

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Lilleby 19:1, Göteborg  
Foderrumsvägen 10, Göteborg

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mikael Burman".

Göteborg 2025-01-16  
Mikael Burman

## 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  |
| Grundsulor.....                                       | 8  |
| Grundmurar .....                                      | 8  |
| Fuktisolering och dränering .....                     | 9  |
| Dagvatten .....                                       | 9  |
| Hängrännor och stuprör .....                          | 10 |
| Byggnad ovan grundläggning.....                       | 10 |
| Stomme .....                                          | 10 |
| Mellanbjälklag.....                                   | 10 |
| Fasader .....                                         | 11 |
| Fönster och dörrar .....                              | 11 |
| Vind .....                                            | 12 |
| Tak.....                                              | 13 |
| Altan .....                                           | 13 |
| Entrétrappa.....                                      | 14 |
| Uterum.....                                           | 14 |
| Kök och våtrum.....                                   | 15 |
| Kök .....                                             | 15 |
| Toalett.....                                          | 15 |
| Tvättstuga.....                                       | 15 |
| Badrum .....                                          | 16 |
| Duschrum .....                                        | 16 |
| Installationer .....                                  | 17 |
| Ventilation.....                                      | 17 |
| 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

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

### Utförande

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

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

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

### Riskanalys

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

### Behov av fortsatt teknisk utredning

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

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningssubjekt

Lilleby 19:1, Foderrumsvägen 10, Göteborg, Göteborg

### Ägare

Johan Thunberg & Kristina Hellekant

### Uppdragsgivare

Johan Thunberg & Kristina Hellekant, Foderrumsvägen 10, 423 54 Torslanda

### Ordernummer

181162

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

#### Köpargenomgång

Besiktningföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningföretaget 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)

### Besiktningssdag

2025-01-16

### Besiktningföretag

Eminenta AB

### Besiktningförrättare

Mikael Burman

031-339 09 34

[mikael.burman@eminenta.se](mailto:mikael.burman@eminenta.se)

### Närvarande

Johan Thunberg & Kristina Hellekant, Martin Sundarp samt Mikael Burman

### Väderlek

Regnskurar, temperatur ca +6°C.

### Byggnadstyp

1½-planshus, delvis med källare uppfört år 1982, tillbyggt 2005 (taklyft) och 2018 (vinkel).

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan- och fasadritningar.

Av nuvarande ägare upprättad lista över underhåll, renoveringar etc. som utförts på fastigheten.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Slutbesked på om- och tillbyggnationer finns.

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

Det har inte förekommit takläckage.

Det förekommer fuktfläckar på golv i vardagsrum orsakade av övervattnad julgran.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

Maskinell utrustning fungerar normalt förutom torktumlaren.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Eldstäder och tillhörande rökanaler är regelbundet sotade. Brandskyddskontroll är utförd år 2024. Inga kända anmärkningar.

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.

### **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 bedömning.

#### 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.

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

Det finns en brunn i källarnedgången som kan bli igensatt av löv, trädavfall etc. Rekommenderar regelbunden rensning av brunnen.

## Krypgrund

### Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt besiktning.

### 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.

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

Allmänt:

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

Det förekommer luktbildande organiskt material i krypgrunder vilket bör avlägsnas.

Spindelkokonger förekommer vilket kan vara en indikation på att luften i krypgrundarna håller hög luftfuktighet under långa perioder.

Missfärgningar, vilka enligt bedömning kan vara mögelpåväxter, noterades på blindbotten, troligen pga. periodvis hög fukthalt i grunden. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Ursprungsdel:

Det finns en lukt i krypgrunden som undertecknad förknippar med mögellukt.

Tillbyggnad:

Grunden lagd på berg med lutning in mot grund vilket innebär att man måste räkna med att det periodvis kan ske viss vattentransport via berg in i grund (håll uppsikt vid rikligt regn, snösmältning etc.). Om fritt vatten periodvis tränger in i grunden ökar risken för fuktrelaterade skador.

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.

Fuktskydd saknas mellan mark och stötta för bärlina.

Det finns tryckimpregnerat material i grunden vilket kan avge lukt (emissioner).

### Risakanalys

Avsaknad av fuktskydd mellan mark och fuktkänsliga material innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador).

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.

En vanlig skadeorsak i krypgrunder är att den lukt som finns i grunden kan ge upphov till s.k. "luktsmitta" i konstruktionsdelar (t.ex. bjälklags- och väggisolering) och att lukten även kan tränga upp i bostaden genom otätheter. Även om det vid dagens besiktning ej kan förnimmas någon mögellukt i bostaden föreligger risk för att den kan uppkomma. Lukten kan variera med årstiderna.

### Fortsatt teknisk utredning

Med anledning av noterad lukt i krypgrunder rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder.

## Grundsulor

### Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv enligt besiktning, utan fuktkänsliga golvbeläggningar.

### Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Byggnader uppförda efter ca 1950 har i normalfallet betonggolv som armerats och lagts ovan dränerande material, t.ex. sand eller stenkross. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt.

