

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING - BAS

## STOCKHOLM HARSYRAN 8, STOCKHOLM

Järfälla 2006-02-22  
Eminentia



TOMMY ERIKSSON SBR NR 64072

## INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid besiktningstillfället skall uppdragsgivaren omgående kontakta besiktningsförrättaren för eventuell komplettering/revidering. De fullständiga uppdragsvillkoren återfinns i bilagan "Besiktningsföresättningar" sist i detta utlåtande.

Utlåtandet är uppbyggt så att byggnaden beskrivs utifrån konstruktionsutföranden. Utlåtandet innehåller följande punkter:

- **TYP/UTFÖRANDE:**
- **RISKANALYS**
- **OKULÄR KONTROLL**
- **BEHOV AV FORTSATT TEKNISK UTREDNING**

### TYP/UTFÖRANDE

Besiktningsförrättaren anger vilken typ eller utförande av konstruktionsdelar som är aktuell och det anges (om det ej är uppenbart) var informationen om detta inhämtats. Om vad som anges under typ/utförande är besiktningsförrättarens egen bedömning så bygger bedömningen på vad som erfarenhetsmässigt är sannolikt utifrån besiktningar av liknande byggnader, vad som kan förväntas med anledning av bl.a. byggnormer vid tidpunkt för utförandet, ev. stickprovskontroller och andra indikationer och informationer som inhämtats vid den okulära besiktningen.

### RISKANALYS (Generella kommentarer beträffande vad som är allmänt känt om konstruktionsutförande/typ)

Riskanalysen bygger på den samlade information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen samt av vad som erfarenhetsmässigt framkommit vid besiktning av, eller utgör allmän kunskap om, andra jämförbara fastigheter och byggnader som byggts eller ombyggs vid samma tidpunkt. Dessutom redovisas sådana förhållanden som är viktigt 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 konstruktioner/utföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

### OKULÄR KONTROLL ( Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer)

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ev. ytterligare information som framkommit vid besiktningstillfället (utan förstörande ingrepp). Informationen avser specifikt besiktningsobjektet och kan innehålla informationer utöver vad som anges i riskanalysen enligt ovan och som kan vara viktigt för uppdragsgivare att känna till. Även om besiktningsförrättaren i utlåtandet anger t.ex. "inget särskilt att notera" så kvarstår eventuell generell risk enligt lämnad riskanalys.

Eventuella rekommendationer i utlåtandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan görs i syfte att uppmärksamma en fastighetsägare/presumtiv köpare på att t.ex. förbättringsarbeten, renoveringar eller ytterligare kontroller kan behöva utföras. Finns en rekommendation så innebär det normalt att besiktningsförrättaren ej anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört och ger då information om hur det vanligtvis åtgärdas.

Vad gäller eventuella rekommendationer om förbättringsåtgärder i t.ex. torpargrunder(krypgrunder), uppbyggda golv, vindar mm. så lämnas rekommendationen oftast i syfte att begränsa risken för framtida skador och/eller att en uppmärksam skada ej skall förvärras och/eller som upplysning om hur andra har löst problemet.

### BEHOV AV FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kan klarläggas i den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen eller under rubriken okulär kontroll behöver inte, enligt rekommendation av SBR, besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om detta är fallet eller ej. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas som tilläggstjänst och kräver dessutom fastighetsägarens medgivande.

### REDOVISNING AV SÄRSKILDA UPPDRAG

Följande uppdrag ingår inte i överlåtelsebesiktningen men kan ha beställts som särskilt uppdrag:

- Fördjupad kontroll av konstruktioner i form av t ex konstruktionsingrepp, fullständiga fuktmetningar, provtagningar mm
- Fullständiga åtgärdsförslag och/eller kostnadsuppskattningar
- Fortsatt teknisk utredning

Sådana särskilda uppdrag kan antingen redovisas i detta utlåtande eller i ett separat utlåtande.

