

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Rörvik 6:167, Norrtälje

Rörviks Byväg 8, Norrtälje

A handwritten signature in blue ink that reads "Wilhelm Apor".

Stockholm 2026-01-16

Wilhelm Apor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	4
Besiktningsuppdrag och -objekt	5
Tillhandahållna handlingar.....	6
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	6
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning	7
Mark.....	7
Betongplatta	7
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Stomme	8
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	9
Fönster och dörrar	9
Vind	10
Tak.....	10
Balkonger	11
Kök och våtrum.....	11
Kök	11
Toalett.....	11
Badrum	12
Tvättstuga/pannrum	13
Installationer	13
Ventilation.....	13
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer	14
Uppvärmning	14
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	14
Övrigt	14
Allmänt.....	14
Radon	14
Asbest.....	14
Övriga byggnader	14
Besiktning av komplementbyggnad: Gästhus	15
Mark och grundläggning	15
Mark.....	15
Betongplatta	15
Grundmurar	15
Fuktisolering och dränering	16
Dagvatten	16

Hängrännor och stuprör	16
Byggnad ovan grundläggning	17
Stomme	17
Mellanbjälklag	17
Fasader	17
Fönster och dörrar	17
Vind	18
Tak	18
Kök och våtrum	18
Dusch	18
Installationer	19
Ventilation	19
Övrigt	19
Allmänt	19
Besiktning av komplementbyggnad: Garage/Lada	20
Mark och grundläggning	20
Mark	20
Betongplatta	20
Fuktisolering och dränering	20
Dagvatten	21
Hängrännor och stuprör	21
Byggnad ovan grundläggning	21
Stomme	21
Mellanbjälklag	22
Fasader	22
Fönster och dörrar	22
Vind	23
Tak	23
Entrétrappa	23
Kök och våtrum	24
Pentry	24
Toalett	24
Installationer	24
Ventilation	24
Övrigt	25
Allmänt	25
Övriga byggnader	25
Villkor för överlåtelsebesiktning	26

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

Utförande

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

Vårt att veta

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

Iakttagelser

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

Risikanalys

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

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsobjekt

Rörvik 6:167, Rörviks Byväg 8, Norrtälje, Norrtälje

Ägare

Anders Jörgen Wiik

Uppdragsgivare

Anders Jörgen Wiik, Bohusgatan 23 B Lgh 1404, 116 67 Stockholm

Ordernummer

192610

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2026-01-13 (besiktningsprotokoll reviderat den 21 januari 2026).

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Wilhelm Apor

wilhelm.apor@eminenta.se

Närvarande

Anders Jörgen Wiik

Wilhelm Apor

Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca -1°C.

Mark och yttertak var snötäckta vilket innebär att det finns begränsningar i vad man kan se vid besiktningsstillfället. Rekommenderar kontroll av dessa delar vid senare tillfälle.

Byggnadstyp

Tvåplanshus uppfört år 2013. Gästhus i två plan (inkl. suterrängplan) uppfördes 2013. Garage/lada i två plan byggdes 2018.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan-, fasad- och sektionsritningar, så kallade bygglovsritningar i skala 1:100 fanns vid besiktningstillfället. Undertecknad har fått sektions- och detaljritningar för huvudbyggnaden och för gästhuset den 21 januari.

Undertecknad rekommenderar att konstruktionsbeskrivande handlingar inhämtas för garaget/ladan.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Nuvarande ägare har bebott fastigheten sedan byggnadsåret.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov. Slutbevis finns.

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

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

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

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

Inga fuktrelaterade skador, tex. mögelpåväxter eller rötskador, har noterats i byggnaden.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt. Badtunnans ("spa bad" av rostfritt stål) reningssystem är ur funktion.

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 har inte saknats tillgång på eller upplevts vara dålig kvalitet på vatten från egen vattentäkt. Vattenanalys finns utförd.

Avloppsanläggningen är besiktigad och godkänd av kommunen.

