

# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Lund 1:4, Järfälla  
Ängsjövägen 111, Järfälla

Stockholm 2024-06-24  
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 .....	7
Mark.....	7
Plintgrund (ursprunglig byggnad) .....	7
Krypgrund (tillbyggnad) .....	8
Grundmurar .....	8
Fuktisolering och dränering .....	9
Dagvatten .....	9
Hängrännor och stuprör .....	10
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Stomme .....	10
Mellanbjälklag.....	11
Fasader .....	11
Fönster och dörrar .....	12
Vind .....	13
Tak.....	14
Balkong.....	14
Kök och våtrum.....	15
Kök .....	15
Våtrum 1 badrum på övervåning.....	15
Våtrum 2 duschrum på entréväning .....	16
Installationer .....	16
Ventilation.....	16
Vatten och avlopp.....	17
Elinstallationer .....	17
Uppvärmning .....	17
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	17
Övrigt .....	18
Allmänt.....	18
Övriga byggnader .....	18
Radon .....	18
Asbest.....	18
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	19

## **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 yttsikt 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

Lund 1:4, Ängsjövägen 111, Järfälla

### Ägare

Dödsboet efter Helga Birgitta Thorsberg

### Uppdragsgivare

Dödsboet efter Helga Birgitta Thorsberg, Ängsjövägen 111, 176 76 Järfälla

### Ordernummer

179835

### 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

2024-06-24

### Besiktningsföretag

Eminentia AB

### Besiktningsförrättare

Peter Henriksson. Byggingenjör SBR 22013926

[peter.henriksson@eminenta.se](mailto:peter.henriksson@eminenta.se)

070-584 30 31

### Närvarande

Ombud som representerade dödsboet Ola Smedborn & Christer Wanje, mäklare Kent Nordh & Philip Sandberg samt undertecknad Peter Henriksson.

### Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +22°C.

### Byggnadstyp

1½-planshus i vinkel.

Ursprunglig byggnad från år 1921. Ursprungligen uppbyggt på annan ort, nedmonterat och återmonterat på nuvarande plats någon gång på 60-talet. Enligt ombud.

1½-planstillbyggnad från 1993. Enligt ombud.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Diverse osorterade ritningar.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten säljs av dödsbo.

Ombudet för dödsboet har begränsad kunskap om fastigheten.

Ola Smedborn & Christer Wanje var med vid besiktningen som ombud för dödsboet och benämns som ombud i utlåtandet.

Fastigheten förvärvades år 1985, genom arv.

Enligt ombud är tillbyggnaden av modernstandard enligt norm för byggåret (1993). Ursprunglig byggnad är av äldre standard (isolering, dimensioner, utförande mm.) vilket kan innebära att när man börjar renoverar så kan skador finnas i byggnaden.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Enligt ombud så har det funnits golvlutningar/svikt i byggnadens entréväning, stöttning av bjälklaget har utförts i plintgrund (ursprunglig byggnad).

Ursprunglig byggnad har tilläggsisolerats i ytterväggar med skum. En viss lukt har noterats från sprutisoleringen.

Det har troligtvis förekommit takläckage, på ursprunglig byggnad då det på överväning finns flertalet fuktfläckar på underlagstak, insida ytterväggar & golv.

Det förekommer även fuktfläckar på överväningens innertak runt murstock på tillbyggnaden.

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

Det har inte noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen. Våtrum är äldre (från 1993).

Kök är delvis utrivet.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem. Avlopp från hus till anslutning i gata är ett LPS-system.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag. Varierande typ & ålder på radiatorer.

Elinstallationer i ursprunglig byggnad är till större delar äldre, tillbyggnad från år 1993.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar frekvent löser ut.

Skorstenen/eldstad har inte använts på länge.

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 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.

### **Byggnad med trästomme:**

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

### **Äldre byggnader har oftast sämre isolerstandard:**

På grund av byggnadens ålder är isolering och vindtätning i golv, ytterväggar, fönster, dörrar, vindsbjälklag mm ofta begränsat. Det är vanligt med köldbryggor i golv, ytterväggar och tak. Vid framtida tilläggsisolering bör information inhämtas om hur olika konstruktionsdelar kan komma att påverkas. Tilläggsisolering av äldre byggnader medför ofta att även inomhusventilationen behöver åtgärdas.