**BESIKTNINGSOBJEKT**

<b>FASTIGHETEN</b>	Stockholm Harsyran 8 Kaprifolvägen 34 Stockholm
<b>ÄGARE</b>	Nils-Göran Mossberg
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Leif Adelöv Fältmarskalksv. 5 167 32 Bromma
<b>ORDERNUMMER</b>	39935
<b>UPPDRAGETS GENOMFÖRANDE</b>	Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och accepterade villkoren i bifogade besiktningförutsättningar varvid besiktningen påbörjades.
<b>BESIKTNINGS- FÖRETAG</b>	Värderings- och Besiktningföretaget Eminentia i Sverige AB
<b>BESIKTNINGS- FÖRRÄTTARE</b>	Tommy Eriksson
<b>NÄRVARANDE</b>	Leif Adelöv
<b>BESIKTNINGSDAG</b>	2006-02-20
<b>VÄDERLEK</b>	Mark och yttertak snötäckta vilket innebär att det finns begränsningar i vad man kan se vid besiktningstillfället. Information om dessa delar får inhämtas på annat håll eller vid senare tillfälle.
<b>BYGGNADSTYP</b>	Tvåplanshus, uppfört år 1969.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

KOMMENTERAS I LÖPANDE TEXT I DET FALLET DET ANSES VARA AV BETYDELSE FÖR BESIKTNINGEN

Inga tekniska beskrivningar.

Frågelista som upprättats av mäklare och besvarats av säljaren.

## SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR

DET KAN ÄVEN FINNAS UPPLYSNINGAR FRÅN SÄLJAREN SOM ANTECKNATS LÖPANDE I UTLÅTANDET.

Nuvarande ägare var ej närvarande vid besiktningen.

## BESIKTNINGSRESULTAT

REDOVISNING AV NOTERINGAR VID OKULÄR KONTROLL INKLUSIVE RISKBEDÖMNING/RISKANALYS AV KONSTRUKTIONER. I FÖREKOMMANDE FALL RESULTAT AV TILLÄGGSTJÄNSTERNA KONSTRUKTIONENS/FUKTKONTROLL, UPPLYSNINGAR OM INSTALLATIONER SAMT INFORMATION OM BEHOVET AV EVENTUELLA YTTERLIGARE UTREDNINGAR OCH KONTROLLER

### GRUNDLÄGGNING

#### MARK

#### TYP:

Berg och sprängsten enligt egen bedömning utifrån kringliggande mark, ej fastställt via ritningar eller annan information.

#### RISKANALYS:

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Byggnadens undergrund är i normalfallet stabil. Undergrund med olika material kan dock medföra risk för sättningar/rörelser, men dessa inträffar i normalfallet de närmaste åren efter byggnadens uppförande.
- För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad så bör man se till att marken närmast grund lutar ifrån byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material och man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga att rötter kan växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.
- Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta ej utförts (se vidare under punkten radon nedan).

#### RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Inget onormalt noterat (byggnaden kan vara grundlagd på så sätt att dränering av grundens schaktbotten sker naturligt via genomsläpplig mark (sprängsten). Om det förhåller sig så har funktion på dräneringsledningar underordnad betydelse då dränering av schaktbotten kan ske via dessa genomsläppliga massor).

**BETONGPLATTA / UTFÖRANDE:  
GRUNDSULOR**

Betongplatta på mark med uppbyggt (troligtvis reglat) övergolv med okänd konstruktionsutförande.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Byggnader uppförda med betongplatta på mark med invändigt isolerade golv innebär risk för fukt-/mikrobiella skador i golv (i dagligt tal "mögel"). Detta eftersom man vanligtvis erhåller mikrobiella skador i dessa konstruktioner om man inte fuktskyddat organiska material såsom träsyllar, träreglar, isolering mm från naturlig markfukt i betongplattan.
- Grundprincipen för att undvika fukt- och mikrobiella skador i dessa golvkonstruktioner är att inga organiskt eller fuktkänsliga material (träreglar, isolering mm) skall vara instängt i fuktig miljö eller på annat sätt påverkas av eventuell fukt i betongplattan.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Vid luktkontroller invid luftade golvsocklar kunde undertecknad förnimma en svag men karakteristisk lukt förknippad med mikrobiell lukt (i dagligt tal "mögel") i vardagsrum samt sovrum. Det finns således skadesignaler som tyder på mikrobiella skador i reglade sov- och vardagsrumsgolv. En mer exakt bedömning av skadeorsak, utbredning och nödvändiga åtgärder fordrar dock vidare undersökningar i form av konstruktionsingrepp, fuktmätningar mm.

