerar förhöjt fuktinnehåll i grundmurar/källarväggar. Se även rubrik Fuktisolering/dränering.

Riskanalys

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

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

Ålder:

Dränering och fuktisolering från år 1978 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

De fuktindikationer som noterades i källaren är ofta att betrakta som normala i byggnader av detta konstruktionsutförande. Vid nuvarande användande som oinredd källare, och om man samtidigt accepterar att med jämna mellanrum få puts- och målningsbättra grundmurar, bedöms fukten i nuvarande status inte påverka byggnadens goda bestånd ur fuktsynpunkt. Man måste dock räkna med att det kan bli aktuellt med uppgrävning, omisolering/omdränering pga. ökad fuktpåverkan.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt nät enligt ägare.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från byggår enligt ägare.

Servisledning från byggår enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet 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

Inget särskilt att notera.

Ledningssystem för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Riskanalys

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 år 1978 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 krävs.

lakttagelser

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

Det förekommer mindre läckage i hängrännas skarv.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Ytterväggar

Utförande

Stomme av blålättbetong enligt ägare.

Värt att veta

Denna typ av stomme 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 ingen risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Ett problem med förekomst av sprickor är att det kan vara svårt att med säkerhet fastställa om sprickorna orsakats av krympning/uttorkning och/eller sättningar.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

lakttagelser

Spår av fukt noterades på vägg vid trapp i "kök". enligt ägare gammalt läckage/kondens i rör. Torrt vid besiktningstillfället. Håll koll.

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt för konstruktionen och normalt åldersslitage.

Risakanalys

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av blålättbetongkassetter. Reglat övergolv enligt egen bedömning.

Värt att veta

Mellanbjälklag av lättbetongkassetter är i normalfallet starka och stabila. I reglat övergolv kan med tiden svikt/golvknarr uppkomma till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

lakttagelser

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt för konstruktionsutförandet och/eller utgör normalt åldersslitage.

Det förekommer golvknarr.

Mindre svikt noterades i bjälklaget/golv.

Risikanalys

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

Fasader

Utförande

Puts på lättbetong enligt ägare.

Ålder:

Puts från byggår målat år 2010 enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för denna typ av fasadputs är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, minst 30 år vid normalt underhåll.

Underlag av lättbetong innebär normalt bra vidhäftning för en fasadputs. Med tiden uppstår dock ofta sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Ålder:

Från byggår enligt ägare.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra virkeskvalitet. Normal 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. Det är viktigt att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Iakttagelser

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

Fönster har underhållsbehov.

I anslutning till takfönster noteras inga synliga tecken på läckage.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget utfört med mineralullsisolering och ångbroms av papp. Utförande enligt egen bedömning.

Åtkomlighet:

Utrymmet var inte åtkomligt mer än avsyn från under luckan på grund av att stege saknades vid besiktningsstillfället.

Värt att veta

Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador.

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

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

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

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

lakttagelser

Nockvind: Vindsutrymmet är inte åtkomligt för besiktning. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Sidovindar delvis möjliga att avsyna från och vid luckor: Rekommenderar justering av isolering i dessa utrymmen.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med taktegel ovan läkt, underlagspapp samt råspont/träpanel.

Från byggår enligt ägare.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Taket är pga. brant lutning, byig vind endast kontrollerat från mark och via foton.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder. (Först för att pappen under pannor inte längre står emot vatten)

Taksprånget är begränsat vilket kan öka fuktbelastningen på fasad och fönster. Detta kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador i väggen och i anslutning till fönster.

Risikanalyt

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

Altan

Utförande

Träkonstruktion med betongplintar.

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

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med efterhand förbättrad standard.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

Iakttagelser

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

Äldre rörkopplingar/va-installationer konstaterades i diskbänksskåp. Byte bör kalkyleras.

Toalett

Utförande

Klinkergolv.

Värt att veta

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

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

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

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

Livslängden för keramiska material/tätskikt bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum 1

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år 2002 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

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

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

Livslängden bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

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

Brunnsduk och klämring saknas i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Rörgenomföring noteras i golv i våtzone vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Risikanalys

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

Brunnsduk och klämring saknas i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador.

Rörgenomföring noteras i golv i våtzone vilket innebär risk för fuktskador.

Våtrum 2

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år 2005 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

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

Livslängden bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

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

Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

Fukt genomslag/skada i vägg mot bastu. Kontakta försäkringsbolag.

INSTALLATIONER

Ventilation

Mekanisk ventilation - Kontroll ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Vatten och avlopp

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

Elinstallationer

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

Uppvärmning

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

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningsstillfället 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 utförd i byggnaden men rapporten var ej tillgänglig vid besiktningsstillfället.

