

# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Sicklaön 304:1, Nacka

Fannydalsbacken 7

Stockholm 2024-04-18

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 .....                                       | 7  |
| Grundmurar .....                                      | 8  |
| Fuktisolering och dränering .....                     | 8  |
| Dagvatten .....                                       | 9  |
| Hängrännor och stuprör .....                          | 9  |
| Byggnad ovan grundläggning.....                       | 10 |
| Stomme .....  | 10 |
| Mellanbjälklag.....                                   | 10 |
| Fasader .....   | 11 |
| Fönster och dörrar .....                              | 11 |
| Vind .....  | 12 |
| Tak.....  | 12 |
| Balkong.....  | 13 |
| Kök och våtrum.....                                   | 14 |
| Kök .....   | 14 |
| Toalett.....  | 14 |
| Våtrum 1 .....  | 15 |
| Våtrum 2 .....  | 16 |
| Tvättstuga.....                                       | 16 |
| Installationer .....                                  | 17 |
| Ventilation.....                                      | 17 |
| Vatten och avlopp.....                                | 17 |
| Elinstallationer .....                                | 18 |
| Uppvärmning .....                                     | 18 |
| Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....              | 18 |
| Övrigt .....  | 19 |
| Allmänt.....  | 19 |
| Övriga byggnader .....                                | 19 |
| Radon .....   | 19 |
| Asbest.....   | 19 |
| Villkor för överlåtelsebesiktning .....               | 20 |

## **INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET**

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

### **Utförande**

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

### **Värt att veta**

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

### **lakttagelser**

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

### **Risakanalys**

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

### **Behov av fortsatt teknisk utredning**

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

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningsobjekt

Sicklaön 304:1, Fannydalsbacken 7, Nacka

### Ägare

Johan Ehrenborg

Linda Kvist

### Uppdragsgivare

Johan Ehrenborg & Linda Kvist, Fannydalsbacken 7, 131 41 Nacka

### Ordernummer

179071

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

#### Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida [www.eminenta.se](http://www.eminenta.se)

### Besiktningsdag

2024-04-16

### Besiktningsföretag

Eminent AB

### Besiktningsförrättare

Ian Månsson

[ian.mansson@eminenta.se](mailto:ian.mansson@eminenta.se)

### Närvarande

Johan Ehrenborg, mäklare Jakob Cherkani samt undertecknad

### Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +4°C.

### Byggnadstyp

Enplanshus med slutningsvåning uppfört år 1948. Tillbyggnader på varsin sida om ursprungsfastighet uppförda år 2004.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Diverse osorterade ritningar.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning år 2017.

Våtrumsintyg/kvalitetsdokument avseende ett duschrum från år 2020.

Protokoll från korttidsmätning av radon.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2017. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det finns inga servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

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 inte tagits bort några bärande väggar 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 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 kan förekomma takläckage i uterum.

Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Åtgärder angående inkommande vatten kommer ske.

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.

Eldstäder fungerar utan problem.

Radonmätning korttid utförd år 2024.

## ALLMÄNT OM OBJEKTET

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

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

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

**Synligt icke fackmannamässigt utförande - hur ser det ut bakom?**

Det förekommer utföranden som tyder på att den som utfört arbetet saknar fackmässigt handlag och kunnande. En besiktningsman blir alltid misstänksam i de fall samma person utfört arbeten i delar som inte kan besiktigas okulärt, dvs. är inbyggda. Är det inte fackmässigt utfört i sina synliga delar så bör man förvänta sig att även inbyggda och icke synliga delar kan ha fel och brister.

**Byggnad med trästomme:**

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

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Berg enligt ägare

#### Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

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

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

#### lakttagelser

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

## Krypgrund

### Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med bjälklag av betong mot krypgrund. Golvbeläggningar direkt på avjämnat betongbjälklag. Utförandet enligt ägare.

### 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 en korrekt installerad sorptionsavfuktare under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

För ytterligare förbättring kan kantbalkar mot grundmurar och undersida betongbjälklag kondensisoleras.

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.

Dessutom rekommenderas att man håller bjälklaget under regelbunden uppsikt avseende eventuella korrosionsangrepp och spjälkning med åtföljande risk för hållfasthetsnedsättning.