**GRUND**

**FUKTISOLERING / UTFÖRANDE:  
DRÄNERING**

Utförande och ålder på dränering okänt (troligtvis någon typ av dränering från byggnadsåret).

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal livslängd på dränering brukar därför anges till 20-30 år från utförandet. Därefter måste man räkna med nedsatt funktion och behov av uppgrävning och byte av dräneringsledningarna pga åldersslitage.
- Nedsatt funktion på dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- eller dräneringsledningarna bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Inget onormalt noterat (se även under rubrik Mark ovan).

**DAGVATTEN**

**UTFÖRANDE:**

Avledning till stenkista och/eller infiltration i mark enligt egen bedömning, ej fastställt via ritningar eller annan information.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Bedömd teknisk livslängd på dagvattenledningar 30 - 50 år från tiden för utförandet. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte ledningar pga igenslamning ledningar och stenkista, marksättningar mm.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Isbildning i markavloppsrör kan tyda på stopp eller dämning i dessa ledningar, man bör därför kontrollera och eventuellt rensola dessa ledningar vid lämpligare väderlek.

**STOMME**

**YTTERVÄGGAR**

**UTFÖRANDE:**

Stomme av blå lättbetong enligt egen bedömning, ej fastställt via ritningar eller annan information.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- I stommar av lättbetong kan mindre sprickbildning i murar och puts förekomma. Dessa sprickbildningar uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga krympning/uttorkning och medför i normalfallet ingen risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet. 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. För att med säkerhet fastställa detta erfordras precisionsavvägning eller andra undersökningar under en längre tidsperiod (minst 1 år).
- Blå lättbetong kan avge radon (se vidare under radon nedan).

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Inget onormalt noterat (radondosor sattes ut vid tillfället för indikativ korttidsmätning av radon).

Det förekommer inga sprickor i ytterväggar som tyder på sättningar pga rörelser i mark.

**MELLANBJÄLKLAG UTFÖRANDE:**

Mellanbjälklag av betong enligt.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- I normalfallet starkt och stabilt bjälklag.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Inget onormalt noterat.

**FASAD**

**UTFÖRANDE:**

Tegelklädda och putsade fasader från som bedöms vara från byggnadsåret.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Normal "livslängd" på en tegelfasad beror i första hand på yttre faktorer såsom luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt bedöma att en tegelfasads "livslängd" varierar mellan ca 50-100 år.
- Tegel är ett starkt och tåligt fasadmateriell som kräver ringa underhåll. Ofta förekommer sprickbildning i fogar ovan fönster, dörrar och garageportar. Om sprickorna inte är så stora att det finns risk för inläckage av vatten samt att kramling av stenar är korrekt utförd (förankring i stomme), har dessa sprickor endast "kosmetisk" betydelse. Blir sprickorna för stora så det finns risk för vatteninträning och frostsprängning fordras omfogning.
- Bedömd teknisk livslängd på denna typ av fasadputs är 30 - 50 år från utförandet. Underlag av lättbetong innebär normalt bra vidhäftning för en fasadputs. Med tiden uppstår dock alltid sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga frostsprängning.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Rekommenderar att klängväxter avlägsnas från fasader (växter håller fukt samt medför ökad risk för putssläpp).

För övrigt uppvisar fasader normala ålders- och förslitningsskador.

**FÖNSTER**

**TYP:**

Kopplade tvåglasfönster från byggnadsåret.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Normal livslängd på fönster beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalité, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Vidare rekommenderas att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.
- Fönster tillverkade innan 70-talet har generellt sett bättre virkeskvalité (kärnvirke eller sorterat virke) och längre livslängd än fönster tillverkade på 70-talet och senare. Vid mindre lokala rötskador i bågar och karmar så brukar det därför vara en god idé att laga/bättra dessa fönster pga för övrigt bra virkeskvalité.
- Normal livslängd på dessa fönster beror naturligtvis på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Slumpvis valda stickprov med kniv i några fönster påvisade inget anmärkningsvärt, generellt sett uppvisar fönster normala ålders- och förslitningsskador.

