


# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Gamen 10, Mölndal  
Brännåsvägen 39

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

Göteborg 2021-05-26  
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
Grundsulor.....	7
Grundmurar .....	8
Fuktisolering och dränering .....	9
Dagvatten .....	9
Hängrännor och stuprör .....	10
Byggnad ovan grundläggning.....	10
Ytterväggar .....	10
Mellanbjälklag.....	10
Fasader .....	11
Fönster och dörrar .....	11
Vind .....	12
Tak.....	13
Altan .....	14
Källartrappa .....	14
Entrétrappa till övre lägenhet .....	15
Entrétrappa till nedre lägenhet .....	15
Kök och våtrum.....	16
Kök i övre lägenhet.....	16
Kök i nedre lägenhet .....	16
Duschrum i övre lägenhet .....	17
Duschrum i nedre lägenhet .....	18
Tvättstuga.....	18
Installationer .....	19
Ventilation.....	19
Vatten och avlopp.....	19
Elinstallationer .....	20
Uppvärmning .....	20
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	20
Övrigt .....	21
Allmänt.....	21
Övriga byggnader .....	21
Radon .....	21
Asbest.....	21
Villkor för överlåtelsebesiktning .....	22

## 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

### Besiktningsojekt

Gamen 10, Brännåsvägen 39, Mölndal

### Ägare

Karoline Brattås

### Uppdragsgivare

Karoline Brattås, Freadalsvägen 19, 439 55 Åsa

### Ordernummer

169656

### 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

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

### Besiktningens dag

2021-05-26

### Besiktningens företag

Eminent AB

### Besiktningens förrättare

Mikael Burman

031-339 09 34

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

### Närvarande

Karoline Brattås, Christine Myrberg (delvis) samt Mikael Burman

### Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +11°C.

### Byggnadstyp

Tvåplanshus med källare uppfört år 1933.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Äldre mäklarprospekt.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterad 2011-10-25.

Då det i dagens utlåtande refereras till "enligt tidigare ägare" är denna uppgift tagen från tidigare besiktningsutlåtande eller mäklarprospekt.

## 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. Inga lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc. förekommer.

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

Det har inte noterats några läckande hängrännor eller stuprör.

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

Det har inte förekommit takläckage.

Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

Det har aldrig noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

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

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

Eldstad och tillhörande rökkanal är regelbundet sotade. Brandskyddskontroll av dessa är utförd år 2020. 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 fukt känsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

### **Renoveringstips:**

Vid renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid okulär besiktning. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in.

Eftersom det är vanligt med fukt-/mögelrelaterade skador i grundläggning bör information inhämtas om hur dessa konstruktioner lämpligen utförs innan eventuell renovering och/eller inredning påbörjas. Idag finns det tekniska kunnandet för fuktsäkert byggande. Vidare bör de krav som idag ställs på inomhusventilation beaktas. Detta blir särskilt viktigt vid eventuell tilläggsisolering, tätning, förändring av uppvärmning etc.

### **Byggnaden är ett hus 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 husets goda bestånd.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Lera enligt nuvarande ägare.

#### Värt att veta

Undergrund av lera kan innebära risk för sättningar/rörelser i byggnaden, pga. att den i normalfallet har sämre förmåga att ta upp påförda laster än fast mark typ berg och sprängsten. Faktorer som kan påverka byggnader uppförda på lera är bl.a. variationer i nederbörd, grundvattennivåer, tung trafik etc.

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

#### lakttagelser

Det förekommer rabatter, buskar/träd och annan växtlighet i närheten av byggnaden.

Garagedfart till källaren kan medföra att vatten leds in mot garageport vid regn och skyfall. I garagedfarten finns av denna anledning en brunn som kan bli igensatt av löv, trädavfall etc. Rekommenderar regelbunden rensning av brunnen.

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

#### Riskanalys

Rabatter, buskar/träd och annan växtlighet i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på ledningssystem och byggnad.

## Grundsulor

### Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv och i flera rum med golvbeläggningar direkt på betong enligt besiktning.

### Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna är i byggnader uppförda före ca 1950 vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Detta eftersom de endast tjänar som golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför mer regel än undantag att det förekommer sprickor i dessa betonggolv vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

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

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolven vilket innebär risk för mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

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

### lakttagelser

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

### Risakanalys

Grundsulor och mellangjutet betonggolv innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga material som ansluter mot grundsulor och betonggolv inte på ett fullgott sätt skyddats mot fukt.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betong enligt bedömning som i ett rum är invändigt inklädda, i övriga utrymmen är de putsade/målade. Utvändigt är de klädda med fasadskivor av Cembrit eller liknande (ej på förrådsrum under altan).

### Värt att veta

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

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

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

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

Fasadskivor 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.

