

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Stötdämparen 13, Stockholm Aspövägen 50, Örby

Stockholm 2024-03-12
Peter Henriksson
Byggingenjör SBR 22013926

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
Grundsulor.....	7
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	10
Fönster och dörrar	10
Vind	10
Tak.....	11
Balkong.....	11
Kök och våtrum.....	12
Kök 1 övervåning.....	12
Kök 2 entrévåning	12
Toalett i källare	12
Våtrum 1 duschrum på övervåning	13
Våtrum 2 badrum på entrévåning.....	13
Våtrum 3 duschrum på entrévåning	14
Våtrum 4	14
Tvättstuga/pannrum	15
Installationer	15
Ventilation.....	15
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	16
Uppvärmning	16
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	16
Övrigt	16
Allmänt.....	16
Övriga byggnader	16
Radon	16
Asbest.....	16
Villkor för överlåtelsebesiktning	17

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåtaudet 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 besiktningsstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningsförrättaren inte anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört. Rekommendationer i utlåtaudet 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.

Risikanalys

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 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

Stötdämparen 13, Aspövägen 50, Örby, Stockholm

Ägare

Älvsjö Stockholm Fastigheter AB

Uppdragsgivare

Älvsjö Stockholm Fastigheter AB, Sveavägen 55 1 tr. 113 59 Stockholm

Ordernummer

178851

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren var inte närvarande vid besiktningen men uppgav sig via telefon förstå och acceptera översända villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2024-03-12

Besiktningsföretag

Eminentia AB

Besiktningsförrättare

Peter Henriksson

Byggingenjör SBR 22013926

peter.henriksson@eminenta.se

070-584 30 31

Närvarande

Undertecknad Peter Henriksson.

Väderlek

Klart väder, temperatur ca -2°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus med källare uppfört år 1946.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2017-05-15.

Om det i besiktningsutlåtandet refereras till "enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande" är uppgiften tagen från det besiktningsutlåtandet. Uppgiften är ej säkerställd på annat sätt vid dagens besiktning.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Nuvarande ägare var inte närvarande vid besiktningen.

Undertecknad har haft telefonkontakt med nuvarande ägare efter besiktningen.

Fastigheten förvärvades år 2017. Inför förvärvet tog nuvarande ägare del av utlåtande efter överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker utförd på uppdrag av föregående ägare.

Nuvarande ägare har ej bott i huset, de två lägenheterna har varit uthyrda.

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

Det har tagits bort vägg som haft bärande funktion (tidigare ägare). Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit på fastigheten.

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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

Det har inte förekommit takläckage.

En vattenskada har inträffat år 2023. Orsaken var läckage från vattenledningar i kök på övervåning. Skadan anmäld och åtgärdad av fackman via försäkringsbolag. Nya parkettgolv lades då in i delar av övervåning.

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.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

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

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

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 fuktelaterade (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.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Lera enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från grund. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material och 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.

lakttagelser

Det förekommer rabatter, buskar/träd och annan växtlighet i närheten av byggnaden.

Risakanalys

Undergrund av lera kan innebära risk för sättningar/rörelser i byggnaden, pga. att den i normalfallet har sämre förmåga att ta upp påförda laster än fast mark typ berg och sprängsten. Faktorer som kan påverka byggnader uppförda på lera är bl.a. variationer i nederbörd, grundvattennivåer, tung trafik etc.

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

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv. Ovan betonggolv utförande med färg, klinker, parkettgolv direkt på betong samt att rum med uppreglat och isolerat golv. Enligt egen bedömning i källaren.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjöts mellan grundsulorna var/är vanligtvis tunna. Det är därför vanligt med sprickor i dessa betonggolv vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Denna typ av grundläggning har höga fuktvärden pga. markfukt. För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betonggolven.

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

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

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

Iakttagelser

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

I byggnader med grundsulor ska man vara medveten om att puts-/färgsläpp, missfärgningar samt salt-/kalkavlagringar är mycket vanligt i nederkant på källarväggarna (inner-/yttreväggar). Detta beroende på att kapillärsugning sker via grundsula, betonggolv & källarväggar. Även om man ersatt äldre betonggolv med nytt och/eller utfört ny fuktisolering & dränering.