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.

BESIKTNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

1 Ändamålet med besiktningen

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är, att inför en fastighetsöverlåtelse, med hjälp av en byggnadsteknisk besiktning samla in och redovisa mesta möjliga väsentliga information om det befintliga skicket på besiktigad del av fastigheten vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information som förmedlas i ett besiktningsutlåtande erhålls ett säkrare underlag för att redan före en fastighetsöverlåtelse bedöma fastighetens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelsebesiktningen omfattar endast en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar som, enligt besiktningsvillkoren, inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning samt förklaringar

För överlåtelsebesiktningen gäller de villkor som återfinns i detta dokument och i uppdragsbekaftelsen. Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens befintliga skick vid besiktningsstillfället. Besiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekaftelsen. I uppdraget ingår alltid, om inte annat anges, fastighetens huvudbyggnad. Eventuella andra byggnader (sekundärbyggnader såsom garage, uthus etc.) ingår endast om så anges i uppdragsbekaftelsen. Vidbyggda sekundärbyggnader med invändig förbindelse med huvudbyggnaden räknas som en del av huvudbyggnaden. Överlåtelsebesiktningen är en byggnadsteknisk besiktning av byggnad och den mark som bedöms ha teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas inte och inte heller stödmurar om dessa inte omnämns särskilt i utlåtandet.

Besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktningar är inte behöriga att utföra några funktionskontroller av installationer såsom mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar och eldstäder mm varför sådana installationer ansvarsmässigt undantas från besiktningen. De omfattas dock av köparens undersökningsplikt. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte i en överlåtelsebesiktning. Dessa kan dock beställas som särskilt uppdrag och kräver skriftlig överenskommelse.

3 Tilläggstjänst Eminent PLUS

I Eminent PLUS lämnas viss begränsad information beträffande installationsdelen enligt nedan.

Eftersom besiktningsförrättaren i allmänhet har större erfarenhet av installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm än en normalt bevandrad husköpare, redovisas i besiktningsutlåtandet i detta fall bedömningar och eventuella rekommendationer avseende dessa installationer. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation.

4 Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar parternas kunskap om fastighetens befintliga skick i besiktigad del vid besiktningstillfället. Informationen i besiktningsutlåtandet redovisar vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare.

Förhållanden som antecknats vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknas i riskanalysen är redovisat på ett sätt som innebär att köparen före köpets fullbordan fått kunskap om förhållandena. De förhållanden som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten med byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också skriftligen införas i köpekontraktet.

5 Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen (nedan angivet som uppdragsgivaren). Av uppdragsbekräftelsen framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningen och dess omfattning inte föreligger.

Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

I besiktningsutlåtandet redovisas information om det befintliga skicket av besiktigad del av fastigheten, vid besiktningstillfället, som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsförrättaren i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar antecknas normalt inte i besiktningsutlåtandet (kan i vissa fall noteras som information om underhåll, "att-göra-lista" för uppdragsgivaren).

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege och skyddsanordningar (ex.vis glidskydd till stege) skall finnas tillgängligt.

5.1 Handlingar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick samt den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid köpet. Som grund för överlåtelsebesiktningen används handlingar samt upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsförrättaren om handlingarna och upplysningarna är av den beskaffenheten att de kan användas. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får ta del av och som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

5.2 Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. För att en vind skall anses vara besiktningsbar skall det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Yttertak besiktigas i normalfallet från mark, stege, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds ej om säkerheten av någon anledning kan ifrågasättas av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar skall tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare. Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom

ex.vis. sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Konstruktioner som omfattas av samfälligheters ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen.

Om besiktningsförrättaren av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som normalt omfattas av besiktningen skall detta antecknas i utlåtandet. Sådan yta eller utrymme omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. Beträffande ytor och utrymmen, som inte besiktigas, får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen, t.ex. genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.

5.3 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

Om besiktningsförrättaren utför tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med besiktningen, utförs en undersökning av främst de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Vid Utökad kontroll av konstruktionsdel utförs vanligen punktvisa mätningar med fuktindikator, upptagning av 1 till 2 inspektionshål och andra provtagningar i syfte att bättre kunna bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Återställande av upptagna inspektionshål utförs i normalfallet med täcklock. Om större håltagning krävs ingår inte återställande i uppdraget. Redovisning av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel sker som bilaga till besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande (när tilläggstjänsten utförs vid annat tillfälle än besiktningstillfället).

Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning/fortsatt teknisk utredning. Utförande av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp. Även om inga skador noteras i denna utökade kontroll punktvisa undersökning av respektive konstruktionsdel, gäller alltså vad som anges under besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

5.4 Riskanalys

Vid sidan av de förhållanden som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas för respektive konstruktionsdel i besiktningsutlåtandet.