### Iakttagelser

Det konstaterades sprickor, bom och putssläpp i utvändigt sockelputs på förrådsrum under altan. Rekommenderar att man river lös puts och därefter utför putslagningar.

Det finns synliga fuktindikationer i form av färg och putssläpp vid källarentrédörr och i förrådsrum under altan, vilket indikerar förhöjt fuktinnehåll i grundmurar/källarväggar. Se även "Fuktisolering och dränering" samt "Entrétrappa till nedre lägenhet".

### Riskanalys

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



## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering av typ Platon eller liknande från garage och sedan i högervarv fram till förrådsrum under altanen enligt tidigare ägare. Dränering av plastslang enligt bedömning. Övriga delar med okänt utförande.

**Ålder:** Dränering och fuktisolering från år 2009 förutom de delar som ej är omgjorda som har okänd ålder 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. Normal teknisk livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Normal teknisk livslängd på fuktisolering av system Platon eller likvärdigt bedöms vid rätt utförande och återfyllning till ca 50 år, vilket innebär att man i normalfallet endast behöver räkna med översyn och eventuell lagning/komplettering av fuktisoleringen i samband med åtgärdande av dräneringen.

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.

### lakttagelser

Grundens fuktisolering/dränering bedöms som åldersmässigt förbrukad på de delar som ej är omgjorda. Man kan med fördel i samband med byte av fuktisolering och dränering även värmeisolera grundens utsida i syfte att erhålla en varmare och därmed torrare grundmur samt för att minska byggnadens energibehov.

Bomputs, färgflugning och missfärgningar vid källarentredörr och i förrådsrum under altanen indikerar fuktpåverkan i källarväggar.

Som köpare av ett äldre hus bör man vara medveten om att det vanligtvis är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren varför man bör inreda med fuktsäkra konstruktioner.

### Risikanaly

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

## Dagvatten

### Utförande

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

**Ålder:** Ledningssystem för dagvatten med okänd ålder.

### 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.

### lakttagelser

Rekommenderar att samtliga stuprör förses med utanpåliggande lövsilar vid marknivå för att på så sätt underlätta rensning samt minska risken för stopp i dagvattensystemet.

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

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

**Ålder:** Hängrännor och stuprör med okänd ålder.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning erfordras.

### lakttagelser

Hängrännor är endast kontrollerade från mark.

Hängrännor och stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inga tecken på allvarliga brister.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Ytterväggar

#### Utförande

Äldre trästomme/plankstomme enligt bedömning. Utvändigt tilläggsisolerad enligt tidigare ägare.

#### Värt att veta

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har ursprungligen sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter. I de fall isolering finns av kutterspån eller liknande, är det vanligt att detta material komprimerats (sjunkit) i väggarna.

I normalfallet förekommer ej räta vinklar och lutningar i väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade och inte påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

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

Det kan förekomma fukt-/rötskador i nedre delar av stommens anslutning mot grundmuren.

#### lakttagelser

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

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt bedömning.

#### Värt att veta

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

Bjälklag av lättbetongkassetter är i normalfallet starka och stabila.

#### lakttagelser

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt för konstruktionsutförandet och/eller utgör normalt åldersslitage.

## Fasader

### Utförande

Profilerad plåt.

**Ålder:** 1977 enligt bedömning.

### Värt att veta

Plåtfasader har generellt sett lång brukstid och kräver ringa underhåll. Vanligtvis räcker det med att man ser över skarvar, tätningar, genomföringar och anslutningar vid dörrar och fönster mm för att minska/förhindra risken för vatteninträngning.

Vissa färgtyper mattas med åren ("kritar") och fasaden kan då behöva fräschas upp genom ommålning.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster utgörs av isolerglaskassetter från 1977 samt kopplade fönster från 1933 och 1977.

### Värt att veta

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

Fönster tillverkade före slutet av 60-talet har generellt bättre virkeskvalitet (kärnvirke eller sorterat virke) 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 och fönster från slutet 60-tal t.o.m. 70-tal bedöms vara ca 30 år.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

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

### lakttagelser

Fönster uppvisar endast normala ålderstecken och underhållsbehov vid slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar.

Det förekommer punkterade isolerglaskassetter.

Det saknas tröskelbleck under ytterdörrar.

### Riskanalys

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

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med ångbroms av papp och isolering av träspån samt tilläggsisolering av mineralull. Utförande enligt besiktning.

**Åtkomlighet:** God åtkomlighet via delvis träbeklätt vindsbjälklag.

### Värt att veta

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

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var förr i tiden 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 vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

### lakttagelser

Mineralullsisolering 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.