**2 ST BALKONGER**

**UTFÖRANDE:**

Betongkonstruktion utan tätskikt.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms till ca 40 - 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Inget onormalt noterat.



VIND

**UTFÖRANDE:**

Vindsbjälklaget utfört med "ångspärr" av papp och isolering av kutterspån. Utförande enligt egen stickprovskontroll på vind.

**Åtkomlighet:**

Via invändig taklucka.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Ventilation av vindar är föremål för diskussion och forskning inom branschen. Vissa anser att konstruktionerna skall vara ventilerade med luftspalter medan bl.a. SP:s undersökningar visat att ventilationen är av mindre betydelse än vi tidigare trott och att ventilationen (luftspalterna) i vissa fall till och med fuktar upp takkonstruktioner/vindar. Detta gäller i synnerhet moderna välisolerade byggnader.
- 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. Med detta avses att grundprincipen för en äldre 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).
- Ångspärren (pappen) är vindtät men släpper i viss omfattning igenom fuktig inomhusluft i skarvar, genomföringar etc som kan kondensera mot kall yttertaksyta. Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med bad, dusch, tvätt mm. Det är därför av avgörande betydelse, om man ska undvika fuktskador i tak och på vindar, att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten minskar självdragventilationen), lägger om yttertak med täta undertakstäckningar (tät takpapp), tilläggsisolerar vinden eller ökar fukttillskottet inomhus genom högre personbelastning.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Frånluftkanal från bostadsutrymme avleds ut på vind. Inga synliga skador men frånluftkanalen bör avledas ut genom yttertak (risk för kondensskador).

För övrigt noterades inga missfärgningar som tyder på kondensutfällning eller pågående takläckage på vind.

**YTTERTAK**

**UTFÖRANDE:**

Taktäckning utförd med takpaneliknande plåt, med eller utan läkt, underlagspapp och råspont/träpanel. Ålder på yttertak okänt men denna typ av takbeläggning är vanlig fr.o.m. slutet på 80-talet.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Normal livslängd på takplåt är svårt av fastställa pga rikliga variationer på utförande, plåtkvalité, rostbehandling, färger, infästning, taklutningar, luftföroreningar mm. Ett plåttak i standardutförande med normal kvalité på plåt och infästningar bör, med normalt underhåll, kunna fungera ca 30-40 år.
- Avsaknad av bärläkt under takplåten medför vanligtvis något kortare livslängd på takets funktion eftersom den värme som uppstår under takplåten ökar nedbrytningen av underlagspappen.
- Det är ej ovanligt att spikarna "kryper"/lossnar pga rörelser i plåten vilket kan medföra otätheter vid spikhålet. Vidare så kan spikarnas/skruvarnas gummitätningar med tiden blir otäta (pga UV-ljus, värme mm). Rekommenderar regelbunden översyn och justering av spikar/skruvar/gummitätningar för att förhindra läckage samt löpande målningsunderhåll om så erfordras.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Taket helt snötäckt vid tillfället, dvs endast mindre begränsad stickprovskontroll möjlig från takstege. Rekommenderar att taket ses över vid lämpligare väderlek.

Vid takfot ovan balkong mot entrésidans gavel (vänstra sidan framifrån sett) finns fuktfläckar. Invändigt syns inga tecken på läckage i innertak men man bör hålla uppsikt på fläcken så att man i tid kan vidta åtgärder om den ökar i omfattning.

## **INSTALLATIONER**

I EMINENTA-MODELLEN BAS INGÅR EJ INSTALLATIONSDELEN I UPPDRAGET.

### **VENTILATION**

#### **UTFÖRANDE/TYP:**

Självdraagsventilation.

#### **RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- För att en självdragsventilation skall fungera på avsett sätt 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.

#### **RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Inga tecken på påtaglig kondensutfällning mellan fönsterbågar som tyder på bristfällig ventilation.