Riskanalys

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

Grundmurar

Utförande

Oinklädda putsade/målade grundmurar av betonghålstén enligt egen bedömning i källare.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Det konstaterades lokala sprickor, bom och putssläpp i utvändigt och invändigt sockelputs. Rekommenderar att man river lös puts och därefter utför putslagningar.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning. Okänt utförande dränering. Enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Ålder: Dränering och fuktisolering troligen från byggnadsåret enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

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 teknisk livslängd på dräneringens funktion och utvändig fuktisoleringens funktion brukar anges till ca 25 år.

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

Iakttagelser

Man skall vara medveten om att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför byte av dessa bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl.

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

Riskanalys

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

Dagvatten

Utförande

Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

Värt att veta

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

Iakttagelser

Rekommenderar att man tar reda på vart eventuell dränering avleds.

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

Riskanalys

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

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt (Pvc på inglasades balkonger).

Ålder: Plåt troligen från år 2000 enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

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.

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av pvc brukar uppskattas till 10-20 år. Hängrännor och stuprör av pvc blir med tiden spröda och spricker lätt. Vidare skadas hängrännor av pvc lätt av t.ex. stegar. Vid framtida byte rekommenderas hängrännor och stuprör av plåt.

Iakttagelser

Rekommenderar att stuprör vrids så att rörfals vänds ut från fasad. Detta för att eventuell frostsprängning av rörfals, ofta beroende på stopp i rör, ej skall innebära att smältvatten/regnvatten leds mot fasad med åtföljande vattenskador på fasad.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Stomme av lättbetong enligt egen bedömning.

Värt att veta

En stomme av lättbetong är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet begränsad risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. 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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag. Utförande enligt egen bedömning.

Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

Iakttagelser

I kök på övervåning (in mot murstock) finns ett installationsutrymme för rörkopplingar. Utrymmet saknar tät botten och dränage. Rekommenderar montering av ett fuktlarm.

Risakanalys

Installationsutrymme för rörkopplingar saknar tät botten & dränage vilket innebär risk för fuktrelaterade skador.

Fasader

Utförande

Puts på lättbetong enligt genen bedömning.

Ålder: 1946 samt underhand underhållen, enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för fasader av puts på lättbetong är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, ca 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

Fönster utgörs av isolerglaskassetter från år 2000 och kopplade tvåglasfönster från 1946, enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört av betong med isolering av kutterspån/torv och kolstybb. Utförande enligt egen bedömning på vind.

Åtkomlighet: Via invändig lucka i hall på övervåning.

Värt att veta

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

Denna typ av vindsbjälklag brukar inte medföra några särskilda risker för fuktskador om yttertaket är tätt och vindsbjälklagets skarvar och genomföringar är täta så att inte varm fuktig inomhusluft vandrar upp och kondenserar mot kallt yttertak. En väl fungerande ventilation inomhus (gärna mekanisk) minskar risk för sådan fuktvandring.

Iakttagelser

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertakets insida, framförallt runt äldre takgenomföringar, taklucka mm. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar.

Avloppsluftaren slutar på vinden (bakom murstock). Om avloppsluftarens vakuumventil ställer sig i öppet läge kan denna släppa upp lukt och varm fuktig luft som kan ge skador på yttertakets insida.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder: Från år 2000 enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

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

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

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

Iakttagelser

Taket är pga. halkrisk (frost) kontrollerat från mark samt lokalt från taklucka.

Vindskivor är i behov av underhåll. Rötskadad skiva noterades och bör bytas, vid skadad vindskiva noterades även vad som misstänks vara en rötskada i takfot/taksprång (sydvästrahörn).

Fortsatt teknisk utredning

På grund av uppmärksammat skada i takfot/taksprång rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att avgöra omfattning av skadan och eventuella åtgärder.

Balkong

Utförande

Träkonstruktion (2 st mot norr), inglasade.

Betongkonstruktion okänt om tätskikt finns (1 st mot söder).

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.

Betongkonstruktioner utan tätskikt är en otät konstruktion. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fukt känsliga delar. Normal livslängd på armering och stål balkar på denna konstruktion bedöms vara ca 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför man regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

Iakttagelser

Underhållsbehov av trädetaljer finns.

Risikanalys

Balkonger utan tätskikt innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), hållfasthetsnedsättning mm.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök 1 övervåning

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd i diskbänksskåp samt att samtliga ledningar i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Utslagsvask saknas i anslutning till spis (köksö). Utslagsvask bör placeras i samma inredningslängd (bänkskiva) som spisen.