Ett fåtal lokala mögelpåväxter noterades på yttertakets insida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas eller markeras och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

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

Det förekommer spår av att det bildas kondens på och i anslutning till taklucka. För att begränsa risk för kondensbildningar rekommenderas kondensisolering, t.ex. att cellplast fästs på plåtens insida.

Det finns ett äldre bortkopplat expansionskärl kvar på vinden. Rekommenderar borttagning av detta och tätning av takgenomföringen.

### Riskanalys

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare, vilket med anledning av att en ångbroms av papp inte är helt diffusionstät, innebär att det kan ske ett ökat tillskott av varm fuktig inomhusluft genom vindsbjälklaget upp till vind. Detta kan medföra ökad risk för kondensutfällning och risk för fuktskador i vind-/takkonstruktioner.

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

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med plåt på strö- och bärläkt ovan underlagspapp och råspont/träpanel.

**Ålder:** Från 1990-talet enligt bedömning.

### Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

Det är vanligt att spikarna/skruvorna lossnar pga. rörelser i material vilket kan medföra otätheter vid spik-/skruvhålet. Rekommenderar löpande målningsunderhåll samt regelbunden översyn och justering av spikar/skrubar/tätningar för att förhindra läckage.

### Iakttagelser

Taket är pga. brant lutning och att takbeläggningsen riskerar att gå sönder vid gångbelastning endast kontrollerat från taklucka.

Yttertaksbeläggningsen närmar sig sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inget som, trots takets ålder, tyder på nära förestående omläggning av taket. Rekommenderar regelbunden kontroll av vind för att i tid upptäcka eventuella tecken på läckage. Omläggning bör dock finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Otåta/bristfälliga genomföringar noterades.

Rostangrepp noterades på plåtar vilket innebär risk för läckage.

### Risakanalys

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

Otåta/bristfälliga genomföringar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

## Altan

### Utförande

Träkonstruktion med bärande stolpar av trä och stål, del av altanen är underbyggd med ett tätskikt av papp ovan blå lättbetong.

**Ålder tätskikt:** Från år 2005 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. men bedöms i normalfallet till ca 20 år, av stål i ca 50 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 20 år.

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

### Iakttagelser

Räcket bedöms till vissa delar vara lågt, räcket bör vara 110 cm högt. Avstånd mellan spjälor på vissa delar i räcket är för stort, bör ej vara större än 100 mm.

Handledare saknas i trappa.

Trätrallen gick inte att lyfta vid besiktningstillfället varför kontroll av underliggande tätskikt ej kunnat utföras. Trätrallen bör utföras så att den går att lyfta upp för löpande kontroll, underhåll och rensning av underliggande tätskikt.

### Risakanalys

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

Blå lättbetong kan avge radon (se vidare under Radon).

Synliga rostskador (korrosion) på armering och stålbalkar kan medföra risk för nedsättning av hållfastheten, urlakning av betong mm.

## Källartrappa

### Utförande

Betongkonstruktion utan tätskikt.

### Värt att veta

Entrétrappor utan tätskikt är en otät konstruktion. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fukt känsliga delar.

Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms vara ca 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför man regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

### Iakttagelser

Räcke samt handledare saknas.

Sprickor samt salt- och kalkutfällningar noterades.

## Entrétrappa till övre lägenhet

### Utförande

Stenbeklädd stålkonstruktion.

### Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga stålkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom stålqualität, underhåll, behandling, yttre förhållanden etc. men bedöms i normalfallet till ca 50 år.

### lakttagelser

"Bomljud" och sprickor i fog förekommer på entréavsats.

Räcket bedöms vara lågt, räcket bör vara 110 cm högt. Avstånd mellan spjälor i räcket är för stort, bör ej vara större än 100 mm.

Smidesdetaljer är i behov av rostskyddsbehandling och målning.

## Entrétrappa till nedre lägenhet

### Utförande

Underbyggd entrétrappa med okänt tätskikt under överbetong.

**Ålder tätskikt:** Okänd ålder.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för flertalet typer av tätskikt bedöms vara ca 25 år.

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

### lakttagelser

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

Räcket bedöms vara lågt, räcket bör vara 110 cm högt. Avstånd mellan spjälor i räcket är för stort, bör ej vara större än 100 mm.

Anslutning mellan entrétrappa och vägg är inte fullgod.

Synliga rostskador noterades på armering och stålbalkar. Åtgärder rekommenderas.

### Riskanalys

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

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

Anslutning mellan entrétrappa och vägg är inte fullgott utfört, risk för läckage föreligger vilket innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i anslutande delar.

Synliga rostskador (korrosion) på armering och stålbalkar kan medföra risk för nedsättning av hållfastheten, urlakning av betong mm.