### **UPPVÄRMNING**

#### **UTFÖRANDE:**

Vattenburen värme, kombipanna olja/el

- Vad avser oljetank så skall de regelbundet rengöras och kontrolleras. Cisterner utomhus ovan mark skall vara besiktigade 1 Juli 2004 om de inte är besiktigade de senaste fyra åren. Tankar inomhus skall vara besiktigade före 1/7 2006.
- Äldre cisterner (typ svartplåt) skall vara kontrollerade vart 6:e år och nyare cisterner skall kontrolleras vart 12:e. Cisterner utomhus skall redan vara besiktigade. Cisterner inomhus skall vara besiktigade 1:a Juli 2006. Fortsättningsvis skall nyare cisterner kontrolleras vart 12:e år och äldre cisterner kontrolleras vart 6:e år. För cisterner belägna inom vattenskyddat område gäller särskilda bestämmelser från fall till fall varför man bör kontakta kommun.

#### **RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Kontroll ingår ej i uppdraget.

**ELSYSTEM**

**UTFÖRANDE:**

Äldre el-installation

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Elsystemet börjar bli gammalt och bedöms som åldersmässigt avskrivet (uppmätning/kontroll av el-systemet är ej utfört av undertecknad).
- Normalt saknas jordfelsbrytare, finns få jordade uttag och vanligtvis saknas petsäkra stickkontakter (barnsäkerhet).

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Kontroll ingår ej i uppdraget.

**VATTEN / AVLOPP**

**UTFÖRANDE:**

Byggnaden ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Vatten och avloppsinstallationer bedöms i huvudsak vara från byggnadsåret.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms som ålders- och försäkringsmässigt avskrivna, dvs. man bör räkna med att dessa ledningar inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.
- Man bör särskilt tänka på att byta gamla ledningar i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsrör (t.ex. ingjutna avloppsstammar i golv mm).

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Kontroll ingår ej i uppdraget.

**SKORSTEN /  
RÖKKANALER**

**UTFÖRANDE:**

I byggnaden finns öppen spis och värmepanna installerat.

**RISKANALYS:**

**(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Om sotning eller uppgifter om täthet och status på röckanaler och eldstäder saknas eller inte utförts på senare år så rekommenderas kontakt med sotare avseende eventuellt behov av funktionskontroll av eldstäder och provtryckning av röckanaler. Det är möjligt att den lokale skorstensfejarmästaren har informationer/upplysningar som kan vara av intresse för en blivande fastighetsägare.

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**

Kontroll av till skorstenen anslutande delar ingår ej i besiktningen. En sådan kontroll, ur brandsäkerhetssynpunkt, utförs av skorstensfejarmästaren.

## KÖK / VÅTRUM

### KÖK

#### TYP:

Äldre standard.

#### RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

##### Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:

Murken spånskiva under diskmaskin. Torrt vid besiktningstillfället men tyder på att det förekommit läckage från diskmaskin. Rekommenderar att man kontrollerar med säljare vad som är orsak till skadan.

### HYGIENRUM 1 WC/BAD PÅ OVANVÅNING

#### UTFÖRANDE:

Äldre klinker och kakel som bedöms vara från byggnadsåret.

#### RISKANALYS:

##### **(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Ytskikt bedöms som ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. Fuktspärrear t.o.m. 60 – talet utgörs vanligen av asfaltstrykning som med tiden bryts ned och blir otät.
- För att undvika fuktskador i underliggande golv- och väggkonstruktioner måste man vara aktsam med riklig vattenbegjutning på väggar och golv alternativt byta befintliga ytskikt och fuktspärrear mot nya moderna material.

#### RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

##### Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:

Inget onormalt noterat (gammal och rostig golvbrunn som kan sluta fungera ”när som helst”).

### WC

#### RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

##### Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:

Inget onormalt noterat.

### BASTU

#### RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

##### Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:

Inget onormalt noterat.

### TVÄTTSTUGA MED DUSCHHÖRNA

#### UTFÖRANDE:

Äldre klinker och kakel från byggnadsåret.

#### RISKANALYS:

##### **(Generella kommentarer/allmänt känt om konstruktionsutförande/typ).**

- Ytskikt bedöms som ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. Fuktspärrear t.o.m. 60 – talet utgörs vanligen av asfaltstrykning som med tiden bryts ned och blir otät.

#### RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:

##### Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:

Inget onormalt noterat (gammal och rostig golvbrunn som kan sluta fungera ”när som helst”).

**ÖVRIGT**

**ALLMÄNT** Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. Samtliga golv- och väggytor kunde avsynas i samband med besiktning.

**ÖVRIGA BYGGNADER** **INBYGGT GARAGE**

**RESULTAT AV OKULÄR KONTROLL:**

**Särskilda iakttagelser, noteringar vid besiktningen och ev. rekommendationer:**  
Inget onormalt noterat (tänk på kontrollera infästningar på garageportens spännfjädrar).

**RADON** Pågående korttidsmätning av radon

**ASBEST** Byggnaden är uppförd under en period när det var vanligt att man använde byggnadsmaterial som innehåller asbest.

Asbest förekommer i bl.a eternitskivor som ofta användes som t.ex. fasad-/takmaterial, ventilationsledningar och som brandskydd i främst pannrummets källartak, ventilationskanaler, äldre kakelfogar samt i värmeisolering av vattenledningar (förekommer gasbindeledningar är det troligt att isoleringen kan innehålla asbest).

Eternit, värmeisolering etc. anses ej vara någon hälsofara så länge man låter det vara. Vid nedmontering och byte av eternit och asbestisolering krävs däremot särskild handläggning och deponering, då asbest räknas som miljöfarligt avfall.

\*\*\*\*\*

Järfälla 2006-02-22  
Eminenta

TOMMY ERIKSSON

## BESIKTNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 1 ÄNDAMÅLET MED BESIKTNINGEN

Ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk besiktning samla in och redovisa mesta möjliga väsentliga information om fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande erhålls ett säkrare underlag för att redan före en fastighetsöverlåtelse bedöma fastighetens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet kan ligga till grund för köparens och säljarens diskussion om köpeskilling och andra villkor för fastighetsöverlåtelsen. Härigenom minskar risken för att den nyblivna ägaren efter inflyttningen kommer att uppleva missnöje på grund av sina felslagna förväntningar och därmed också risken för framtida tvist mellan köpare och säljare. Möjligheterna till en problemfri fastighetsöverlåtelse ökar. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelsebesiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar som, enligt besiktningsvillkoren, inte besiktigas ingår i undersökningsplikten. Köparens undersökningsplikt är dessutom inte bara av byggnadsteknisk natur.

### 2 ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS OMFATTNING SAMT FÖRKLARINGAR

Besiktningen kan beställas som antingen Eminent BAS eller Eminent PLUS.

#### 2.1 Gemensamt för Eminent BAS och Eminent PLUS

För överlåtelsebesiktningen gäller de villkor som återfinns i denna uppdragsbekräftelse.

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället.

**Överlåtelsebesiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekräftelsen.** Överlåtelsebesiktningen är en byggnadsteknisk besiktning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaderna omfattas inte.

Besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktningar är inte behöriga att utföra några funktionskontroller av installationer såsom mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, maskinell utrustning, rökgångar och eldstäder mm varför dessa delar ansvarsmässigt undantages från besiktningen. Dessa installationer omfattas av köparens undersökningsplikt. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Konstruktions- och fuktkontroll, fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpan av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte i en överlåtelsebesiktning. Dessa kan dock beställas som särskilt uppdrag och kräver skriftlig överenskommelse.

## 2.2 Eminentia BAS

I Eminentia BAS ingår ej redovisning av installationsdelen (enligt nedan).

## 2.3 Eminentia PLUS

I Eminentia PLUS erhålls viss begränsad information beträffande installationsdelen enligt nedan.

Eftersom besiktningsförrättaren i allmänhet har större erfarenhet av installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm än en normalt bevandrad husköpare, redovisas i besiktningsutlåtandet i detta fall bedömningar och eventuella rekommendationer avseende dessa installationer. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs ej av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar fordrar i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation.

