

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Godhem 1:7, Kungsbacka  
Vässingsövägen 270

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

Göteborg 2025-04-23  
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  |
| Betongplatta .....                                    | 8  |
| Grundmurar .....                                      | 9  |
| Fuktisolering och dränering .....                     | 10 |
| Dagvatten .....                                       | 10 |
| Hängrännor och stuprör .....                          | 11 |
| Byggnad ovan grundläggning.....                       | 11 |
| Stomme .....                                          | 11 |
| Mellanbjälklag.....                                   | 11 |
| Fasader .....                                         | 12 |
| Fönster och dörrar .....                              | 12 |
| Vind .....                                            | 13 |
| Tak.....                                              | 14 |
| Altan .....                                           | 14 |
| Kök och våtrum.....                                   | 15 |
| Kök .....                                             | 15 |
| Toalett.....                                          | 15 |
| Duschrum .....                                        | 16 |
| Tvättstuga.....                                       | 17 |
| Bastu .....                                           | 17 |
| Installationer .....                                  | 18 |
| Ventilation.....                                      | 18 |
| Vatten och avlopp.....                                | 18 |
| Elinstallationer .....                                | 18 |
| Uppvärmning .....                                     | 18 |
| Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....              | 18 |
| Övrigt .....                                          | 19 |
| Allmänt.....                                          | 19 |
| Övriga byggnader .....                                | 19 |
| Radon .....                                           | 19 |
| Asbest.....                                           | 19 |
| Villkor för överlåtelsebesiktning .....               | 20 |

## INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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 utlåttandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan lämnas i syfte att begränsa risken för framtida skador, att en uppmärksam skada inte skall förvärras och/eller som upplysning om hur man kan förbättra konstruktionen. Besiktningsförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

### Risikanalys

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

### Behov av fortsatt teknisk utredning

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

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningsobjekt

Godhem 1:7, Vässingsövägen 270, Kungsbacka

### Ägare

Ann-Kristin & Jan Hernqvist

### Uppdragsgivare

Ann-Kristin & Jan Hernqvist, Vässingsövägen 270, 439 93 Onsala

### Ordernummer

191393

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

#### Köpargenomgång

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

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

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

### Besiktningsdag

2025-04-23

### Besiktningsföretag

Eminenta AB

### Besiktningsförrättare

Mikael Burman

031-339 09 34

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

### Närvarande

Jan Hernqvist, Sanna Engebretsen, Pelle Nordh (delvis) samt Mikael Burman.

### Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +10°C.

### Byggnadstyp

Enplanshus med delvis källare uppfört år 1964, tillbyggt 1974.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Planritningar.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2010-12-30. Om det i besiktningsutlåtandet refereras till "enligt tidigare ägare" är denna uppgift tagen från tidigare besiktningsutlåtande. Uppgiften är ej säkerställd på annat sätt vid dagens besiktning.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2011.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Det har tagits bort vägg i kök som eventuellt haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts.

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

Det har inte förekommit takläckage.

Det förekommer fuktfläckar på golv vid diskbänk. Orsakat av spill vid disk.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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.

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

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.

### Fritidshus som används för permanentboende:

Byggnaden är ursprungligen uppförd som fritidshus och används nu för permanentboende.

Ett fritidshus har normalt sett klenare dimensioner och mindre isolering jämfört med byggnader uppförda för permanent boende. Ofta saknas ångspärr (plastfolie/papp) i stommen vilket kan medföra att varm och fuktig inomhusluft vandrar ut i konstruktionerna och där orsakar fuktskador, främst på vind. Detta förhållande skall särskilt beaktas vid permanentboende.

Om ett fritidshus används för permanentboende krävs vanligtvis att kompletterande arbeten utförs i syfte att anpassa byggnaden till det nya förhållandet. Ett fritidshus är vanligtvis inte byggt för den fuktbelastning ett permanentboende innebär med mer frekvent duschning, tvätt etc. Speciellt viktigt är det att inomhusventilationen fungerar och att förbättringsarbeten som t ex tilläggsisolering utförs på sådant sätt att problem med kondens eller andra fuktrelaterade skador inte uppkommer.

## 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 grunden 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.

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

#### laktagelser

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

Handledare saknas i källartrappan.

Räcket vid källartrappan är klättringsbart och avståndet mellan spjälor är mer än 100 mm.