### lakttagelser

Inga synliga skador, typ missfärgningar, påväxt, inträngande fritt vatten eller annan påverkan av hög luftfuktighet noterades vid besiktningstillfället.

Det förekommer en del organiskt material i krypgrunden vilket bör avlägsnas.

Tydliga spår noterades av att fritt vatten kan tränga in i krypgrunden. Rekommenderar att detta vatten avleds från grunden i möjligaste mån. Om detta inte är möjligt bör lågpunkter singelfyllas och plastfolie läggas ut ovan denna singelbädd.

Spindelkokonger förekommer i relativt stor omfattning, vilket kan vara en indikation på att luften i krypgrunden håller hög luftfuktighet under långa perioder.

Undersida av bjälklag har kondensisolerats med cellplast vilket minskar risken för kondens bildning på betongbjälklag och därmed minskad risk för fuktproblem i ovanliggande konstruktioner.

Golvetytskikten ovan bjälklag är ojämnt. Troligen så från början i övergjutningen.

### Risakanalys

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

Fritt vatten kan rinna in i grund vilket kan innebära att risken för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) ökar till följd av ökad fuktighet i grunden.

Spindelkokonger kan vara en indikation på att luftfuktigheten under långa perioder är så hög att det också finns risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i bjälklaget.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betong enligt ägare som delvis är invändigt inklädda.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong 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.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i källarväggen.

Inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller brister i utvändigt fuktisolering.

### lakttagelser

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

Ingen avvikande lukt kunde förmärkas i inomhusluften eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar vid besiktningstillfället. Trots detta föreligger ändå risk för fuktrelaterade skador i konstruktionen. För en säkrare bedömning erfordras dock konstruktionsingrepp.

### Risakanalys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel och röta) i fuktkänsliga material (träreglar, isolering, skivor etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fukttinnehåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering av typ Platon eller liknande med utvändigt värmeisolering. Utförande enligt egen bedömning av synlig delar. Dränering av troligen av plastslang.

#### Ålder:

Dränering och fuktisolering troligen från år 2004 i samband med tillbyggnader 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. Normal teknisk livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledning bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Utvändigt värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fukttinnehåll).

Normal teknisk livslängd på fuktisolering av system Platon eller likvärdigt bedöms vid rätt utförande och återfyllning till ca 50 år.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm.

### lakttagelser

Det saknas täcklist i fuktisoleringens ovkant vilket kan innebära att vatten, jord m.m. tränger ner mellan grundmur och fuktisolering.

Fuktisoleringen lokalt frilagd, återfyllning eller friskärning rekommenderas.



## Dagvatten

### Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

#### Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från okänt år.

Servisledning från okänt år.

Ett stuprör: Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

### Värt att veta

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

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

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

### lakttagelser

Rekommenderar att man tar reda på vart dagvattnet avleds.

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

Någon dagvattenbrunn har ej lokaliserats. Om dagvattenbrunn finns, bör denna vara tillgänglig för rensning och kontroll.

### 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.

#### Ålder:

Hängrännor och stuprör från år 2004 enligt ägare.

### Värt att veta

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

### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Tillbyggnader: Träregelstomme.

Äldre trästomme/plankstomme som utvändigt är tilläggsisolerad.

#### Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter början av 90-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader till följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har ursprungligen sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter. I de fall isolering finns av kutterspån eller liknande, är det vanligt att detta material komprimerats (sjunkit) i väggarna.

I normalfallet förekommer ej räta vinklar och lutningar i väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade och inte påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

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

Det kan förekomma fukt-/rötskador i nedre delar av stommens anslutning mot grundmuren.

#### lakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktion och ålder.

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

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä.

#### Värt att veta

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

#### lakttagelser

Vid besiktningstillfället noteras inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.

Det förekommer lokalt mindre lutningar i mellanbjälklaget vilket är normalt i tillbyggda hus. Lutningarna bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

Mindre svikt/rörelse noterades i golvet.

## Fasader

### Utförande

Träfasad.

#### Ålder:

Fasad från byggår. Fasaden är senast målad okänt år.

### Värt att veta

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

### lakttagelser

Det förekommer otätheter i fasadpanelen. Okänd anledning, kan vara bristande handhavande vid utförandet. Bör åtgärdas.

