


# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Hallsås 2:241, Lerum  
Odenius väg 16

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mikael Burman". The signature is stylized and fluid.

Göteborg 2024-05-03  
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
Betongplatta .....	7
Fuktisolering och dränering .....	8
Dagvatten .....	8
Stuprör.....	8
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme .....	9
Fasader .....	9
Fönster och dörrar .....	10
Vind .....	10
Tak.....	11
Altan .....	11
Kök och våtrum.....	12
Kök .....	12
Toalett.....	12
Duschrum i anslutning till entréhall.....	13
Duschrum "En suite".....	14
Dusch i poolutrymme.....	14
Tvättstuga.....	15
Bastu .....	15
Installationer .....	16
Ventilation.....	16
Vatten och avlopp.....	16
Elinstallationer .....	16
Uppvärmning .....	16
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	16
Övrigt .....	17
Allmänt.....	17
Övriga byggnader .....	17
Pool .....	17
Radon.....	17
Asbest.....	17
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	18

## 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.

### Iakttagelser

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

### 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 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

Hallsås 2:241, Odenius väg 16, Lerum

### Ägare

Helena Stjernberg

### Uppdragsgivare

Helena Stjernberg, Odenius väg 16, 443 39 Lerum

### Ordernummer

179250

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

#### Köpargenomgång

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

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

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

### Besiktningdag

2024-05-03

### Besiktningföretag

Eminent AB

### Besiktningförrättare

Mikael Burman

031-339 09 34

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

### Närvarande

Helena Stjernberg, Michaela Vidén (delvis) samt Mikael Burman.

### Väderlek

Klart väder, temperatur ca +21°C.

### Byggnadstyp

Enplanshus uppfört år 1971, tillbyggt 2004.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan- och fasadritningar.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2016-09-23. 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 2017.

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 inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Det har förekommit takläckage 2022 i ett sovrum, åtgärdat av fackman.

En vattenskada har inträffat år 2017. Orsaken var läckage från tvättmaskin. Skadan anmäld och åtgärdat av fackman via försäkringsbolag.

En vattenskada har inträffat år 2023. Orsaken var läckage från vattenrör till poolskydd. Skadan anmäld och åtgärdat av fackman via försäkringsbolag.

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 utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade. Brandskydds kontroll är utförd år 2022. 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.

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

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

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Berg enligt bedömning.

#### Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

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

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

#### lakttagelser

Inget särskilt att notera.



## Betongplatta

### Utförande

#### Ursprungsdel:

Betongplatta med isolering mellan betongplatta och avjämningsatts av betong enligt besiktning i installationsschakt. Golvbeläggningar direkt på avjämningsatts enligt bedömning. Sovrum till vänster om tvättstuga med ett passivt ventilerad luftspaltsbildande golvkonstruktion av typ Nivell ovan betongplattan enligt nuvarande ägare.

#### Tillbyggnader:

Betongplatta med underliggande värmeisolering om 200 mm och golvvärme enligt ritning.

### Värt att veta

En betongplatta som gjutits med en mellanliggande värmeisolering under överbetong, oavsett om den har ingjuten golvvärme eller ej, ger i normalfallet en torr överbetong med begränsad risk för fuktrelaterade skador (mögel och rötskador) i golv- och väggkonstruktioner ovan överbetongen.

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

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

Luftspaltsbildande golvkonstruktioner används ofta vid renoveringar och iordningställande av golv ovan betong som kan ha ett relativt högt fuktinnehåll 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.

En bättre lösning är en mekaniskt undertrycksventilerad golvkonstruktion som medför en uttorkning av betongplattan. Undertrycksventilationen minskar även risken för att eventuella luktämnen/föroreningar i betongplattan kan spridas till rumsluften.

En betongplatta som gjutits ovan en underliggande värmeisolering om 150 mm eller mer, ger i normalfallet en torr betongplatta med begränsad risk för fuktrelaterade skador i ovanliggande konstruktioner.