## Krypgrund

### Utförande

Krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt besiktning.

Sorptionsavfuktare monterad i efterhand enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

För att erhålla en så god funktion som möjligt i krypgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

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.

I krypgrunden finns ett avfuktningsaggregat vilket innebär att krypgrunden får ett varaktigt "torrt" klimat. Ett rätt dimensionerat och installerat avfuktningsaggregat anses allmänt vara en bra fuktteknisk lösning.

### Iakttagelser

Det finns plastfolie på mark som är till för att hindra/minska fukttillskottet till krypgrundsluften från marken. Plastfolien är dock inte heltäckande varför komplettering rekommenderas.

Rekommenderar att bortkopplade avloppsledningar tas bort/pluggas.

Missfärgningar, vilka enligt bedömning kan vara mögelpåväxter, noterades på blindbotten, troligen pga. periodvis hög fukthalt i grunden. Det går inte att säga om påväxterna är från tiden innan eller efter det att avfuktare installerats. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas eller markeras med t.ex. färgpenna och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

### Riskanalys

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

När avfuktningsaggregatet monterats i efterhand kan det föreligga risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) har uppkommit i anslutande konstruktioner innan avfuktningsaggregatet installerades.

## Betongplatta

### Utförande

#### Källare som nås från insida:

Betongplatta, ovan betongplattan ett passivt ventilerad luftspaltsbildande golvkonstruktion av typ Platon och ovan detta golvvärme ingjuten i EPS-betong enligt nuvarande ägare.

#### Källare som nås från utsida:

Betongplatta enligt besiktning. Uppbyggt övergolv med okänd konstruktionsutformning två rum, utan fuktkänsliga golvbeläggningar i övriga delar

### Värt att veta

Betongplatta med invändigt uppbyggda golv innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fukttinnehåll.

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

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

Luftspaltsbildande golvkonstruktioner används ofta vid renoveringar och iordningställande av golv ovan betong som kan ha ett relativt högt fukttinnehåll och/eller som ersättning till tidigare skadade golvkonstruktioner.

Ett passivt ventilerat golv bör ha anslutande väggar av fukttålig betong eller likvärdigt, golvspånskivor/parkett skall vara fuktskyddade i anslutning mot väggar mm.

### lakttagelser

#### Källare som nås från insida:

Inget särskilt att notera.

#### Källare som nås från utsida:

Vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar noterades en avvikande lukt som undertecknad förknippar med fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Det går inte vid denna typ av okulära kontroll avgöra om lukten kommer från golvkonstruktionen och/eller den inklädda källarväggen. För att utreda förhållandet och vilka åtgärder som kan behöva utföras krävs konstruktionsingrepp.

Det förekommer mindre sprickor i betonggolvet vilka ej bedöms påverka byggnadens goda bestånd.

Färgsläpp från golv noterades vilket är normalt förekommande i byggnader med denna typ av konstruktion.

### Risakanalys

Luftspaltsbildande golvkonstruktioner där luftspalten endast ventileras passivt innebär risk för fuktrelaterade skador pga. att den täta luftspaltsbildande mattan bygger upp en hög fukthalt i betongplattan vilken sedan kan avledas mot väggar/syllar mm och därigenom orsaka fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Risk för fuktrelaterade skador föreligger också om betongplattan inte rengjorts från byggsräp mm.

Typ av uppbyggnad över betongplattan har ej kunnat fastställas i samband med denna besiktning. För att kunna kontrollera konstruktionsutförandet och därigenom bättre kunna bedöma eventuell risk för mikrobiella skador, erfordras inhämtande av konstruktionsritningar alternativt kontroll via konstruktionsingrepp.

### Fortsatt teknisk utredning

Noterad lukt indikerar fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Rekommenderar att man utreder orsak till noterad lukt, skadans omfattning samt lämpliga åtgärder.

## Grundmurar

### Utförande

#### Källare som nås från insida:

Grundmurar av betonghålstén enligt besiktning som är invändigt inklädda med plåttregelvägg, med isolering, försedd med luftspalt mot grundmur.

#### Källare som nås från utsida:

Grundmurar av betonghålstén enligt besiktning som delvis är invändigt inklädda.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålstén är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändig 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 utvändig fuktisolering.

