

# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Viksjo 6:356, Järfälla  
Gösvägen 14, Järfälla

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Johan Tegerhag".

Stockholm 2025-03-26  
Johan Tegerhag

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt .....	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar .....	5
Allmänt om objektet .....	6
Mark och grundläggning .....	6
Mark.....	6
Betongplatta .....	6
Dränering.....	7
Dagvatten .....	7
Hängrännor och stuprör .....	8
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Stomme .....	8
Mellanbjälklag.....	8
Fasader .....	9
Fönster och dörrar .....	9
Vind .....	10
Tak.....	10
Kök och våtrum.....	11
Kök .....	11
Våtrum 1, övre planet.....	12
Våtrum 2, entréplanet.....	12
Tvättstuga.....	13
Installationer .....	13
Ventilation.....	13
Vatten och avlopp.....	13
Einstallationer .....	14
Uppvärmning .....	14
Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....	14
Övrigt .....	14
Allmänt.....	14
Övriga byggnader .....	14
Radon .....	14
Asbest.....	14
Villkor för överlåtelsebesiktning .....	15

## INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

### Utförande

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

### Värt att veta

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

### lakttagelser

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

### Risakanalys

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

### Besiktningssubjekt

Viksjö 6:356, Gösvägen 14, Järfälla

### Ägare

Marie Lisbeth Fransson

Jonas Torsten Gradin

### Uppdragsgivare

Marie Lisbeth Fransson & Jonas Torsten Gradin, Gösvägen 14, 175 55 Järfälla

### Ordernummer

191172

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

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

#### Köpargenomgång

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

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

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

### Besiktningdag

2025-03-26

### Besiktningföretag

Eminentia AB

### Besiktningförrättare

Johan Tegerhag

[johan.tegerhag@eminenta.se](mailto:johan.tegerhag@eminenta.se)

### Närvarande

Ägare Jonas Gradin samt undertecknad Johan Tegerhag.

### Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +6°C.

### Byggnadstyp

1½-plans kedjehus uppfört år 1977.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2018-09-12.

"Husparmen" innehållande vissa detaljritningar och konstruktionsbeskrivningar.

Konstruktionsritning för avväxling av bjälklag vid kök/matplats.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2019. Inför förvärvet tog nuvarande ägare del av utlåtande efter överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker utförd på uppdrag av föregående ägare.

Vägg mellan kök och matplats har tagits bort och förstärkning/avväxlinga har utförts enligt konstruktionsritningar. Utförandet är vanligt i liknande hus i området. Byggnmälan har ej sökts för åtgärden.

I övrigt har det inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Sovrum har byggts till på övre planet.

Tidigare wc vid entré är borttagen. Vatten och avloppsledningar är borttagna/proppade.

Enligt nuvarande ägare finns det ej några generella fel i angränsande fastigheter (av samma typ), t.ex. mögelskador, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner etc.

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

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, 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.

Vid byte av fönster och fasad på framsidan påträffades rötskadat virke som byttes ut. I övrigt har inga fuktrelaterade skador, tex. mögelpåväxter eller rötskador, har noterats i byggnaden.

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

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt. Avstängningsventil i gatan för inkommande vatten byttes ut av Järfälla kommun för några år sedan.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag. Ny luftvärmepump från 2022.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut. Större delar av elsystemet är omdraget och flertal eluttag kompletterade med jordning vid renoveringar.

Braskamin installerade 2022. Provtryckning och brandskyddskontrol är utförd i samband med installation utan anmärkningar.

Värmeförflyttare (fläkt med rör) har ordnats via vardagsrumstak upp till allrum på övre planet.

Nuvarande ägare vet ej om radonmätning är utförd i byggnaden.

## ALLMÄNT OM OBJEKTET

### 30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

### Byggnad med trästomme:

I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för byggnadens goda bestånd.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Okänt material.