### **Byggnaden är tillbyggd med olika konstruktionsutföranden:**

Konstruktionsutförandena avseende grund, stomme, tak, vindar etc. kan beskrivas separat i sina respektive avsnitt. Eftersom byggnaden är tillbyggd innebär detta att det kan förekomma upprepningar i utlåtandet. Detta görs eftersom Eminenta anser att det är viktig för förståelsen av utlåtandet att de olika rubrikerna redovisas samlat för respektive konstruktionsdel och utförande.

Är byggnadsdelarna uppförda vid olika tidpunkter kan olika byggnormer ha tillämpats. Detta innebär att byggnadsdelarna kan ha olika utföranden, vilket kan leda till att byggnadsdelarna rör sig olika i förhållande till varandra, lutningar, ökad risk för kondens- och fuktskador i väggar och tak pga. olika isolerstandard, täthet, ventilation mm.

### **Undertecknads generella bedömning:**

Då ursprunglig byggnad är i stort behov av renovering rekommenderar undertecknad att man inför renoveringen, gör en noggranna kostnadsberäkningar utifrån nybyggnation och eller renoveringar.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Grus, sand och/eller åsmaterial enligt ombud.

#### Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar. För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man i möjligaste mån 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

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

## Plintgrund (ursprunglig byggnad)

#### Utförande

Ursprungligen plintgrund som delvis byggts in varvid "instängda" utrymmen erhållits under byggnaden som fukttekniskt är att betrakta som en krypgrund. Utförande enligt egen bedömning under byggnaden.

#### 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 alternativt att man återskapar plintgrunden genom borttagande av inbyggnaden. En plintgrund i normalfallet är en säkrare konstruktion än en krypgrund. Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i krypgrunden varierar, rekommenderas att krypgrunden med jämna mellanrum kontrolleras med avseende på eventuellt fritt stående vatten, missfärgningar, läckage mm.

#### lakttagelser

Utrymme under byggnaden är inte besiktningsbar i sin helhet pga. lågt/trångt utrymme, vilket innebär att det finns delar där man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm.

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

Det finns kvarlämnat organiskt material som avger mögellukt. Rekommenderar att utrymmet rensas från organiskt material.

Bjälklaget är stöttat med tryckimpregnerade regler, dessa saknar fuktskydd (mellan mark och stöttor).

Lutningar noterades i golv på entréväning, troligen orsakat av att bärande regler under byggnaden har nedböjningar.

Förhöjda fuktvärden uppmättes i trossbottenbrädor.

Synliga missfärgningar/påväxter, vilka bedöms vara mögelpåväxter, noterades på blindbotten.

#### Fortsatt teknisk utredning

Förhöjda värden/påväxter noterades på blindbotten. Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade skador.

## Krypgrund (tillbyggnad)

### Utförande

Uppdelat i flera delar/sektioner: Mark i utrymmena är av jord/grus samt att delar har en övergjutning av betong.

### 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 alternativt att man återskapar plintgrunden genom borttagande av inbyggnaden.

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.

### Iakttagelser

Det finns organiskt material som avger mögellukt. Rekommenderar att grunden rensas från organiskt material.

Det finns tryckimpregnerat trä i grunden.

Vatten-/avloppsledning i grunden är bristfälligt isolerade vilket innebär risk för frysning och läckage samt kondensbildning.

Mark i grunden är blöt, vattensamlingar finns.

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

Synliga missfärgningar/påväxter, vilka bedöms vara mögelpåväxter, noterades på blindbotten.

Lukt noterades från grundens mark (typ jordkällar-/mögellukt). Lukt från marken är en orsak till att man kan erhålla s.k. sommarstuge-/mögellukt i bostaden.

Kondensutfällningar noterades på undersida bjälklag, grundmurar & gjutna grundsulor.

### Fortsatt teknisk utredning

Med anledning av ovan nämnda iakttagelser (bl.a. blöt mark, blöta trossbottensskivor, mögelpåväxter, mögeldoft). Rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade skador.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av Leca/lättklinker & betonghålstén enligt egen notering under byggnaden.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av Leca/lättklinker är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan förekomma men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet. Om det däremot finns sprickor eller sättningar av betydelse i grundmurarna kan detta vara en indikation på dåligt komprimerade massor eller bristfällig armering i grundmurarna.