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

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

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

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Grundmurar

### Utförande

Oinklädda putsade/målade grundmurar av Leca/lättklinker samt betonghålstén enligt besiktning.

### Värt att veta

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

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

### Iakttagelser

Sprickor konstaterades utvändigt i grundmurar vilket är normalt i liknande grunder. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt. Om sprickor ökar i storlek rekommenderas kontakt med fackman för kontroll.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Dränering av plastslang längs baksida och på tillbyggnad där det varit möjligt enligt nuvarande ägare. Fuktisolering och dräneringsledningar saknas på vissa delar av tillbyggnad med anledning av att grundläggning utförts direkt på berg och grundmurar ej är motfyllda.

**Ålder:** Dränering från 2018 enligt nuvarande ägare.

Ursprungsdel med fuktisolering av typ Platon eller likvärdigt längs källardelens ytterväggar och med asfalt-/tjärstrykning i krypprundsdel enligt besiktning. Dränering troligtvis av plastslang eftersom det förmodas vara utfört samtidigt med fuktisoleringen.

**Ålder:** Dränering och fuktisolering från 1982 enligt bedömning.

### 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 dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Normal teknisk livslängd på fuktisolering av system Platon eller likvärdigt bedöms vid rätt utförande och återfyllning till ca 50 år, vilket innebär att man i normalfallet endast behöver påräkna översyn och eventuell lagning/komplettering av fuktisoleringen i samband med åtgärdande av dräneringen. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på denna typ av utvändig fuktisolering brukar därför anges till ca 25 år.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan medföra vatteninträngning och hög fukthalt i kryppgrund/källare vilket innebär ökad risk för fukt- och mikrobiella skador i golvbjälklag, dålig lukt från mark mm.

### Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på nära förestående behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen på äldre delar bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man åtminstone bör kalkylera med ny dränering av grunden. Det går dock inte att säkerställa när detta kan bli nödvändigt.

## Dagvatten

### Utförande

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

**Ålder:** Ledningssystem för dagvatten från 1982 och 2018 enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

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

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

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

**Ålder:** Hängrännor och stuprör från 2005 (ursprungsdel) och 2018 (tillbyggd vinkel) enligt nuvarande 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.

### Iakttagelser

Rekommenderar rensning av hängrännor.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Träregelstomme enligt besiktning.

#### Värt att veta

En träregelstomme uppförd på 80-talet och senare 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.

I byggnader från 80-talet kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

#### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt besiktning.

#### Värt att veta

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

#### Iakttagelser

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

Det finns fuktrosor/fläckar på golv i vardagsrum. Torrt vid besiktningstillfället. Se "Säljarens muntliga upplysningar".

## Fasader

### Utförande

Träfasad.

**Ålder:** Fasad från 2005 i väster och på taklyft, från 2018 på tillbyggd vinkel och från byggnadsåret i övrigt, lokalt utbytt vid behov. Fasaden senast målad 2019 enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Avståndet mellan mark (trall) och fasad är lokalt begränsat vilket innebär en ökad risk för att fukt sugts upp i fasaden och anslutande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara 200 mm.

Trätrall är monterad nära fasad vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på anslutande konstruktioner.

Ståndplåt från anslutande tak (uterum) är monterad utanpå panelen. Plåten bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Ståndplåt från anslutande tak (tillbyggnad) är monterad i skuret spår i panelen. Plåten bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Färgblåsor förekommer på enstaka panelbrädor.

### Riskanalys

Ståndplåt som inte är monterad bakom panelen innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

**Ålder:** Från 1982 - 2018 enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

Teknisk livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm.

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.

### Iakttagelser

Flera fönster har bättringsmålningensbehov.

Det förekommer brädor som är monterad direkt mot fönsterbleck vilket innebär risk för fuktskador i brädor.

Torrspäckor noterades på foder och i fönstersmygar.

Rekommenderar målning av foder och fönstersmygar.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är delvis utfört som parallelltak (innertak upp tillnock). Vindsbjälklagen är utförda med isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt ritningar samt bedömning med hänsyn tagen till praxis vid tiden för byggnation.

**Åtkomlighet:** Från gångbrygga kunde vinden avsynas. Inspektionslucka saknas till vind på tillbyggd vinkel. Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

### Värt att veta

Med parallelltak avses ett tak där yttertaksytor och innertaksytor 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.

### Iakttagelser

Taket är delvis utfört som parallelltak där 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.

För en bättre bedömning av ej åtkomliga vindsutrymmens utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor om/där det är möjligt.

Mögelpåväxter noterades på yttertakets insida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas eller markeras med t.ex. färgpenna och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Fuktrosor noterades på yttertakets undersida på åtkomlig vind, vilket är vanligt förekommande på masonit. Dessa var dock torra vid besiktningstillfället men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna.

Oisolerad imkanal noterades på vind.

Äldre getingbon noterades.

### Riskanalys

Avsaknad av isolering av imkanal på kallvind är en avvikelse från brandskyddskrav och kan innebära brandrisk samt risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med betongtakpannor på bärläkt och underlagstak av masonit på ursprungsdel och taklyftsdel. Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagsduk samt råspons på tillbyggnad.