#### Värt att veta

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

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

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

#### lakttagelser

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

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

## Betongplatta

#### Utförande

Betongplatta på mark ovan underliggande isolering av lös- eller cementstabiliserad leca. Golvbeläggningar ligger direkt på avjämnad betongplatta. Utförande enligt tidigare utförda besiktningar i området.

#### Värt att veta

Syftet med leca under betongplattan är att den skall fungera som en underliggande värmeisolering. Lecan kan dock vara kapillärsugande vilket kan ge en ökad fuktbelastning på betongplattan. För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan. Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

## **lakttagelser**

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

Tunnare sprickor finns i Lecasten/sockelputs. Dessa har varit oförändrade sedan förvärvet enligt ägare.

## **Riskanalys**

Betongplatta på mark ovan underliggande isolering av lös- eller cementstabiliserad leca är en konstruktion som innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fukt känsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

## **Dränering**

### **Utförande**

Dränering troligen av plast enligt bedömning.

**Ålder:** Dränering från byggåret enligt uppgift från ägare.

### **Värt att veta**

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

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

## **lakttagelser**

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på nära förestående behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

## **Dagvatten**

### **Utförande**

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt nät 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 dagvattenledningar kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

## **lakttagelser**

Dagvattenbrunn har lokaliserats och finns tillgänglig för rensning och kontroll. Vid besiktningstillfället var vattenytan i dagvattenbrunnen väl under grundläggningsnivån och i nivå med utgående ledning från brunn.

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

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av pvc. **Ålder:** Hängrännor och stuprör från byggåret.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av pvc brukar uppskattas till 10-20 år. Hängrännor och stuprör av pvc blir med tiden spröda och spricker lätt. Vidare skadas hängrännor av pvc lätt av t.ex. stegar. Vid framtida byte rekommenderas hängrännor och stuprör av plåt.

### lakttagelser

Hängrännor och stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Rensning av mossa/skräp etc. rekommenderas.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Träregelstomme.

#### Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter mitten av 70-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.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

#### lakttagelser

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

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä.

#### 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.

#### lakttagelser

Vid besiktningsstillfället noteras inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.



## Fasader

### Utförande

Kalksandsten och träfasad.

**Ålder:** Kalksandsten från byggåret. Träfasad från 2023 på framsidan, byggåret på baksidan. Okänt när det målades på baksidan.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en fasad av kalksandsten beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma fasadens tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år om arbetet utförts korrekt, men stora avvikelser förekommer beroende på hur utsatt fasaden är.

En kalksandsten är ohålad vilket innebär att murbruket inte får lika bra fäste i dessa stenar jämfört med vanligt håltegel.

Tunna sprickor i fasader av kalksandsten är mycket vanliga pga. att stenen är känslig för rörelser som inträffar första åren efter färdigställandet, krympning i murverket vid härdning och/eller att murning utförts utan eller med för få rörelsefogar. Om sprickorna inte är så stora att det finns risk för inträngning av vatten så har dessa sprickor endast kosmetisk betydelse.

Normal teknisk livslängd på 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.

### lakttagelser

Trätall är monterad mot fasad på baksidan vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på anslutande konstruktioner. I övrigt inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Mindre bit knutbräda och takfotsinklädnad är ej färdigställd på framsidan efter fasadbyte.

Sprickor förekommer i kalksandstensfasaden. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande stomme.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster med isolerglaskassetter och utvändiga aluminiumprofiler från 2023 och 2024 och kopplade tvåglasfönster från byggåret entrésidan.

### Värt att veta

Aluminiumprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men sannolikt bör den tekniska livslängden för fönster klädda med aluminium vara ca 50 år.

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

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

### lakttagelser

Det saknas droppbleck ovan nya fönster på gavel baksidan (tänkt att komplettera vid renovering av fasad enligt ägare).

Tröskelbleck saknas vid altandörr mot baksidan.