För att begränsa risken för kondensbildning rekommenderas montering av värmeisolering (typ cellplast) på insida grundmurar.

### Iakttagelser

Det konstaterades lokala sprickor bom & puts i utvändiga sockelputs. Rekommenderar att man river lös puts och därefter utför puts i lagningar.

Se Rubrik krypgrund gällande kondensutfällningar.



## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering saknas normalt på denna typ av grundläggning. Dränering troligen av plast enligt egen bedömning vid öppnande av dagvattenbrunn. Okänt i vilken omfattning dränering finns.

**Ålder:** Dränering troligen från år 1993 enligt ombud.

### Värt att veta

Fuktisolering minskar uppfuktningen av grundmurarna vilket i sin tur innebär att man minskar eventuellt fuktillskott till krypgrundsluften.

Teknisk livslängd på dräneringens funktion bedöms i normalfallet till ca 25 år.

Funktionen på dräneringen försämras pga. igenslamning, marksättningar mm. Nedsatt funktion på dräneringsledningar kan medföra vatteninträngning och hög fukthalt i krypgrunden vilket innebär ökad risk för fukt- och mikrobiella skador i golvbjälklag, dålig lukt från mark mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rensa dagvatten-/dräneringsbrunn om sådan finns.

### Iakttagelser

Grundens dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

### Riskanalys

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

## Dagvatten

### Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker troligen till nedre del av tomt enligt ombud.

**Ålder:** Ledningssystem för dagvatten troligen äldre samt från 1993.

### 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.

### Iakttagelser

Det finns en dagvattenbrunn (byggnadens norra hörn), avsedd att föra bort inträngande vatten från byggnaden. Vid besiktningstillfället var vattenytan i dagvattenbrunnen väl under grundläggningsnivån.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

**Ålder:** Hängrännor och stuprör med varierande ålder enligt egen bedömning.

### 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

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.

Rekommenderar riktning och rensning av hängrännor.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

**Tillbyggnad:** Träregelstomme enligt ombud.

**Ursprunglig byggnad:** Äldre trästomme/plankstomme som är tilläggsisolerad/sprutisolerad med någon typ av skum (okänd sort). Enligt ägare.

#### 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.

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.

Man bör säkerställa hur konstruktioner isolerade på detta sätt och med denna typ av isolering påverkas av eventuell inträngande fukt. Man bör även kontrollera att isoleringen ej avger emissioner till inomhusmiljön.

### lakttagelser

Det förekommer betongkonstruktioner (trappor) som ansluter mot fasad/stomme.

Se rubrik Muntliga upplysningar (gällande lukt från sprutisolering).

### Risakanalys

Tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir kallare vilket innebär risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kan uppstå i stomme och/eller inklädnadsmaterial.

Det förekommer betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme vilket kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt leds in mot anslutande konstruktioner. För att fastställa om sådana fuktskador uppstått erfordras konstruktionsingrepp.

## 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.

### Iakttagelser

Mindre lutningar konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre byggnader.

**Ursprunglig byggnad.** På övervåning noterades fuktfläckar i innertak, golv & väggar vilket indikerar läckage. Vid besiktningstillfället var dessa torra vid mätning med fuktindikationsmätare men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar.

Innertak (tapet/skivor) har lossnat lokalt.

**Tillbyggnad:** På övervåning noterades fuktfläckar i innertak (runt murstock) vilket indikerar läckage. Vid besiktningstillfället var dessa torra vid mätning med fuktindikationsmätare men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar.

### Fortsatt teknisk utredning

Med avseende på uppmärksammade fuktfläckar i innertak rekommenderas kontroll av orsak och omfattning av eventuella skador.

## Fasader

### Utförande

Träfasad.

**Ålder:** Fasad med varierande ålder (1921 & 1993) enligt ombud.

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Fasadpanelen är skarvad vilket kan innebära risk för skador på panelen pga. fuktuppsugning i ändträ. Om skadorna blir omfattande finns risk för skador även på bakomliggande konstruktioner.

Fasadpanelen är delvis uttorkad, vriden, sprickor, lokala rötskador i ändträ. Förhållandet utgör åldersslitage och byte av skadad panel bör utföras.

Ståndplåtar är monterad utanpå panelen. Plåten ska vara monterad bakom fasadpanelen.