## **KÖK OCH VÅTRUM**

### **Kök i övre lägenhet**

#### **Utförande**

Kök med efterhand förbättrad standard.

#### **Värt att veta**

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

#### **lakttagelser**

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

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhet).

### **Kök i nedre lägenhet**

#### **Utförande**

Kök med efterhand förbättrad standard.

#### **Värt att veta**

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

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

#### **lakttagelser**

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



## Duschrum i övre lägenhet

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2007 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

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

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

Avvikelse 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.

### lakttagelser

Låg tröskel. Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten. Enligt branschregler ska tätskiktet avslutas minst 20 mm över golvavloppets överkant.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn pga. tät sarg till duschzonen.

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

### Risikanalyt

Låg tröskel. Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten vilket vid utströmmande vatten kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn vilket innebär att eventuellt vattenläckage utanför duschzon kan orsaka fuktskador i angränsande utrymmen.

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

## Duschrum i nedre lägenhet

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2005 enligt tidigare ägare.

### Värt att veta

Se under "Duschrum i övre lägenhet".

### Iakttagelser

Låg tröskel. Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten. Enligt branschregler ska tätskiktet avslutas minst 20 mm över golvavloppets överkant.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn pga. tät sarg till duschzonen.

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

Rör genomföring noteras i golv och vägg i våtzone vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

### Risakanalys

Låg tröskel. Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten vilket vid utströmmande vatten kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn vilket innebär att eventuellt vattenläckage utanför duschzon kan orsaka fuktskador i angränsande utrymmen.

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.

Rör genomföring noteras i golv och vägg i våtzone vilket innebär risk för fuktskador.

## Tvättstuga

### Utförande

Målat betonggolv.

**Utfört år:** Okänd ålder.

### Värt att veta

Betonggolv släpper normalt sett igenom markfukt och tar ingen skada av vattenbegjutning. Vid riklig vattenbegjutning bör man däremot tänka på att fuktkänsliga material i anslutning till betonggolvet kan skadas.

Ett målat betonggolv bör man räkna med att regelbundet måla om beroende på påverkan av såväl markfukt som vattenbegjutning.

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

Självdraagsventilation.

#### Värt att veta

För att en självdraagsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och ineluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdraagsventilation 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 klimatomfattigare lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

#### lakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i yttreväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum där det saknas samt att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En väl fungerande ventilation minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

**Vatten- och avloppsinstallationer:** Vatten- och avloppsinstallationer delvis utbyta i samband med renovering av kök och badrum enligt bedömning.

#### Värt att veta

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

Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

#### lakttagelser

VA-installationernas tekniska livslängd bedöms till vissa delar vara uppnådd. Byte av dessa delar bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Rostrosor noteras på avloppsstammar vilket är ett tecken på att ledningarna börjar uppnå sin tekniska livslängd. Byte av ledningar bör kalkyleras.

Äldre golvbrunnar av gjutjärn är inte utbyta i källardelen. Då de är placerade i ej fukt känsliga konstruktioner, innebär det att risken för uppkomst av omfattande fuktskador i bakomliggande konstruktioner är begränsad. Rekommenderar att de byts i samband med renovering.

#### Riskanalys

Rostrosor på avloppsstammar innebär risk för läckage.

## **Elinstallationer**

### **Utförande**

Blandat äldre och nyare elinstallationer. Enligt uppgift från nuvarande ägare och bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc. Elinstallationer i lägenheterna är till största delen utbytt under 2011 respektive 2020 enligt nuvarande ägare.

### **Värt att veta**

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

För en bättre bedömning av elinstallationerna erfordras översyn med behörig elektriker för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

### **Iakttagelser**

Uppmärkning (gruppsäkringsschema) av elcentral saknas på övre plan. Rekommenderar att detta åtgärdas.

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

### **Fortsatt teknisk utredning**

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

## **Uppvärmning**

### **Utförande**

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

## **Eldstäder, skorsten och rökkanaler**

### **Utförande**

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

## ÖVRIGT

### Allmänt

#### Möblerade utrymmen:

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

#### Belamrade utrymmen:

Förråd under altan och pannrum var delvis belamrat och därför ej möjligt att besiktiga på ett fullgott vis, besiktning får ske då utrymmet tömts.

### Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en 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. 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 utrymme eller yta omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

#### **3.3 Riskanalys**

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

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

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

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

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

Besiktningens förrättaren har upphovsrätt till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren har dock rätt att nyttja besiktningens utlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningens utlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningens förrättaren överlätas 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 (reklamerat) till besiktningsföretaget inom skälig tid efter det att felet i fastigheten eller vårdslösheten i besiktningsuppdraget märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före utgången av den ansvarstid som anges i 6.3 nedan. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

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

### 6.3 Ansvarstid

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