

# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Jakobsberg 2:2090, Järfälla  
Fölvägen 1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Johan Tegerhag".

Stockholm 2022-07-06  
Johan Tegerhag

## 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
Betongplatta .....	6
Grundmurar .....	7
Fuktisolering och dränering .....	8
Dagvatten .....	8
Hängrännor och stuprör .....	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme .....	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader .....	10
Fönster och dörrar .....	10
Vind .....	11
Tak.....	11
Balkong.....	12
Kök och våtrum.....	13
Kök .....	13
Toalett 1, entréplan. ....	13
Toalett 2, källarplan .....	14
Våtrum 1, badrum/dusch övre planet. ....	14
Våtrum 2, späavdelning i källarplanet .....	15
Tvättstuga.....	16
Installationer .....	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Elinstallationer .....	17
Uppvärmning .....	18
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	18
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 yttskikt i våtrum.

### Behov av fortsatt teknisk utredning

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

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningsobjekt

Jakobsberg 2:2090, Fölvägen 1, Järfälla

### Ägare

Ilham Saliba

### Uppdragsgivare

Ilham Saliba, Fölvägen 1, 177 39 Järfälla

### Ordernummer

174411

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppger 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

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivaren (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar ska kunna göras gällande mellan en presumtiv köpare och besiktningsföretaget krävs att köparen beställer en köpargenomgång av besiktningsutlåtandet. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader och att köpargenomgången måste utföras innan tillträde. Är besiktningsutlåtandet äldre än 6 månader krävs ny besiktning. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. I samband med en köpargenomgång kan köparen även beställa tilläggstjänster som Utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdelen, skadeutredning etc. Läs mer på vår hemsida [www.eminenta.se](http://www.eminenta.se)

### Besiktningsdag

2022-07-04

### Besiktningsföretag

Eminenta AB

### Besiktningsförrättare

Johan Tegerhag

johan.tegerhag@eminenta.se

### Närvarande

Ilham Saliba, svärson Ioannis Adamidis, Johan Tegerhag

### Väderlek

Inledande regnskurar, senare upplärande, temperatur ca +18°C.

### Byggnadstyp

1½-planshus med källare uppfört år 1988.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

"Husparmen" innehållande vissa detaljritningar och konstruktionsbeskrivningar.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2009. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området.

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

Det har inte förekommit takläckage. Taket har rengjorts och takpannor har ytbehandlats av entreprenör 2022.

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.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.

Expansionskärl har kopplats ur tillfälligt och skall bytas ut till nytt (pga. vatten i blåsan).

Elinstallationer fungerar normalt och utan att säkringar frekvent löst ut. Jordfelsbrytare saknas. (Eminenta rekommenderar att man undersöker möjligheten att installera jordfelsbrytare för elsystemet.)

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 fukt känsliga 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

Okänt material.

#### Värt att veta

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

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

#### lakttagelser

I byggnaden noterades inte några avvikande lutningar eller andra signaler som tyder på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpar avleds från byggnaden.

## Betongplatta

#### Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om ca 100 mm enligt sektionssritning. Ovan betongplattan flytande golvspånskivor enligt egen bedömning. Troligen är golvvärmeledningar förlagda i spårade spånskivor enligt egen bedömning.

#### Värt att veta

En betongplatta som gjutits ovan en underliggande värmeisolering om 100 mm eller mer, ger i normalfallet en torr betongplatta med begränsad risk för fuktrelaterade skador i ovanliggande konstruktioner.

#### Forts.

## **Iakttagelser**

Svikt/bågning förekommer lokalt i laminatgolv. Orsaken bedöms vara att golvbeläggningen saknar möjlighet att expandera i kombination med senaste veckornas varma och fuktiga klimat. Normalt ökar luftfuktigheten inomhus under sommarhalvåret varvid bl.a. parkettgolv och trägolv "sväller". Därför måste det finnas möjlighet för golvet att expandera (spalt/glipta bör finnas mot väggen).