5.5 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen.

För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver inte besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning. Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel beträffande sådant, som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen, finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

6 Om besiktningsutlåtandet

Besiktningsutlåtandet innehåller den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktigade byggnadens befintliga skick vid besiktningsstillfället. Uppgifter om byggnaden, liksom åtgärdsförslag eller kostnadsuppskattningar som lämnas under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet, ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och kan heller inte läggas till grund för åtgärdsprogram eller bedömning av kostnader för ett sådant.

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren omedelbart kontakta besiktningsförrättaren eller återsända utlåtandet till besiktningsförrättaren eller företaget för komplettering.

Vid läsning av utlåtandet skall uppdragsgivaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i nyare fastigheter. Efter det att en tilltänkt köpare erhållit och läst besiktningsutlåtandet kan köparen välja ett eller flera av här angivna 5 alternativ (om ej annat avtalats mellan köpare och säljare):

- Att köpa den besiktigade fastigheten på de villkor som säljaren angivit.
- Att avstå från att köpa den besiktigade fastigheten.
- Att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp.
- Att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger.
- Att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

7 Skadereglering

7.1 Försäkring

Besiktningsförrättaren som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

7.2 Ansvarsbegränsningar - begränsningar i besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet

I det fall det i besiktningsutlåtandet lämnas otillräcklig eller felaktig information om besiktningsobjektet kan uppdragsgivaren komma att lida skada genom att besiktningsobjektet avviker från vad som uppdragsgivaren kan förvänta sig när uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivarens skada kan innebära att en annars berättigad nedsättning av köpeskillingen blir lägre än vad som är motiverat eller att reparationskostnaden blir högre än vad uppdragsgivaren förväntat sig. Besiktningsförrättaren är skyldig att ersätta uppdragsgivarens skada som besiktningsförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Med besiktningsförrättare avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar.

Besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet uppgår till ett belopp motsvarande den nedsättning av köpeskillingen uppdragsgivaren skulle ha fått om felet påtalats vid köpetillfället. Skadeståndsskyldigheten är dock alltid begränsad till eventuell faktisk nödvändig och relevant lägre kostnad för felets avhjälpande. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsad till ett belopp motsvarande 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Utför besiktningsförrättaren tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning eller annat tilläggsuppdrag, anses dessa uppdrag och överlåtelsebesiktningen, vad gäller ansvarsbegränsningen om 15 prisbasbelopp, vara ett och samma uppdrag.

Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för annan skada än uppdragsgivarens skada och inte heller för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden om besiktningsobjektet som inte antecknats i besiktningsutlåtandet. Enskild skada understigande belopp motsvarande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som kan finnas intaget i köpekontrakts villkor såsom begränsning för rätt till reglering av relevant fel, till exempel i form av lägsta belopp för fel/självrisk/tröskelvärde etc., ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens självrisk enligt detta besiktningsuppdrag för det fall skadan överstiger detta belopp.

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

Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör alternativt att lämna ekonomisk ersättning. Utgångspunkt för ersättning av skada är att återställande skall ske till lika befintligt skick (dvs. inte standardhöjande konstruktion eller utförande).

Krav mot besiktningsförrättaren skall skriftligen anmälas (reklamerar) till denne eller till företaget inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före ansvarstidens utgång enligt 7.3 nedan. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren begär betalt för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

7.3 Ansvarstid

Ansvarstiden för genomfört uppdrag är 2 år.

8 Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet

Besiktningsförrättaren har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren har rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsförrättaren av uppdragsgivaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekaftelsen och besiktningsutlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsförrättaren. Erhållet uppdrag gäller således endast mellan uppdragsgivaren och besiktningsförrättaren enligt de förutsättningar som föreligger vid tiden för uppdragets genomförande.

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

9 Övrigt

Med besiktningsförrättare respektive uppdragsgivare i uppdragsbekaftelsen och i besiktningsutlåtandet avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Förutsättningarna och villkoren under Ändamålet med överlåtelsebesiktningen med underrubriker är desamma i uppdragsbekaftelsen och besiktningsutlåtandet.

Besiktningsförrättaren skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopierbar kopia under den avtalade ansvarstiden.

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. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet 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

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsföresättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsföresättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

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. Besiktningsförrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

3.2 Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningsstillfället, 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 besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningsuppdraget 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 besiktningsförrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsförrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren 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 besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel.

3.4 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättarens 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningsförrättare 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 besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (reklamerar) 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 två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsförrättaren översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.