Målning av fasaden är nära förestående, dvs. normalt underhåll med anledning av åldersslitage.

Punktvis behöver fasaden underhållas/renoveras.

Rötskador förekommer i begränsad omfattning i fasadpanelen varför åtminstone dessa panelbrädor bör bytas.

### Riskanalys

Vid stickprovsmässig kontroll konstaterades rötskador i fasadpanelen vilket kan innebära risk för skador även i bakomliggande väggkonstruktion.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter från tillbyggnads år samt okänt år och kopplade tvåglasfönster från byggår.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd på fönsterbågar och karmar beror på en rad faktorer såsom, kvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc.

Fönster tillverkade före slutet av 60-talet har generellt bättre kvalitet och längre livslängd än fönster tillverkade på 70-talet och senare varför de ofta kan vara lönsamma att reparera.

Teknisk livslängd för fönster före slutet av 60-talet bedöms vara ca 50 år, fönster från slutet 60-tal t.o.m. 70-tal bedöms vara ca 30 år, fönster fr.o.m. 80-talet bedöms vara ca 40 år.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli punkterade så att luft kommer in mellan glasrutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är punkterat vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

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

### lakttagelser

Fönster har varierande underhållsbehov.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar.

Det saknas droppbleck ovan fönster.

### Riskanalys

Avsaknad av uppvikta gavlar på fönsterbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Det saknas droppbleck ovan fönster vilket innebär en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka skador i vägg och/eller fönster.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak/isolering upp tillnock) med isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie.

#### Åtkomlighet:

Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning. Det finns en nockvind på äldre delen som har isolerats i undertaket. Utförandet är endast gjort med mineralulls isolering och plastfolie.

### Värt att veta

Med parallelltak avses ett tak där yttertaksytan och innertaksytan är parallella (innertak går upp tillnock).

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en tät ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt 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.

### lakttagelser

Det har inte framkommit om det finns luftspalt i konstruktionerna

Taket är utfört som parallelltak, inspekterbara vindar saknas vilket gör att läckage är svåra att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Ångspärr på nockvind är inte tejpade.

### Riskanalys

En felaktigt monterad ångspärr kan medföra risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

## Tak

### Utförande

Tillbyggnader: Taktäckning utförd med betongpannor på läkt och underlagspapp samt råspont från år 2004 enligt tidigare ägare.

På äldre del är endast takpannor bytta år 2004 de är lagda på äldre underlagspapp och läkt

Uterum: Plåttak med flack lutning.

### Värt att veta

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

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

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

### lakttagelser

Äldre del av huset: Enligt undertecknads bedömning har man inte bytt ut underlagstak och läkt vid omläggning av takbeläggningen varför underlagstaket bedöms vara åldersmässigt avskrivet. Rekommenderar åtgärd på grund av pappens bristande kondition.

Rekommenderar underhåll av vindskivor.

Äldre plåtarbeten: Rekommenderar översyn/byte plåthuvar/plåtarbeten brister i anpassning till nyare pannor samt pga. ålder

För minskad risk för inträngning vatten/snö samt skräp under takpannor rekommenderas montering av s.k. nockband.

Takpannor bedöms inte vara korrekt fästa/spikade

Takfoten och taksprång är besiktigad från mark och lokalt vid stege. Målningsbehov föreligger.

Uterum: Läckage förekommer enligt ägare. Utförandet har för flacklutning för typen av plåt.

## Riskanalys

Eftersom underlagstaket/underlagspappen bedöms vara åldersmässigt avskrivet bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

## Balkong

### Utförande

Balkong med tätskikt av papp.

#### Ålder tätskikt:

Från år okänt år. Äldre.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 20 år.

Tätskiktet bryts med tiden ned och riskerar då att bli otätt. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

### Iakttagelser

Underhåll rekommenderas med anledning av normalt åldersslitage.

Tätskiktet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder.

### Riskanalys

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Tätskiktets tekniska livslängd bedöms vara uppnådd vilket innebär risk för läckage samt att fuktrelaterade skador kan finnas eller uppkomma i anslutande konstruktioner.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### 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 under kyl/frysskåp och i diskbänksskåp.

Om droppskydd inte går att montera kan läckagevakt installeras. Rekommenderar kontroll av försäkringskyddet med denna installation.