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

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

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till när sista brandskyddskontroll är utförd.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

Byggnaderna är försedda med ångspärr av plast i parallelltaken (även ytterväggar på plan 2 vid garage/ladan) vilket innebär att byggnaderna bör hållas uppvärmda till minst 7-10 grader. Detta för att undvika risk för fuktrelaterade skador.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Grus, sand och/eller åsmaterial enligt ägare.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

Eventuellt kan marken vara självdränerande. Om så är fallet brukar funktionen på eventuella dräneringsledningar vara av underordnad betydelse.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man i möjligaste mån 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.

Iakttagelser

I byggnaden noterades inte några tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Marken var snötäckt vilket innebär att det finns begränsningar i vad man kan se vid besiktningsstillfället.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om 300 mm och golvvärme enligt ritning.

Värt att veta

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.

Iakttagelser

Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Noteras att snö utvändigt vid socklar har smält undan, orsaken är inte känd och inte utredd i samband med denna besiktning. Rekommenderas att orsaken till detta kontrolleras närmare.

Smältande snö vid socklar kan eventuellt tyda på bristfällig kantisolering som eventuellt kan orsaka köldbryggor (kallare golv) i betongplattan närmast ytterväggar. Ägaren har inte märkt kalla golv utmed ytterväggar under den kalla årstiden.

Fuktsolering och dränering

Utförande

Dränering av plast enligt ritning.

Ålder:

Dränering från byggnadsåret enligt 2013.

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.

lakttagelser

Inget särskilt att notera. Enligt ägare ligger det sprängsten (i ganska tjock lager) under byggnaden. Sprängstensmassor under byggnaden medför oftast att schaktbotten/grund kan dräneras ut naturligt via mark. Om så är fallet brukar funktionen på eventuella dräneringsledningar vara av underordnad betydelse.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till slänten enligt ägare.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten från byggåret enligt 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 dagvattenledning kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Plåttak med fotränna, stuprör av plåt.

Ålder:

Fotränna utförd 2013 och stuprör från 2013 enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd livslängd på fotränna och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år.

lakttagelser

Fotrännor snö-/isfyllda vilket förhindrade fullgod kontroll.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Stomme av Leca/lättklinker med isolerkärna enligt ritning.

Värt att veta

En stomme av Leca/lättklinker är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet begränsad risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt. Ett problem med förekomst av sprickor är att det kan vara svårt att med säkerhet fastställa om sprickorna orsakats av krympning/uttorkning och/eller sättningar. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag. Utförande enligt ritning.

Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Fasader

Utförande

Puts på Leca/lättklinker enligt ägare.

Ålder:

2013 enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd för fasader av puts på lättklinker är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, ca 30 år vid normalt underhåll.

Underlag av lättklinker innebär normalt bra vidhäftning för en fasadputs. Med tiden uppstår dock ofta sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

lakttagelser

Tunna sprickor förekommer i fasadputs. Denna typ av sprickor är normalt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande konstruktioner.

Lokalt förekommer fläckar på fasader från vatten som stänker ifrån plåtbeslag.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster och fönster med isolerglaskassetter.

Ålder:

2013 enligt ägare.

Värt att veta

Fönster från 80-talet och senare har i normalfallet bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll bedöms teknisk livslängd till ca 40 år.

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.

lakttagelser

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

Fönster, främst vid solsidan av huset, har underhållsbehov. Rekommenderar målning av fönster.

Vind

Utförande

Parallelltak är utfört med mineralull och ångspärr av plast. Utförande enligt ritning.

Hel vind är utförd med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt ritning.

Åtkomlighet:

Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning. Del med vindsutrymme kontrollerat via inspektionslucka.

Värt att veta

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

Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador.

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en tät ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning.

lakttagelser

På åtkomlig vind finns inget särskilt att notera som avviker från vad som är att betrakta som normalt.

Taket till största delen 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

Taktäckning utförd med dubbelfalsad plåt med underlagspapp, på underlagstak av råspont/träpanel.

Ålder:

Från år 2013 enligt ägare.

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.

Falsar/skarvar på plåtar måste regelbundet kontrolleras och underhållas eftersom de med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna.