Enligt svärson är det laminatgolv som svällt av enklare kvalitet. Vintertid ligger det slätt enligt uppgift från ägare.

Konstruktionsingrepp krävs för en bättre bedömning av utförande samt status avseende mot betongplattan anslutande konstruktioner.

## **Grundmurar**

### **Utförande**

Grundmurar av Leca/lättklinker enligt sektionssritning/iakttagelser som är invändigt inklädda.

### **Värt att veta**

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

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

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

### **Iakttagelser**

Tunna sprickor konstaterades utvändigt i grundmurar vilket är normalt i liknande grunder. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Det konstaterades lokala putssläp i utvändigt sockelputs. Rekommenderar att man river lös puts och därefter utför putsläggningar.

Ingen avvikande lukt kunde förmärkas i inomhusluften eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar vid besiktningsstillfället.

Om man önskar en bättre bedömning av konstruktionens utförande och status och för fortlöpande kontroller av förhållandet i väggarna och framtida underhållsbehov kan man t.ex. montera inspektionsluckor (typ Hilaluckor).

### **Risakanalys**

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

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering typ utvändig värmeisolering av fabrikat Isodrän, Fuktisol eller liknande enligt egen bedömning (lokala iakttagelser). Dränering av plastslang enligt egen bedömning baserat på byggåret.

**Ålder:** Dränering och fuktisolering från byggår enligt ägare.

### Värt att veta

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fuktinnehåll). 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 och utvändig fuktisolering av typ Isodrän eller liknande till 50 år.

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

### Iakttagelser

Grundens dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändig fuktisolering/dränering.

Fuktisoleringen lokalt frilagd ovan mark. Återfyllning eller friskärning rekommenderas.

### Riskanalys

Med avseende på att dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd finns risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

## Dagvatten

### Utförande

Okänt vart dagvatten (stuprör och dränering) avleds.

**Ålder:** Ledningssystem för dagvatten från byggåret enligt egen bedömning.

### 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

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

Rekommenderar att trasiga lövsilar byts ut.



## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

**Ålder:** Hängrännor och stuprör från byggåret enligt iakttagelser.

### 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 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 av hängrännor, lokalt noterade stående vatten i hörna.

Färgsläpp noterades invändigt i hängrännor.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Träregelstomme enligt sektionssritning.

#### Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter mitten av 80-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.

#### Iakttagelser

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

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt sektionssritning.

#### 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

Marmorgolv bedöms vara lagt på något sviktande underlag vilket bedöms vara orsak till lösa plattor och sprickbildningar i fogar.

Spaljé saknas i trappor vilket innebär risk för personskada.

I övrigt noterades inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.

## Fasader

### Utförande

Kalksandsten och träfasad.

**Ålder:** Kalksandsten och träfasad från byggåret. Delar av träfasaden senast målad ca 2020.  
Ålderssuppgifter enligt ägare.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en fasad av kalksandsten beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma fasadens tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år om arbetet utförts korrekt, men stora avvikelser förekommer beroende på hur utsatt fasaden är.

En kalksandsten är ohålad vilket innebär att murbruket inte får lika bra fäste i dessa stenar jämfört med vanligt håltegel.

Tunna sprickor i fasader av kalksandsten är mycket vanliga pga. att stenen är känslig för rörelser som inträffar första åren efter färdigställandet, krympning i murverket vid härdning och/eller att murning utförts utan eller med för få rörelsefogar. Om sprickorna inte är så stora att det finns risk för inträngning av vatten så har dessa sprickor endast kosmetisk betydelse.

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

### lakttagelser

Viss underhåll och målning av fasaden är nära förestående, dvs. normalt underhåll med anledning av åldersslitage.

Mindre sprickor förekommer i kalksandstensfasaden. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande stomme.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster med isolerglaskassetter, samt takfönster.

**Ålder:** Byggåret enligt ägare.

### Värt att veta

Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

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.

Takfönster erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak (särskilt utvändigt tätning i överkant mot takbeläggning).

### lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Nuvarande ägare har ej noterat någon imma och/eller kondens i fönster (s.k. punkterade isolerglaskassetter).

Högt placerad takfönster har ej gått att kontrollera på nära håll.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt teknisk beskrivning.

**Åtkomlighet:** Endastnockvind åtkomlig, via krypande på takstolar/bjälkar. Sidovindsutrymmen/blindutrymmen saknar luckor.

### Värt att veta

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

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en fungerande 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.

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

### lakttagelser

Vissa vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning. 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.

En lucka noterades i takfot utifrån. Undertecknad kunde ej öppna luckan pga getingbon i takfot.

Tunnare typ av missfärgningar/mögelpåväxter noterades på delar av yttertaket insida (vanligt förekommande på denna typ av underlagstak). Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Torra fuktfläckar noterades lokalt på vindsgolvet. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna. Undertecknad kunde inte se något läckageställe.

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt underlagstak av plywood.

**Ålder:** Från byggår enligt ägare. Pannor har ytbehandlats av entreprenör 2022 enligt 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.

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

Plywood är ett material som absorberar och buffrar fukt vilket innebär att det ofta förekommer viss missfärgning och/eller yttlig mögelpåväxt på detta undertak.

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.

### Forts.

## **lakttagelser**

Taket är pga. brant lutning och halkrisk (blöta takpannor vid besiktningen) endast kontrollerat från mark och lokala delar stege vid takfot.

Yttertaksbeläggningen närmar sig sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inget som, trots takets ålder, tyder på nära förestående omläggning av taket. Rekommenderar regelbunden kontroll av vind för att i tid upptäcka eventuella tecken på läckage.

## **Riskanalys**

Eftersom yttertaksbeläggningen närmar sig sin tekniska livslängd bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

## **Balkong**

### **Utförande**

Underbyggd balkong med tätskikt av gummiduk eller liknande.

**Ålder tätskikt:** Okänt årtal, troligen från byggåret enligt ägare.

### **Värt att veta**

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 25 år.

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

## **lakttagelser**

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

Klicktrall har lagts över tätskikt varför kontroll av underliggande tätskikt ej kunnat utföras i sin helhet (endast stickprovskontrollerat). För att kontrollera hela tätskiktet krävs att hela klicktrallen demonteras/flyttas. Enligt ägare har tätskiktet sett bra ut och inga skador noterades vid tillfälle då klicktrallen lades.

## **Riskanalys**

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

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

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med modern standard.

#### Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### Iakttagelser

Droppskydd under kyl-/frysskåp sticker ej fram tillräckligt vilket innebär risk för att eventuellt läckage ej noteras varför droppskyddet bör justeras.

Rekommenderar montering av droppskydd i diskbänkskåp, samt att samtliga ledningar i diskbänkskåp klamras mot fast inredning.

## Toalett 1, entréplan.

#### Utförande

Klinkergolv.

**Utfört år:** Ca 2009 enligt ägare.

#### Värt att veta

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

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i toaletter och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen skada, att arbetet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

Om arbetet utförts av entreprenör bör dokumentation över arbetet lämnas till beställare efter färdigställt arbete.

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

#### Iakttagelser

Dokumentation över utförandet avseende tätskikt och Intyg om Säker Vatteninstallation saknas. Nuvarande ägare inhämtar, om möjligt, dokumentation från entreprenör.

#### Risakanalys

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

## Toalett 2, källarplan

### Utförande

Klinkergolv.

**Utfört år:** Okänt årtal

### Värt att veta

Se Toalett 1.

### Iakttagelser

Dokumentation över utförandet avseende tätskikt saknas.

### Riskanalys

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

## Våtrum 1, badrum/dusch övre planet.

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. Sjösten på golv i duschhörna

**Utfört år:** Troligen byggåret enligt ägare. Möjligen senare enligt egen bedömning baserat på tätskiktets utseende vid golvbrunnar.

### Värt att veta

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)

### Iakttagelser

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Delar av golv och golvbrunn under samt vägg bakom badkar var inte!! delvis!! åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället pga. badkaret inte är möjligt att flytta samt att täcksidor var svåra att demontera.