### lakttagelser

Vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar noterades en avvikande lukt som undertecknad förknippar med fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Lukten kunde förnimmas i de två sovrum som är närmast poolutrymme.

### Risakanalys

För att en betongplatta med isolering mellan betongplatta och avjämningsatts av betong skall fungera ur fuktsynpunkt måste det finnas ett fullgott fuktskydd mellan fuktkänsliga material och underliggande konstruktionsbetong (betongplattan på mark). Detta eftersom konstruktionsbetongen får ett högt fuktinnehåll. Om organiskt material ej skyddats mot konstruktionsbetongen innebär det risk för fuktrelaterade skador (mögel och rötskador).

Luftspaltsbildande golvkonstruktioner där luftspalten endast ventileras passivt innebär risk för fuktrelaterade skador pga. att hög fukthalt i betongplattan kan avledas mot anslutande konstruktioner och därigenom orsaka fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Risk för fuktrelaterade skador föreligger också om betongplattan inte rengjorts från byggskräp mm.

### Fortsatt teknisk utredning

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

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Dränering av plast enligt bedömning (normalt förfarande vid tiden för utförandet).

**Ålder:** Dränering från 1997 samt 2004 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Teknisk livslängd på dräneringsledningar bedöms i normalfallet till ca 25 år.

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

### Iakttagelser

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

## Dagvatten

### Utförande

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

**Ålder:** Ledningssystem för dagvatten från byggnadsåret enligt tidigare 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. Om dagvattenbrunn finns, bör denna vara tillgänglig för rensning och kontroll.

### Iakttagelser

Ledningssystem för dagvatten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

### Risikanalyis

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

## Stuprör

### Utförande

Stuprör av Rheinzink enligt tidigare ägare

**Ålder:** Stuprör från 2004 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Teknisk livslängd på stuprör av Rheinzink bedöms vara 50-70 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar erfordras.

### Iakttagelser

Läckage noterades på en stuprörsböj, byte av denna rekommenderas.



## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Träregelstomme enligt besiktning.

#### Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter början av 90-talet är i normalfallet välisolerad och tät. En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har i normalfallet 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 i hus med träregelstomme, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

#### lakttagelser

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

### Fasader

#### Utförande

Träfasad samt skivor av eternit och fibercement.

**Ålder:** Fasadmateriäl från respektive byggår, delar av träfasad utbytt under 2004-2008 enligt tidigare ägare.

#### Värt att veta

Teknisk livslängd för träfasad beror på en rad faktorer såsom, träslag, kvalitet, underhåll, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd bedöms, vid rätt underhåll, till 30-50 år.

Fasaden av ädelträ skall vara fäst med spik/skruv avsedd för träslaget.

Eternitfasader har normalt lång livslängd med normalt underhåll innefattande byte av trasiga eternitkivor. Ett problem med eternitbaserade material är att de är känsliga och lätt spricker vid mekanisk åverkan.

Tillverkning och användning av eternit förbjöds 1977 med anledning av att fasadskivorna innehåller asbest. Vid nedmontering och byte av eternitfasader krävs särskild handläggning och deponering då skivorna innehåller asbest vilket klassas som farligt avfall. När skadade plattor behöver bytas får man leta efter begagnade eller ännu bättre, välja fibercementplattor som innehåller träfiber i stället för asbestfiber och därför är miljövänliga.

Fibercementskivor har lång livslängd men kan påverkas av yttre faktorer som luftföroreningar, klimat samt väder och vind. De kan även vara känsliga för mekanisk påverkan (spricker). Med hänsyn till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma livslängden till 30-50 år.

#### lakttagelser

Fasaden uppvisar endast normala tecken på ålder och förslitning. Normalt underhållsbehov föreligger.

Avståndet mellan mark och träfasad är begränsat vilket innebär en ökad risk för att fukt suggs upp i fasaden och anslutande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara ca 200 mm.