För en säkrare bedömning av takets samtliga detaljer erfordras översyn av plåtslagare.

lakttagelser

Yttertaket var snö-/istäckt vilket förhindrade kontroll.

Balkonger

Utförande

Underbyggd balkong med tätskikt av plåt.

Ålder tätskikt:

Från år 2013 enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt beror på faktorer som plåtkvalitet, underhåll etc. men bedöms i normalfallet vara ca 35 år.

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

Balkongerna var helt snö-/istäckta vilket förhindrade kontroll.

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

Trösklar är låga. Man bör hålla anslutande golv och underliggande konstruktionsdelar (vägg) under uppsikt.

Riskanalys

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

Trösklar är låga vilket innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i anslutande delar.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Iakttagelser

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

Toalett

Utförande

Träggolv, ovisst om tätskikt finns under träggolv.

Utfört år:

2013 enligt ägare.

Värt att veta

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

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i toaletter och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen skada, att arbetet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se. Om arbetet utförts av entreprenör bör dokumentation över arbetet lämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Livslängd för tätskikt bedöms, vid korrekt utförande, till ca 25 år.

Iakttagelser

Dokumentation saknades vid besiktningstillfället. Nuvarande ägare inhämtar, om möjligt, dokumentation från entreprenör.

Det är inte känt om det finns tätskikt på golv under trägolvet. Eventuell avsaknad av tätskikt är en avvikelse från gällande branschregler.

Riskanalys

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

Om tätskikt saknas under trägolvet kan det innebära risk för fuktskador.

Badrum

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda och målade/putsade väggar.

Utfört år:

2014 enligt 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 eller www.gvk.se. Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se.

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete. Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

En målad vägg har inte samma täthet som moderna tätskikt typ plastmatta varför teknisk livslängd för en målad vägg bedöms till ca 10-15 år. I duschzon bedöms teknisk livslängd för en målad vägg till 5-10 år.

Iakttagelser

Noteras att vattnet har missfärgat något klinker- och kakelplattorna. Detta kommer att åtgärdas enligt ägare.

Kvalitetsdokument finns daterad oktober 2014.

Golv under samt vägg bakom handfatsskåp var inte åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället på grund av inbyggt skåp/inredning.

Golvbrunn under bakom badkar var delvis åtkomlig för kontroll vid besiktningstillfället pga. tungt badkar som inte gick att flytta.

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

Risikanalyt

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.

Tvättstuga/pannrum

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

2014 enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

Iakttagelser

Kvalitetsdokument finns daterad oktober 2014.

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

Tröskel saknas. Nivåskillnaden mellan golvbrunnens överkant och tätskiktets anslutning vid dörröppning bedöms vara för liten.

Installationsvägg för golvvärme saknar tätskikt. Montering av försäkringsbolag godkänd fuktvarnare rekommenderas.

Rör genomföring noteras i golv vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

Avstånd mellan rör/vägg bedöms vara för litet vilket är en avvikelse från gällande branschregler. Avstånd mellan rör och rör ska vara minst 40 mm (OBS cc-mått), mellan rör och vägg ska vara minst 60 mm. Detta för att korrekt kunna ansluta tätskikt.

Risikanalyt

Bristfälligt golvfall kan innebära risk för att undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fuktkänsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

Tröskeln är låg. 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.

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

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

Om avståndet mellan rör/vägg är för litet kan det innebära risk för fuktskador.

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 ineluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden.

En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

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

Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset.

Friskluftsventiler finns i ytterväggar men om självdrag behålls rekommenderar att samtliga våtrum, tvättstuga, badrum och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En väl fungerade ventilation minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

Vatten och avlopp

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

Elinstallationer

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

Uppvärmning

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

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.

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Ägaren vet ej om radonmätning är utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

Kontroll ingår inte i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

Övriga byggnader

Kontroll utförd som tilläggstjänst och redovisas här nedan under annan rubrik.