Klämringen är inte helt nedtryckt till rätt läge i golvbrunnen.

Ej åtkomligt för kontroll vid handfatsavlopp, fast/skruvad sockel.

### Riskanalys

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

Klämringen är inte helt nedtryckt till rätt läge i golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador pga. bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunn.

## Våtrum 2, spä i källarplanet

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** Ca 2009 enligt ägare.

### Värt att veta

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

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument och Intyg om Säker Vatteninstallation saknades vid besiktningstillfället. Nuvarande ägare inhämtar, om möjligt, dokumentation från entreprenör.

Golv och golvbrunn under samt vägg bakom badkar var inte åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället pga. badkaret är inbyggt. Enligt ägare (svärson) finns korrekt utfört tätskikt på ytor under badkaret.

Ej åtkomligt för kontroll bakom och under modulbastu.

Installationsvägg för golvvärme saknar dränage och tätskikt vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

Golvbrunnen vid dusch bedöms inte vara utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

Avstånd mellan handfatsavlopp och vägg är för litet vilket är en avvikelse från gällande branschregler. Avstånd mellan rör och rör ska vara minst 40 mm. Detta för att korrekt kunna ansluta tätskikt.

LED-lampor finns monterade i plattsättning på golv. Enligt ägare (svärson) påverkar dessa ej tätskiktet (endast monterade i plattsättning).

### Risakanalys

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

Installationsvägg för golvvärme saknar dränage och tätskikt vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage.

Om golvbrunnen inte är utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats innebär det risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Om avståndet mellan handfatsavlopp och vägg är för litet kan det innebära risk för fuktskador.

## Tvättstuga

### Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av målad väv.

**Utfört år:** Okänt årtal. Bedöms vara ca mitten/slutet av 1990-talet.

### Värt att veta

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

Vid reovering 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)

### Iakttagelser

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med reovering.

Klämringen i golvbrunnen har lossnat (spänner dåligt).

### Risikanaly

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

Klämringen har lossnat i golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador pga. bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunn.



## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

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

### Vatten och avlopp

#### Utförande

##### Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer från byggåret enligt ägare. Vissa delar av installationerna bedöms vara utbytta och kompletterande i samband med renoveringar.

**Ålder servis:** Servisledningar från byggåret enligt ägare.

#### Värt att veta

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

#### Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

Inkommande vattenledning och vattenmätare har ej lokaliserats vid besiktningen. Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av VA-installationer.

Intyg om Säker Vatteninstallation saknas för renoverade delar.

Se även noteringar/iakttagelser under rubriker våtrum och kök.

#### Riskanalys

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

### Elinstallationer

#### Utförande

Elinstallationer från 1980-talet och senare. Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

#### Värt att veta

Denna elinstallation skall, vid rätt utförande, inte medföra några risker eller problem. Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år.

Normalt saknas jordfelsbrytare och automatsäkringar eftersom detta inte var krav på 80-talet.

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

#### Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar frekvent löser ut, och ej heller några andra problem med fastighetens elsystem. Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av elsystem.

I sovrum i källarplanet saknades täcklock på elluttag (tejpät eluttag), Detta innebär risk för personskada, åtgärd krävs.

Uppmärkning (gruppsäkringsschema) av elcentral saknas för i efterhand kompletterade säkringar. Rekommenderar att detta åtgärdas.

Jordfelsbrytare saknas. Rekommenderar att man undersöker möjligheten att installera jordfelsbrytare för elsystemet.

## 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.

#### Belamrade utrymmen:

källarförråd var belamrat och därför ej möjligt att besiktiga på ett fullgott vis, besiktning får ske då utrymmet tömts.

## 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 (besiktningensutlåtandet)

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

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

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

Besiktningensförrättaren 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 besiktningensförrättarens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminenta PLUS redovisas i besiktningensutlåtandet 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 besiktningensförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningensförrättare 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 besiktningensutlåtandets 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.