### Risakanalys

Fasadpanelen är delvis uttorkad, vriden, spräckt och har lokala rötskador vilket innebär risk för skador i bakomliggande konstruktioner. Sådana skador kan normalt inte ses vid okulär kontroll.

Ståndplåt är monterad utanpå panelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Varierande typ och ålder på fönster (kopplade tvåglasfönster, enkelglasfönster med innerfönster, takfönster & runt fönster).

### Värt att veta

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

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

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och blir med tiden ofta "punkterade" (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.

Runda fönster är svåra att få tillräckligt täta vid t.ex. slagregn.

Livslängd på takfönster bedöms till 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm. Takfönster erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak (särskilt utvändig tätning och montering mot takbeläggning).

Monterings utförande styrs av fabrikat/utförande på takbeläggning och takfönster, vilket ej går att kontrollera vid en okulär besiktning. Avvikelse från monteringsanvisning innebär att fönsterleverantörens garantier ej gäller. För en säkrare bedömning av takfönstrets montering & samtliga monteringsdetaljer erfordras översyn av fönstermontör.

### Iakttagelser

Rekommenderar kittning, målning och tätning av fönster.

Spräckta glasrutor.

Droppbleck ovan fönster är monterat utanpå panelen. Droppblecket bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Takfönster i ursprunglig byggnad bedöms ej vara monterat enligt monteringsanvisningar.

I anslutning till fönster i ursprunglig byggnad noterades omfattande missfärgningar/fuktfläckar beroende på läckage som kan ha orsakat skador i väggen.

### Risikanalyser

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

Droppbleck ovan fönster är monterat utanpå panelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Med avseende på att takfönster ej bedöms vara monterat enligt monteringsanvisningar kan det innebära risk för skador i anslutande konstruktionsdelar.

### Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och erforderliga åtgärder avseende noterade missfärgningar/fuktfläckar i anslutning till fönster.

## Vind

### Utförande

**Ursprunglig byggnad:** Vindsbjälklaget är delvis utfört utan isolering samt med isolering av träspån, troligen utan ångbroms, på mindre delar noterades även äldre skumisolering. Utförande enligt egen bedömning.

**Åtkomlighet:** Sidovindar är bara lokalt åtkomliga,nockvindsutrymme ej åtkomlig.

**Tillbyggnad.** Vindsbjälklag/takkonstruktion är utfört med isolering av ekofiber/cellulosafiber, ångbroms/ångspärr saknas. Utförande enligt ombud.

**Åtkomlighet:** Lucka finns till nockvind samt till delar av sidovindar.

### Värt att veta

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

Fuktillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fuktillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem, lägger om yttertak och/eller ökar fuktillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Eventuell tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller på vind pga. kondens.

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

Vid tidiga s.k. Eko-byggen utelämnades ångspärren varvid man erhöll skador i tak-, vind- och väggkonstruktioner pga. att varm fuktig inomhusluft kondenserade mot kalla konstruktionsdelar. Det finns även risk för mögelskador i isoleringen. Numera har man återgått till att använda ångbroms eller ångspärr i s.k. Eko-byggen.

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

### lakttagelser

Vissa vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning.

**Ursprunglig byggnad:** Fläckar efter äldre läckage noterades på flertalet ställen, på övervåningens golv, väggar och innertak. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar.

Beklädnad på innertak hänger ned.

**Tillbyggnad:** Krypbrädor saknas på sidovindar och nockvind, utrymme är endast synligt/inspekterat från luckor. Inga skadesignaler noterades vid besiktningstillfället på synliga delar.

### Riskanalys

Avsaknad av ångbroms/ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar. Det finns även risk för denna typ av skador i isoleringen.

### Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och erforderliga åtgärder avseende noterade missfärgningar/fuktfläckar.

## Tak

### Utförande

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

**Ålder:** Från år 1993 enligt ägare. På ursprunglig byggnad äldre underlagstak.

**Takkupa på tillbyggnad.** Taktäckning utförd med dubbelfalsad plåt med underlagspapp, på underlagstak av råspont/träpanel.

**Ålder:** Från år 1993 enligt ägare.

### Värt att veta

**Enkupigt taktegel** släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år. För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossa såväl ovan som under takpannor.

Teknisk livslängd på ett **plåttak** i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år. Falsar/skarvar på plåtar måste regelbundet kontrolleras och underhållas eftersom de med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

För en säkrare bedömning av takets samtliga detaljer erfordras översyn av plåtslagare.