## 3 BESIKTNINGENS PRAKTISKA OCH JURIDISKA BETYDELSE

**Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.**

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar parternas kunskap om fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. I besiktningsutlåtandet redovisas information som vanligtvis ökar köparens och säljarens kunskap om byggnadens fysiska skick. Man får således i samband med en fastighetsöverlåtelse en bättre möjlighet att ta ställning till sådant som kan leda till missnöje, konflikt och rättsligt efterspel. Informationen i besiktningsutlåtandet kan få betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler.

Brister som avslöjas vid den okulära besiktningen och sådana som antecknas i riskanalys är redovisat på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De fel och brister som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningen bör också skriftligen införas i köpekontraktet.

## 4 ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE

Innan besiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse till den som beställt besiktningen (i det följande benämnd uppdragsgivaren). Av uppdragsbekräftelsen framgår besiktningens omfattning. Före besiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om besiktningen och besiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen (dvs. normalt ingår huvudbyggnad i besiktningen men sidobyggnader såsom garage mm ingår ej om inte detta särskilt avtalats).

Besiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Däremot noteras inte skavanker och andra upplysningar som i sammanhanget är av mindre betydelse (kan i vissa fall dock ändå noteras som information om underhåll, "att-göra-lista" för uppdragsgivaren).

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig.

**Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.**

### 4.1 Handlingar

Utgångspunkten för överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Som grund för besiktningen används handlingar (om handlingarna är av den beskaffenheten att de kan användas) samt upplysningar från fastighetsägaren som lämnats till besiktningsförrättaren. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten skall besiktningsförrättaren anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. **Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.**



## 4.2 Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. För att en vind skall anses vara besiktningsbar skall det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Yttertak besiktigas i normalfallet från mark, stège, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds ej om säkerheten av någon anledning kan ifrågasättas av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar skall tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

**Om besiktningsförrättaren av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som normalt omfattas av besiktningen skall detta antecknas i utlåtandet. Sådan yta eller utrymme omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. Beträffande ytor och utrymmen, som inte besiktigas, får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen, t.ex. genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.**

## 4.3 Tilläggstjänsten konstruktions- och fuktkontroll

Om besiktningsförrättaren utför **tilläggstjänsten konstruktions- och fuktkontroll** i samband med överlåtelsebesiktning, utförs en undersökning av främst de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador eller av någon annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka. Vid en konstruktions- och fuktkontroll utförs vanligen punktvisa mätningar med fuktindikatorer, upptagning av 1 till 3 inspektionshål och andra provtagningar i syfte att bättre kunna bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Redovisning av tilläggstjänsten konstruktions- och fuktkontroll kan ske i löpande text i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel eller i separat utlåtande. Tilläggstjänsten konstruktions- och fuktkontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör ej någon fullständig skadeutredning. Utförande av tilläggstjänsten konstruktions- och fuktkontroll ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp.

## 4.4 Riskanalys

Vid sidan av de brister som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär besiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga brister än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen samt sådana förhållanden som är viktiga för en fastighetsägare att känna till. **När risk för väsentlig brist antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering.** Riskanalys redovisas för resp. konstruktionsdel i besiktningsutlåtandet.

## 4.5 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållanden som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta brister avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. **För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver inte besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning. Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel beträffande sådant, som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen, finns eller inte.**

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## 5 OM BESIKTNINGSUTLÅTANDET

### 5.1 Allmänt

Besiktningens utlåtandet innehåller all den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktigade byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Uppgifter om byggnaden, liksom åtgärdsförslag eller kostnadsuppskattningar som lämnas under besiktningen men som inte antecknats i besiktningens utlåtandet, ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om byggnadens fysiska skick och kan heller inte läggas till grund för åtgärdsprogram eller bedömning av kostnader för ett sådant.

### 5.2 Instruktion för läsning

Efter det att besiktningens förrättaren överlämnat besiktningens utlåtandet skall besiktningens utlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningens förrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren omedelbart kontakta besiktningens förrättaren eller återsända utlåtandet till besiktningens förrättaren eller företaget för komplettering (beakta att det kan förekomma semestrar etc.) Vid läsning av utlåtandet skall uppdragsgivaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i nyare fastigheter.