BESIKTNING AV KOMPLEMENTBYGGNAD: GÄSTHUS



MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Grus, sand och/eller åsmaterial enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

Iakttagelser

I byggnaden noterades inte några synliga tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Marken var snötäckt vilket innebär att det finns begränsningar i vad man kan se vid besiktningsstillfället.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om 200 mm enligt ritning.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av Leca-/lättklinker enligt ritning.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering av typ Platon med utvändig värmeisolering om 100 mm av typ Isodrän. Utförande enligt ritning. Dränering av plastslang enligt ritning.

Ålder:

Dränering och fuktisolering från år 2013 enligt 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.

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fuktinnehåll).

Normal teknisk livslängd på fuktisolering av system Platon eller likvärdigt bedöms vid rätt utförande och återfyllning till ca 50 år.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga tecken på brister i fuktisolering och dränering.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till slänten enligt ägaren.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från 2013 enligt ägaren.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Plåttak med fotränna, stuprör av plåt.

Ålder:

Fotränna utförd 2013 och stuprör från 2013 enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd livslängd på fotränna och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år.

lakttagelser

Vad gäller stuprör fanns inget särskilt att notera.
Fotrännor var snö-/isfyllda vilket förhindrade fullgod kontroll.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Stomme av Leca/lättklinker med isolerkärna enligt ritning.

Värt att veta

Se värt att notera här ovan.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag. Utförande enligt ritning.

Mellanbjälklag av trä vid loft enligt ritning.

Värt att veta

För mellanbjälklag av betong se värt att veta här ovan.

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

lakttagelser

Vad gäller mellanbjälklagen finns inget särskilt att notera.

Räcket vid loften på övre plan är lägre än 90 cm vilket innebär risk för personskada.

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

Fasader

Utförande

Puts på Leca/lättklinker enligt ägare.

Ålder:

2013 enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

lakttagelser

Tunna sprickor förekommer i fasadputsen. Denna typ av sprickor är normalt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Ålder: 2013 enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

lakttagelser

Fönster har sedvanligt underhållsbehov. Rekommenderar målning av fönster.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak upp tillnock) med isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt ägare.

Åtkomlighet:

Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

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

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en tät ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus, vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning.

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

Taktäckning utförd med dubbelfalsad plåt med underlagspapp, på underlagstak av råspont/träpanel.

Ålder:

Från år 2013 enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

lakttagelser

Yttertaket var snö-/istäckt vilket förhindrade kontroll.

KÖK OCH VÅTRUM

Dusch

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

2014 enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

lakttagelser

Vattnet vid våtzone har missfärgat kakel- och klinkerplattorna.

Kvalitetsdokument finns daterad oktober 2014.

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

Fönster och dörr finns i våtzone.

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

Risikanalyser

Bristfälligt golvfall kan innebära risk för att undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fukt känsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

Fönster och dörr i våtzone kan innebära risk för fukt skador i anslutande konstruktioner.

Rör genomföringar i golv innebär risk för fukt skador.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset.

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

Byggnaden, gästhuset, 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.

BESIKTNING AV KOMPLEMENTBYGGNAD: GARAGE/LADA



MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Grus, sand och/eller åsmaterial enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

Iakttagelser

I byggnaden noterades inte några tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Marken var snötäckt vilket innebär att det finns begränsningar i vad man kan se vid besiktningsstillfället.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om 300 mm enligt entreprenören som kontaktades via telefon.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

Iakttagelser

Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Dränering av plast enligt ägare.

Ålder:

Dränering från byggnadsåret enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Dagvatten

Utförande

Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

Värt att veta

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att stuprörsvattnet avleds bort från husgrunden.

lakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

Riskanalys

När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen på byggnaden vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder:

Hängrännor och stuprör från 2018 enligt ägare.

Värt att veta

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

lakttagelser

Hängrännor är endast kontrollerade från mark. Dessa var snöfyllda vid besiktningstillfället.

I övrigt inget särskilt att noteras.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Träregelstomme vid övre plan enligt ägare.

Vid nedre plan stomme av Leca/lättklinker med isolerkärna enligt ägare.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter början av 90-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader till följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

För stomme av Leca/lättklinker se värt att veta här ovan.