Vattenutkastaren ej av fryssäker typ. Rekommenderar att man byter till en fryssäker vattenutkastare. Rekommenderar även att duschen flyttas längre från fasad för att minska vattenbegjutningen på fasaden.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster med isolerglaskassetter, skjutdörrsparti samt takljuskupol.

**Ålder:** Från respektive byggnadsår (många glaskassetter byttes under 2004-2008) enligt tidigare ägare. På södersidan från 2021 enligt nuvarande ägare

### Värt att veta

Ett skjutdörrsparti har tätningslister som har en förväntad livslängd på max 10 år varefter tätningslister kan behöva bytas för att minska risken för läckage.

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

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

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

Teknisk livslängd på takljuskupoler bedöms till 20-30 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm. Takljuskupoler erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak.

### lakttagelser

Det saknas tröskelbleck under altandörrar.

### Riskanalys

Takljuskupoler är känsliga för läckage och kondens och kräver extra noggrant underhåll.

Avsaknad av tröskelbleck innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner och/eller dörrparti.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

**Åtkomlighet:** Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

### Värt att veta

Med parallelltak avses ett tak där ytter- och innertaksytor är parallella (innertak går upp tillnock).

Tak och vindsbjälklag i denna typ av byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Som en följd av detta värms till viss del tak/vindar och därigenom sänks den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet.

### lakttagelser

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

## Tak

### Utförande

Platt tak med taktäckning av papp på råspont och med invändigt takavlopp.

**Ålder:** Från 2004 på tillbyggnader och 2014 på ursprungsdel enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd på en takpapp bedöms, med normalt underhåll, vara ca 20 år beroende på taklutning och nedskräpning mm.

Konstruktionen utgör s.k. riskkonstruktion för läckage varför dessa tak kräver extra noggrann översyn och underhåll. Därför rekommenderas att taket regelbundet kontrolleras med avseende på släpp i takpappens infästning, kontroll av skarvar, sprick- och blåsbildningar, brister vid anslutningar samt genomföringar, särskilt vid takavloppet. Lågpunkter med kvarstående vatten bör inte förekomma.

Man bör undvika att gå på ett papptak när det är snö- eller istäckt. En vanlig orsak till skada är att taket skottas från snö varvid spaden gjort hål på takpappen och/eller att blåsor trampas sönder. Vintertid kan det vara lämpligt att lägga värmekabel i stuprör och runt brunnen för att undvika vattensamlingar.

### lakttagelser

Rötskador noterades i ändträ på takstolar på ursprungsdel. Ändträ har av fackman blivit skyddat genom plåtbeklädnad i samband med plåtarbeten vid tillbyggnad 2004. Rötskadorna bedöms inte i nuvarande status utgöra någon risk för bärigheten, men bör hållas under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar.

Yttertaksbeläggningen bedöms delvis vara åldersmässigt avskriven. Vid besiktningstillfället noterades dock inget som, trots takets ålder, tyder på omedelbar omläggning av taket. Rekommenderar regelbunden kontroll. Omläggning bör dock finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Rekommenderar översyn av plåthuvar/plåtdetaljer pga. rostangrepp.

Lågpunkter noterades vilket kan innebära ökad risk för läckage.

### Risakanalys

Platta och låglutande tak med invändigt takavlopp innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister i utförandet t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar och fasader samt blåsbildningar.

Eftersom yttertaksbeläggningen delvis bedöms vara åldersmässigt avskriven bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

## 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.

### lakttagelser

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

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänkskåp.

Diskmaskin är placerad under ny golvnivå, bör stå i samma nivå om droppskydd skall fungera på avsett vis. Vid eventuellt läckage leds nu vatten in under befintlig golvbeläggning.

### Toalett

#### Utförande

Klinkergolv.

**Utfört år:** 2011 enligt tidigare 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 20-25 år.

#### lakttagelser

Enligt bedömning saknas tätskikt på golv vilket avviker från gällande branschregler.

Installationsschakt för wc saknar tätskikt vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

Äldre golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyats.