**Ålder:** Från år 2005 respektive 2018 enligt nuvarande ägare.

### 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.

Det finns ännu inte tillräckligt underlag för bedömning av dukens tekniska livslängd men vår bedömning är att den bör vara ca 40 år.

Normal teknisk livslängd på en masonit bedöms vara ca 40 år.

Om enstaka mindre fuktfläckar finns i masoniten rekommenderas märkning av dessa med färgpenna för att kunna iaktta eventuella förändringar. Normalt sett innebär sådana mindre fuktgenomslag inget problem. Långvarig vattenbegjutning minskar dock masonitens täthet vilket i sin tur kan medföra genomfuktning och läckage. Det förekommer att nederbörd och/eller skräp tränger in genom masonitens skarvar varför man efter kraftig vind och nederbörd bör kontrollera vinden.

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

### Iakttagelser

Taket är pga. brant lutning endast kontrollerat från mark, steg och fönster.

Mindre mossbildningar konstaterades på takpannor. Rensning rekommenderas.

Några takpannor i ränndalar har hasat ned något vilket kan innebära risk för läckage, rekommenderar att detta åtgärdas.

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

## Altan

### Utförande

Träkonstruktion med bärande stolpar av trä.

### Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. men bedöms i normalfallet till ca 20 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

### Iakttagelser

Trätall är nära fasad vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på fasaden.

Avstånd mellan spjälor i räcket är för stort, bör ej vara större än 100 mm.

Räcket bedöms vara klättringsbart.

Handledare saknas i trappan.

## Entrétrappa

### Utförande

Träkonstruktion med bärande stolpar av trä.

### Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. men bedöms i normalfallet till ca 20 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

### Iakttagelser

Avstånd mellan spjälor i räcket är för stort, bör ej vara större än 100 mm.

Räcket bedöms vara klättringsbart.

Trätrall är nära fasad vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på fasaden.

## Uterum

### Utförande

Träregelstomme med glasskjutdörrs partier samt kanalplasttak enligt besiktning.

### Värt att veta

I en träregelstomme kan det förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar som en följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

Kanalplast har en teknisk livslängd på 15-20 år. Rekommenderar att man någon gång per år ser över skarvar för att undvika inläckage. Glasskjutdörrspartier av aluminium har lång livslängd och är förhållandevis underhållsfria.

### Iakttagelser

Rekommendera att ventilationen förbättras.

Rekommenderar borttagande av växtlighet som ligger an fasad.

Rötskador förekommer i enstaka panelbrädor.

Avståndet mellan mark (trall) och fasad är lokalt begränsat vilket innebär en ökad risk för att fukt suges upp i fasaden och anslutande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara 200 mm.

## 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.

#### Iakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frysskåp och i diskbänksskåp.

Rekommenderar att vattenledningar/vattenrör i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhet).

### Toalett

#### Utförande

Modern standard.

**Utfört år:** 2002 enligt nuvarande ägare.

#### 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.

#### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

### Tvättstuga

#### Utförande

Klinkergolv.

**Utfört år:** 2011 enligt nuvarande 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). 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 20-25 år.

#### Iakttagelser

Golvbrunnen är placerad under kommod vilket innebär att golvbrunnen är svår att rengöra och att det är svårt att löpande hålla denna installationsdel under kontroll.

## Badrum

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2013 enligt nuvarande 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 20-25 år.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument finns, daterat 2013-09-27.

Fönster finns i våtzone.

En golvbrunn är placerad under badkaret vilket innebär att golvbrunnen är svår att rengöra och att det är svårt att löpande hålla denna installationsdel under kontroll.

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

### Riskanalys

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

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

## Duschrum

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2018 enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

Se under "Badrum".

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument finns, daterat 2018-11-28.

Fönster finns i våtzone.

### Riskanalys

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

## Installationer

### Ventilation

#### Utförande

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

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

**Vatten- och avloppsinstallationer:** Vatten- och avloppsinstallationer delvis utbyta i samband med renovering samt nya vid tillbyggnation enligt nuvarande 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).

#### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

### Elinstallationer

#### Utförande

Modern elinstallation från 80-talet. Ny el vid om- och tillbyggnation samt renoveringar. Enligt uppgift från nuvarande ägare samt bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

#### Värt att veta

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

Normalt saknas automatsäkringar.

Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

#### Iakttagelser

Ojordade vägguttag förekommer.

### Uppvärmning

#### Utförande

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

### Eldstäder, skorsten och rökkanaler

#### Utförande

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

## ÖVRIGT

### Allmänt

#### Möblerade utrymmen:

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

### Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köpares 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 köpares 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. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

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

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

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

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

#### **3.2 Okulär besiktning**

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

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

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

#### **3.3 Riskanalys**

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

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

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

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

#### 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

#### 5 Tilläggstjänster

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

##### 5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

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

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

##### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

## **6 Ansvar**

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### **6.1 Försäkring**

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

### **6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 Ansvarstid**

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