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

## Toalett (Nedrevåningsplan)

#### Utförande

Modern standard.

#### Värt att veta

Toaletter utförda mellan 1995-10-01 och 2007-06-30 ska enligt branschregler utföras med vattenavvisande skikt på golv. Detta gäller både nyproduktion och renovering.

#### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Dokumentation över utförandet avseende tätskikt saknas.

#### Risakanalys

Avsaknad av dokumentation över utförandet avseende tätskikt kan innebära risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

## Våtrum 1 (Nedrevåningsplan)

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

Från 2003 enligt ägare.

### 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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se).

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se [www.sakervatten.se](http://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.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Arbetet i våtrummet bedöms inte vara fackmässigt utfört varför renovering av utrymmet bör kalkyleras.

Golvbrunnen under badkar var inte åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället.

Äldre golvbrunnar av gjutjärn är inte utbytta i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

### Riskanalys

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

Arbetet i våtrummet bedöms inte vara fackmässigt utfört. Ett ej fackmässigt utförande utgör alltid risk för vattenskador.

Ovan noterade brister kan var och en för sig eller tillsammans innebära risk för fuktskador och att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Omfattning av försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.

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

## Våtrum 2 (Övrevåningsplan)

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

Från år 2020 enligt ägare.

### 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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se).

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se [www.sakervatten.se](http://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 försäkringskydd. Kontroll av försäkringskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument finns.

## Tvättstuga

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

Från år 2017 enligt ägare

### 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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se).

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se [www.sakervatten.se](http://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 försäkringskydd. Kontroll av försäkringskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### Iakttagelser

Det framgår inte om det finns tätskikt på golv i utrymmet.



## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

Självdraagsventilation.

#### Värt att veta

För att en självdraagsventilation 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 självdraagsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

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

#### lakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift. En fukt- och klimatomänsigt bättre lösning är dock en permanent mekanisk ventilation, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar ett undertryck i byggnaden. Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

För bättre värmeekonomi kan en sådan ventilation med fördel förses med någon form av värmeåtervinning.

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

#### Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer delvis utbyta. (I grunden ska ägare i närtid byta äldre avloppsrör)

#### Ålder servis:

Servisledningar från 2024 enligt ägare.

#### Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms vara ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

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

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

#### lakttagelser

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

Det förekommer äldre golvbrunnar i byggnaden. Byte bör kalkyleras vid renoveringar.

## **Elinstallationer**

### **Utförande**

Blandat äldre och nyare elinstallationer. Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

### **Värt att veta**

Delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år.

Vill man få en bättre bedömning av elinstallationerna erfordras besiktning av behörig elektriker.

Normalt saknas jordfelsbrytare, det finns få jordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag.

### **Iakttagelser**

Rekommenderar att fackman/elektriker ser över installationer/går igenom elskåp etc. för att fastställa elsäkerheten i fastigheten. (Enligt ägare har elsäkerheten i fastigheten fastställts av elektriker)

## **Uppvärmning**

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

## **Eldstäder, skorsten och rökkanaler**

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

## ÖVRIGT

### Allmänt

#### Möblerade utrymmen:

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

### Övriga byggnader

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

### Radon

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

50 Bq/m<sup>3</sup> (+- 30 Bq/m<sup>3</sup>) uppmättes vid mätning av radon i bostaden. Årsmedelvärde saknas pga. korttidsmätning. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> radonhalt i befintliga bostäder.

### Asbest

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

Byggnaden är uppförd under en period när asbest kan förekomma. Även om asbest inte ingår i uppdraget kunde det vid besiktningen konstateras asbest i ventilationsrör på vinden.

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Begreppsbestämningar

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

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

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

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

## 1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

## 2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

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

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

#### **3.1 Handlingar och upplysningar**

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

#### **3.2 Okulär besiktning**

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

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

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

#### **3.3 Riskanalys**

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

#### **3.4 Fortsatt teknisk utredning**

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

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

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

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

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

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

## 6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### 6.1 Försäkring

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

### 6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

Enskild ekonomisk skada understigande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som överlåtelseparterna avtalat som begränsning för rätten till ekonomisk reglering av fel, ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens 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 (reklamas) 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.