En inklädd vägg som är utförd med plåttreglar samt luftspalt och som är luftad vid golv och tak har förutsättningar att fuktt tekniskt fungera. Nackdelen med denna typ av konstruktion är att man inte kan se eventuella sprickor i grundmurarna och/eller brister i utvändig fuktisolering.

### Iakttagelser

#### Allmänt:

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

#### Källare som nås från utsida:

Vid stickprovskontroller i golvvinklar kunde undertecknad förnimma en avvikande lukt som indikerar fukttrelaterade skador (mögel- och rötskador). Det går inte vid denna typ av okulära kontroll avgöra om lukten kommer från den inklädda källarväggen och/eller från golvkonstruktionen. För att utreda förhållandet och vilka åtgärder som kan behöva utföras krävs konstruktionsingrepp.

### Risakanalys

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

### Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak till lukt, omfattning på skada samt erforderliga åtgärder.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning enligt bedömning. Okänt utförande dränering.

**Ålder:** Dränering och fuktisolering från 1964 och 1974 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. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till ca 25 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

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändig fuktisolering/dränering. Man bör dock vara medveten om att fuktisolering och dränering är åldersmässigt avskriven.

## Dagvatten

### Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till stenkista för infiltration i mark enligt nuvarande ägare.

**Ålder:** Ledningssystem för dagvatten från 1974 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

Ledningssystem för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Där det saknas rekommenderas att stuprör förses med lättåtkomliga, utanpåliggande, lövsilar för att på så sätt underlätta rensning samt minska risken för stopp i dagvattensystemet.

### Riskanalys

Ledningssystemet för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär att det kan föreligga risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av koppar.

**Ålder:** Hängrännor och stuprör från 1964 och 1974 enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av koppar brukar uppskattas till 50-70 år.

Löpande underhåll i form av rensning och översyn/tätning av skarvar erfordras.

### Iakttagelser

Rekommenderar rensning av hängrännor.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Träregelstomme som utvändigt tilläggsisolerad förutom på "innegården" enligt nuvarande ägare.

#### Värt att veta

En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har ursprungligen sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med en modern stomme. I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Normalt förekommer viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar till följd av rörelser, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

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

#### Iakttagelser

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

## Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt besiktning.

#### Värt att veta

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

#### Iakttagelser

Lutningar konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre och tillbyggda byggnader och bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

Installationsutrymme (i vardagsrum) för rörkopplingar saknar tät botten.

#### Riskanalys

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

## Fasader

### Utförande

Träfasad.

**Ålder:** Fasad från ca 2015 då det även målades förutom på "innergården" 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

Torrspäckor noterades.

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

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

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

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter, kopplade tvåglasfönster samt glasbetongfönster med blandade åldrar.

### Värt att veta

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

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

Teknisk livslängd för fönster före slutet av 60-talet bedöms vara ca 50 år, fönster från slutet 60-tal t.o.m. 70-tal bedöms vara ca 30 år och fönster fr.o.m. 80-talet bedöms vara ca 40 år. Fönster med plastprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men enligt vår bedömning bör bågar etc. med profiler av plast hålla 40-50 år.

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

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönster- och droppbleck. Det är inte möjligt erhålla full täthet i glasbetongens fogar vilket kan innebära läckage.

### Iakttagelser

Flera fönster har underhållsbehov.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar.

Fönsterbleck saknas på ett fönster.

Entrédörr har underhållsbehov.

Rekommenderar justering låsning vissa dörrar (kärvar).

### Risikanalys

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

Det saknas fönsterbleck vilket innebär en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka skador i anslutande konstruktioner och/eller fönster.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångbroms av papp enligt besiktning.

**Åtkomlighet:** Från gångbrygga kunde vinden avsynas.

### Värt att veta

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

Tak och vindar i byggnader uppförda under denna tid tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Fukttillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i tak och på vindar att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet.

Eventuell tilläggsisolering av en äldre vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador vind-/takkonstruktioner pga. kondens.

### lakttagelser

Isoleringen är ojämnt utlagt över vindsbjälklaget. Rekommenderar justering och komplettering av isolering.

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Rekommenderas att justering utförs. Om man vid åtgärdandet påträffar missfärgat virke rekommenderas att påväxterna avlägsnas. Om rötskadat virke påträffas rekommenderas byte.

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. Det kan också föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även "Ventilation".

Fläckar efter äldre läckage noterades på yttertakets insida. Dessa var dock torra vid besiktningstillfället men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna.