Gasspis. Rekommenderar att man kontrollerar att installation utförts i enlighet med gällande föreskrifter. Gasolflaskorna skall helst förvaras utomhus, om det inte är möjligt kan de placeras inomhus nära yttervägg med lågt placerad ventilation genom ytterväggen. Gasolflaskorna får ej placeras på vind eller källare eller i utrymme som har elcentral mindre än 5m från tuberna. Begränsning finns även när det gäller storlek på tuberna, vilket är beroende på om det gäller en eller flerbostadshus.

Spisfläkt bedöms vara så kallad kolfilterfläkt som filtrerar och recirkulerar luften. I en villa rekommenderas (pga. fukt) att köksfläkt är av typen evakuerande)

Kök 2 entrévåning

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

Se kök 1.

lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under diskmaskin/kyl/frys-skåp och i diskbänksskåp samt att samtliga ledningar i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Toalett i källare

Utförande

Äldre ytskikt.

Värt att veta

Vid eventuell renovering av utrymmet bör branschregler följas, se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se. Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg.

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum 1 duschrum på övervåning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2005 enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

För WC-stolar med separat spolcistern som byggs in i vägg ska spolcisternen, vattenanslutningen och avloppsanslutningen vara placerade i ett utrymme med dränering med tillräcklig kapacitet. Dränering ska mynna på plats där man omedelbart kan upptäcka ett eventuellt läckage och där utläckande vatten inte direkt orsakar en skada.

Vattenanslutningen ska vara försedd med en åtkomlig avstängningsventil.

Tätskikt ska finnas på vägg och golv bakom, på sidorna och över fixtur och cistern och golvet i det utrymme där spolcisternen monteras bör luta mot dräneringen.

lakttagelser

Trasiga kakelplattor noterades på vägg ovan wc-stol.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn pga. tät sarg till duschzonen.

Brunnsmanschetten har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Riskanalys

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn vilket innebär att eventuellt vattenläckage utanför duschzon kan orsaka fuktskador i angränsande utrymmen.

Brunnsmanschetten/klämringen är ej korrekt monterad i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen med åtföljande risk för fuktskador.

Våtrum 2 badrum på entréväning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. Installationsvägg för inbyggd spolcistern till wc-stol.

Utfört år: 2007 enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

lakttagelser

Fönster finns i våtzone.

Tröskel saknas ut mot hall.

Installationsvägg för inbyggd spolcistern till wc-stol saknar dränerage, okänt utförande av eventuellt tätskikt, vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

Riskanalys

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

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

Installationsvägg för inbyggd spolcistern saknar dränage vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

Våtrum 3 duschrum på entréväning

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år: 2007 enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

Iakttagelser

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn pga. tät sarg till duschzonen.

Brunnsmanschetten har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen och klämringen är inte helt nedtryckt till rätt läge vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Golvbrunnen är monterad nära vägg. Enligt branschregler får golvbrunnens fläns inte vara närmare monterad än 200 mm från vägg.

I vägg under handfatskommod noterades äldre otäta rör genomföringar.

Riskanalys

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn vilket innebär att eventuellt vattenläckage utanför duschzon kan orsaka fuktskador i angränsande utrymmen.

Brunnsmanschetten/klämringen är ej korrekt monterad i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen med åtföljande risk för fuktskador.

Vid montering av golvbrunn närmare än 200 mm från vägg finns risk för att tätskiktets anslutning mot brunn alternativt vägg blir bristfällig och därmed risk för fuktskador.

Otäta rör genomföringar innebär risk för vattenskada.

Våtrum 4

Utförande

Rum med installerad duschkabin i källare.

Utfört år: 1994 enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

Iakttagelser

På golv låg trätrall, golv och golvbrunn var ej besiktningsbart

Tvättstuga/pannrum

Utförande

Målat betonggolv.

Värt att veta

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

Ett målat betonggolv bör man räkna med att regelbundet måla om beroende på påverkan av såväl markfukt som vattenbegjutning.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdagsventilation.

Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus.

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

Iakttagelser

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera ska dessa konstruktioner skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta ska ske via en väl fungerande ventilation inomhus vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning.

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum. Att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med mekaniska frånluftsfläktar med kontinuerlig drift. Samt att köksfläktar ska vara av typen evakuerande.

Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

Riskanalys

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

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

Eldstäder saknas.

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 uppdragsbegränsningen.

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 uppdragsbegränsningen. 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 uppdragsbegränsningen.

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. Sådan yta eller utrymme 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 tre år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsförrättaren översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.