#### Riskanalys

Om tätskikt saknas kan det innebära risk för fuktskador.

Installationsschakt för wc saknar tätskikt vilket innebär risk för vattenskador.

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

## Duschrum i anslutning till entréhall

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2015 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

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

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till 20-25 år.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Installationsschakt för wc saknar tätskikt vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

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

Brunnsmanschetten saknas i golvbrunnen enligt tidigare besiktningsutlåtande vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar. Remaljeringsbolaget har av denna anledning gjort åtgärder 2016 och lämnar 15 års garanti på arbetet.

Golvbrunnen är monterad nära vägg. Enligt branschregler får golvbrunnens fläns inte vara närmare monterad än 200 mm från vägg.

### Risakanalys

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

Installationsschakt för wc saknar tätskikt vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

Vid montering av golvbrunn närmare än 200 mm från vägg finns risk för att tätskiktets anslutning mot brunn alternativt vägg blir bristfällig och därmed risk för fuktskador.

## Duschrum "En suite".

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** Från 2004 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Se under "Duschrum i anslutning till entréhall".

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Spricka noterades i glasskiva i duschutrymme.

Installationsutrymme för wc och rörkopplingar saknar tätskikt vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler, rekommenderar att detta åtgärdas. Man kan med fördel montera "skyddslåda" eller liknande för att minska risken för mekanisk påverkan på rörkopplingar.

Brunnsmanschetten har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

### Risakanalys

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

Då det förekommer sprickor i glasskiva kan det finnas risk för skador i konstruktionen om bakomliggande tätskikt inte är tätt.

Installationsvägg för rörkopplingar saknar tätskikt vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

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

## Dusch i poolutrymme

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** Från 2004 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Se under "Duschrum i anslutning till entréhall".

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Brunnsmanschetten har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

### Risakanalys

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

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

## Tvättstuga

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** Från 2015 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Se under "Duschrum i anslutning till entréhall".

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i enstaka plattor.

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 samt att den inte gick att besiktiga.

Golvbrunnen är monterad nära vägg. Enligt branschregler får golvbrunnens fläns inte vara närmare monterad än 200 mm från vägg.

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

### Risakanalys

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

Vid montering av golvbrunn närmare än 200 mm från vägg finns risk för att tätskiktets anslutning mot brunn alternativt vägg blir bristfällig och därmed risk för fuktskador.

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

## Bastu

### Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

**Ålder:** Från 2004 enligt tidigare 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

Klämringen i golvbrunnen har lossnat, då det är en bastu bedöms risken för skador i anslutande konstruktioner som begränsad.

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



## **INSTALLATIONER**

### **Ventilation**

#### **Utförande**

Självdagsventilation.

#### **Värt att veta**

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

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

### **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 köparens undersökningsplikt.

### Pool

#### Utförande

Kontroll av pool och till den hörande reningsaggregat, pumpar, säkerhetsföreskrifter etc. ingår ej i besiktningsuppdraget. Undertecknad vill trots att pool etc. inte ingår i uppdraget påpeka att inomhuspool kan innebära stor fuktpåverkan på byggnaden.

#### Värt att veta

Ett poolutrymme har en mycket aggressiv miljö (fukt och klor) vilket innebär risk för skador på byggnaden.

Det är därför viktigt med en rätt dimensionerad ventilation, eventuellt kompletterad med avfuktare.

Poolöverdrag kan minska fuktpåverkan på byggnaden.

Dörr till poolutrymme bör hållas stängd för att minska risk för fuktpåverkan på andra delar av byggnaden. En välventilerad luftsluss mellan poolutrymme och bostad minskar riskerna med fukttransport till bostadsdelen.

#### Riskanalys

Inomhuspool innebär i normalfallet stor fuktpåverkan på byggnaden med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

### 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. Utvändiga 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 försämrans 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 yta eller utrymme omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

#### **3.3 Riskanalys**

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

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

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

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

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

## 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 ersättningskyldig 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.