Oisolerade elrör förekommer på vinden. Eftersom de kan vara förbundna med bostaden föreligger risk för kondensbildningar i rören med åtföljande risk för fuktrelaterade skador i anslutning till kopplingsdosor, strömbrytare m.m. Elrör på vindar bör vara isolerade eller ligga förlagda under värmeisoleringen.

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

### Riskanalys

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Förhållandet kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

Med avseende på uppmärksammade mögelpåväxter på yttertakets insida föreligger risk för att skadorna förvärras och/eller ytterligare skador (t.ex. mögel- och rötskador) i ej synliga delar.

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

**Ålder:** Från 2011 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.

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

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

### Iakttagelser

På ett ställe saknas ca 20 cm ny rännalsplåt vilket innebär risk för läckage i anslutningen mellan gammal och ny rännalsplåt.

Rekommenderar underhåll av vindskivor.

Lav- och mossbildningar konstaterades på takpannor. Rensning rekommenderas.

Någon spräckt/trasig takpanna noteras 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.

## Altan

### Utförande

Träkonstruktion.

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med modern standard.

#### Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### lakttagelser

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 diskbänksskåp.

Det förekommer fuktindikationer på köksgolvet som enligt nuvarande ägare beror på att man spillt vid hantering av disk. Det förekommer även fläckar vid kyl/frysskåp vilket indikerar att det åtminstone någon gång varit läckage därifrån. Torrt vid besiktningstillfället. Enligt undertecknads bedömning är det endast en yttlig skada men kontroll av bakomliggande konstruktioner rekommenderas vid framtida byte av golvbeläggning.

### Toalett

#### Utförande

Äldre standard.

**Utfört år:** Okänd ålder.

#### Värt att veta

Vid eventuell renovering av utrymmet bör branschregler följas, se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se).

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg.

#### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Duschrum

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2015 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 2025 år.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Bristfälligt golvfall noterades vilket kan vara en avvikelse från gällande branschregler.

Inspektionslucka och fönster finns i våtzone.

Installationsutrymme för rörkopplingar saknar tät botten.

Golvbrunnar är placerade under badkar respektive duschkabine vilket innebär att golvbrunnarna är svårare att rengöra och att det är svårt att löpande hålla dessa installationsdelar under kontroll.

Klämringarna är inte korrekt monterade i golvbrunnar.

Brunnens plåtrum är täckande vilket innebär att det inte gick att kontrollera utförandet vad avser brunnsmanschetten i respektive golvbrunn.

Rörgenomföringar för vatten noterades i golv vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Avstånd mellan rör/rör och rör/vägg bedöms vara för litet vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

### Risakanalys

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

## Tvättstuga

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2012 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

Uppvikt tätskikt saknas mot vägg.

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.

Brunnens plåtram är täckande vilket innebär att det inte gick att kontrollera utförandet vad avser brunnsmanschetten.

Rörgenomföring noteras i golv.

### Riskanalys

Avsaknad av tätskikt från golv uppdraget till vägg medför risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

Rörgenomföring i golv innebär risk för fuktskador.

## Bastu

### Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

**Ålder:** Från ca 2015 enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd på bastupanel bedöms vid rätt utförande uppgå till ca 30 år från utförandet (beroende på hur den används). Teknisk livslängd för el-aggregat beräknas normalt till ca 15 år vid normalt användande.

### Iakttagelser

Aggregatskydd saknas, rekommenderar montering av sådant för att undvika brännskador.

## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

Självdraagsventilation.

#### Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

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

#### lakttagelser

Där det saknas så rekommenderas att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift. En fukt- och klimatmässigt bättre lösning är dock en permanent mekanisk ventilation, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar ett undertryck i byggnaden. Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt. Detta bör särskilt beaktas med anledning av de mögelpåväxter som noteras på vinden.

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

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Kontroll av VA-installationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

### Elinstallationer

#### Utförande

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

### Uppvärmning

#### Utförande

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

### Eldstäder, skorsten och rökkanaler

#### Utförande

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. köparenomgång innan köpet genomförs. Detta för att säkerställa att köparen ges samma information som säljaren samt för att besiktningsförrättarens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

I tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med en överlåtelsebesiktning ingår en undersökning av grundkonstruktion där det erfarenhetsmässigt kan finnas risk för fuktelaterade 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.