**Efter det att en tilltänkt köpare erhållit och läst ett besiktningens utlåtande kan köparen välja ett eller flera av här angivna 5 alternativ (om ej annat avtalats mellan köpare och säljare):**

- Att köpa den besiktigade fastigheten på de villkor säljaren angivit.
- Att avstå från att köpa den besiktigade fastigheten.
- Att med utgångspunkt från informationen i besiktningens utlåtandet inleda en diskussion om pris och andra villkor med säljaren.
- Att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att fel eller risk för fel som anges i besiktningens utlåtandet inte föreligger.
- Att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att få visshet beträffande den risk för väsentliga brister som anges i riskanalysen.

## 6 SKADEREGLERING

### 6.1 Försäkring

Besiktningens företag har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

### 6.2 Ansvarsbegränsningar – begränsningar i besiktningens förrättarens och företagets skadeståndsskyldighet

Om det i besiktningens utlåtandet lämnas otillräcklig eller felaktig information om den besiktigade byggnaden kan uppdragsgivaren komma att lida skada genom att byggnaden avviker från vad som kan förväntas. Uppdragsgivarens skada kan innebära att en annars berättigad nedsättning av köpeskillingen blir lägre än vad som är motiverat eller att reparationskostnaden blir högre än vad uppdragsgivaren förväntat sig. Besiktningens förrättaren/företaget är skyldig att ersätta den skada som besiktningens förrättaren orsakar genom värderingsfel eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Med besiktningens förrättare avses i tillämpliga delar även besiktningens företag. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar.

Besiktningens förrättarens skadeståndsskyldighet uppgår till max ett belopp motsvarande den nedsättning av köpeskillingen köparen skulle ha fått om felet påtalats vid besiktningstillfället. **Skadeståndsskyldigheten är dock alltid begränsad till eventuell faktisk nödvändig och relevant lägre kostnad för felets avhjälpande.** Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsad till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Utför besiktningens förrättaren tilläggstjänsten konstruktions- och fuktkontroll, fortsatt teknisk utredning eller annat tilläggsuppdrag, anses dessa uppdrag och överlåtelsebesiktningen, vad gäller ansvarsbegränsningen om 15 basbelopp, vara ett och samma uppdrag.

Besiktningförrättaren är inte ersättningsskyldig för annan skada än uppdragsgivarens skada och inte heller för skavanker, slitageskador och andra obetydliga brister som inte antecknats i besiktningens utlåtandet. Enskild skada understigande belopp motsvarande ett halvt basbelopp, eller det större belopp som kan finnas intaget i köpekontrakts **villkor såsom begränsning för rätt till reglering av relevant fel till exempel i form av lägsta belopp för fel/självrisk/tröskelvärde etc.**, ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens självrisk **enligt detta besiktningensuppdrag** för det fall skadan överstiger detta belopp.

**Besiktningförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör alternativt att lämna ekonomisk ersättning. Utgångspunkt för ersättning av skada är att återställande skall ske till lika befintligt skick (dvs. ej standardhöjande konstruktion eller utförande).**

Krav mot besiktningförrättaren skall skriftligen anmälas (reklamerar) till denne eller till företaget inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningförrättaren begär betalt för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

## 7 FÖRBUD MOT ATT ÖVERLÅTA BESIKNINGSUTLÅTANDET

Besiktningförrättaren har upphovsrätt till besiktningens utlåtandet. Beställaren har rätt att nyttja besiktningens utlåtandet för avtalat ändamål.

Varken besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningens utlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningförrättaren eller företaget av beställaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som angivits i uppdragsbekräftelsen och besiktningens utlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningförrättaren eller företaget.

Erhållet uppdrag gäller således endast mellan uppdragsgivaren och uppdragstagaren enligt de förutsättningar som föreligger vid tiden för uppdragets genomförande.

## 8 ÖVRIGT

Med besiktningförrättare respektive beställare i uppdragsbekräftelsen och i besiktningens utlåtandet avse i tillämpliga delar även besiktningens företag respektive köparen av den besiktigade fastigheten.

Besiktningförrättaren skall arkivera utlåtandet eller kopierbar kopia under tvååriga ansvarstiden.