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt entreprenören som kontaktades via telefon.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Vad gäller mellanbjälklag finns inget särskilt att notera.

Avstånd mellan spjälor i trappräcket till loftet är för stort, bör ej vara större än 100 mm (barnsäkerhetskrav).

Fasader

Utförande

Träfasad och puts på Leca/lättklinker enligt ägare.

Ålder:

Putsad asad från 2018. Träfasad från 2018 enligt ägare.

Värt att veta

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

Vad gäller putsade fasader se värt att veta här ovan.

Iakttagelser

Avflagnad färg noteras på putsad och målad fasad. Målning av putsfasade rekommenderas. dvs. normalt underhåll med anledning av slitage.

Bärlina för trapplan är monterad utan distans mot fasad.

Vad gäller träfasad finns inget särskilt att notera.

Risakanalys

Bärlina för trapplan är monterad utan distans mot fasad vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i anslutande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder:

2018 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Tröskelbleck under ytterdörr har lossnat.

Risikanalys

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

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak upp tillnock) med isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt entreprenören som kontaktades via telefon.

Åtkomlighet:

Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

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

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder:

Från år 2018 enligt ägare.

Värt att veta

Moderna betongtakpannor har lång livslängd och är förhållandevis täta genom falsade fogar mm. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men vår bedömning är att den tekniska livslängden bör vara ca 40 år. En viss mängd vatten och skräp tränger dock alltid in under pannorna varför underlagstaket har avgörande betydelse för takets täthet.

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

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

lakttagelser

Yttertaket var snö-/istäckt vilket förhindrade kontroll.

Entrétrappa

Utförande

Träkonstruktion.

Värt att veta

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

lakttagelser

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

Avstånd mellan trappsteg/plansteg är för stort vilket är olämpligt ur säkerhetsaspekt, bör ej vara större än 100 mm.

KÖK OCH VÅTRUM

Pentry

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan under rubriken Kök.

lakttagelser

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

Toalett

Utförande

Modern standard. Under trägolv saknas tätskikt enligt uppgift från entreprenören som kontaktades via telefon.

Utfört år:

2018 enligt ägare.

Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

lakttagelser

Det saknas tätskikt på golv vilket avviker från gällande branschregler.

Risakanalys

När tätskikt saknas innebär det risk för fuktskador.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har det inte upplevts några problem med ventilationen i huset. Vid besiktningstillfället noterades ej heller några tecken på att ventilationen ej fungerar på avsett vis.

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

Inga övriga byggnadsverk besiktigades.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses de som är angivna som uppdragsgivare i uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsförrättare** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten ska ha vid köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

Syftet med en överlåtelsebesiktning är att öka kunskapen om en fastighets byggnadstekniska skick inför en överlåtelse. Detta sker genom att en sakkunnig besiktningsförrättare besiktigar fastigheten och redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. Besiktningsutlåtandet redovisar vad som med fog kan förutsättas och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler. Antecknade iakttagelser och risker kan en köpare normalt inte åberopa såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Med stöd av besiktningsutlåtandet kan (om inte annat avtalats) parterna

- genomföra överlåtelsen på redan framförhandlade villkor.
- omförhandla pris och/eller andra villkor för köpet.
- införa garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger.
- överenskomma om fortsatt teknisk utredning för att klarlägga förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet.
- avstå från överlåtelsen.

Överlåtelsebesiktningen utgör del av, men ersätter inte, köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

Överlåtelsebesiktningen omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad. Vidbyggda sekundärbyggnader med invändig förbindelse med huvudbyggnaden räknas som del av huvudbyggnaden. Eventuella andra sekundärbyggnader (såsom carport, garage, uthus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt på fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen avses alla sådana utrymmen som kan undersökas exempelvis via öppningar, dörrar, inspektionsluckor eller liknande. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

Om besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningsuppdraget ska detta antecknas i utlåtandet. Sådan 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 besiktningsförrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsförrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel.

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

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

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Ansvarstid

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