### Iakttagelser

Taket är pga. brant lutning och att takbeläggningen riskerar att gå sönder vid gångbelastning lokalt kontrollerat från taksteg & mark.

Spräckta/trasiga takpannor.

Vissa vattplåtar & ståndplåtar ligger i fel fallriktning i ovankant (ej under pannor).

Lokalt noterades ej spikade nockpannor.

Skorstensbeslag är otäta mot murstockar och är för högt monterade.

Putssläpp samt frostsprängda tegelstenar.

På takkupa med tegelpannor bedöms taklutningen vara för låg.

Färgsläpp konstaterades från plåtarbeten. Rekommenderar målning.

### Risikanalyis

Ovan nämnda iakttagelser kan var för sig och eller gemensamt innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

## Balkong

### Utförande

Balkong med bärande träbjälkar inbyggda i vägg (förlängda golvåsar), med tätskikt av plåt.

**Ålder:** Från år 1993.

### Värt att veta

Teknisk livslängd på ett **plåttak** i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år. Falsar/skarvar på plåtar måste regelbundet kontrolleras och underhållas eftersom de med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

För en säkrare bedömning av takets samtliga detaljer erfordras översyn av plåtslagare.

Man bör vara observant på eventuella synliga skador i golv i anslutning till balkong samt i under i vägg/takvinkel.

## **lakttagelser**

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

## **Risکاناليس**

Balkonger med låglutande tätskikt och med bärande träbjälkar inbyggda i vägg (förlängda golvvåsar) innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister i skarvar, rostskador, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

# **KÖK OCH VÅTRUM**

## **Kök**

### **Utförande**

Fungerande kök saknas, delvis nedmonterat.

## **Våtrum 1 badrum på övervåning**

### **Utförande**

Plastmatta på golv och väggar.

**Utfört år:** 1993 enligt ägare.

### **Värt att veta**

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid skada kräver försäkringsbolagen i normalfallet att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet. Se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

## **lakttagelser**

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Missfärgningar i plastmatta på vägg

Brister/otätheter noterades i svetsfogar.

Rörgenomföring noterades i vägg intill badkar.

Se rubrik Ventilation.

## **Risکاناليس**

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

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

Rörgenomföring bakom badkar innebär risk för fuktskador.

## Våtrum 2 duschrum på entréväning

### Utförande

Plastmatta på golv och väggar.

**Utfört år:** 1993 enligt ägare.

### Värt att veta

Se våtrum 1.

### lakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Brister/otätheter noterades i svetsfogar.

Se rubrik Ventilation

### Risakanalys

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

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

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

#### lakttagelser

Vid kommande renoveringar ska man se till så att man erhåller en modern fungerande ventilation i hela byggnaden. Friskluftsventiler ska monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum. Alla våtrum (bad-/duschrum, tvättstuga och toalettutrymme) ska förses med mekaniska frånluftsfläktar med kontinuerlig drift. En fukt- och klimatmässigt 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.

#### Risakanalys

Otillräcklig ventilation medför uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar vilket riskerar att leda till fukt-/mögeliskador (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).



## Vatten och avlopp

### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

**Vatten- och avloppsinstallationer:** Varierande ålder gamla samt från år 1993 enligt ombud.

**Ålder servis:** Servisledningar är moderna med LPS-system enligt ombud.

### 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).

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

### lakttagelser

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

### Risakanalys

Rostrosor på avloppsstammar innebär risk för läckage.

## Elinstallationer

### Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer. Enligt uppgift från ombud.

### 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.

### lakttagelser

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

### Fortsatt teknisk utredning

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

## Uppvärmning

### Utförande

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

## Eldstäder, skorsten och rökkanaler

### Utförande

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

## ÖVRIGT

### Allmänt

#### Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället delvis 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/m<sup>3</sup> radonhalt i befintliga bostäder.

### Asbest

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

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Begreppsbestämningar

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

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

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

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

## 1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

## 2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

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

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

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

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

#### **3.2 Okulär besiktning**

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

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

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

#### **3.3 Riskanalys**

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

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

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

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

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (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 självrisik för det fall den ekonomiska skadan överstiger detta belopp.

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

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

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

### 6.3 Ansvarstid

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