### Riskenanalys

Det saknas droppbleck och tröskelbleck vilket innebär en ökad risk för att vatten kan tränga in och orsaka skador i vägg och/eller fönster/dörrparti.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med mineralullsisolering och ångspärr av plastfolie. Utförande enligt iakttagelser på vind.

**Åtkomlighet:** Nockvind åtkomlig. Sidovindar saknar inspektionsluckor.

### Värt att veta

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

Tak och vindar i byggnader uppförda under denna tid tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. Fukttillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i 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 försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Även om ångspärren utgörs av relativt tät plastfolie, kan man ej förvänta sig samma täthet och beständighet som plastfolie från mitten av 70-talet och senare. Detta medför att plastfolien i viss omfattning kan släppa igenom fuktig inomhusluft som kan kondensera mot kalla takkonstruktioner.

Eventuell tilläggsisolering av en äldre vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller på vind pga. kondens.

Snedtak från nockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

### Iakttagelser

Ett fåtal lokala mögelpåväxter noterades på yttertaket insida (masonite). Rekommenderar att påväxterna avlägsnas/behandlas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Enstaka torra fuktfläckar noterades på takstolar vilka bör hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Mindre hål noterades i masonit under nock mot framsidan vilket kan innebära öläckagerisk och bör åtgärdas/tätas.

För en bättre bedömning av sidovindar utförande och status erfordras inspektionsluckor.

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med betongtakpannor på bärläkt och underlagstak av masonit.

**Ålder:** Från år byggåret.

### Värt att veta

Andra generationens betongtakpannor, tillverkade från början av 70-talet till tidigt 80-tal, har ofta något sämre betongkvalitet än nyare pannor och dess tekniska livslängd bedöms till ca 35 år. Dessa takpannor släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

Normal teknisk livslängd på en masonit bedöms vara ca 40 år.

Om enstaka mindre fuktfläckar finns i masoniten rekommenderas märkning av dessa med färgpenna för att kunna iaktta eventuella förändringar. Normalt sett innebär sådana mindre fuktgenomslag inget problem. Långvarig vattenbegjutning minskar dock masonitens täthet vilket i sin tur kan medföra genomfuktning och läckage. Det förekommer att nederbörd och/eller skräp tränger in genom masonitens skarvar varför man efter kraftig vind och nederbörd bör kontrollera vinden.

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

### **lakttagelser**

Taket är pga. lutning och halkrisk endast kontrollerat från mark samt från tak på carport.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Mossbildningar konstaterades på takpannor. Förhållandet innebär att livslängd på underlagstak och läkt kan förkortas och att risken för läckage ökar. Rensning rekommenderas.

Enstaka spräckta/trasiga takpannor noteras.

Takpannor dippar/ligger an mot takpapp på carport (läkt saknas) vilket kan innebära skador på takpappen.

Rötskador förekommer i äldre vindskivor på baksidan.

För minskad risk för inträngning vatten/snö samt skräp under takpannor rekommenderas montering av s.k. nockband.

### **Risakanalys**

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

## **KÖK OCH VÅTRUM**

### **Kök**

#### **Utförande**

Kök med modern standard från 2020.

#### **Värt att veta**

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### **lakttagelser**

Tät list är monterad mot diskmaskinens droppskydd vilket innebär risk för att eventuellt läckage ej noteras, justering rekommenderas.

Rekommenderar tätning av droppskydd i diskbänkskåp.

Svängradien för köksblandarens pip bör vara begränsad så att vatten inte kan rinna utanför diskho.

## Våtrum 1, övre planet.

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. **Utfört år:** 2020 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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se).

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

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

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället.

Enligt uppgift från ägaren är arbetet utfört av fackman och enligt för tiden gällande branschregler samt enligt tätskiktstillverkarens rekommendationer. Dokumentation från entreprenör skall tas fram enligt ägare.

Lågpunkter/svackor noterades i golv utanför duschhörnan.

Dörr finns nära våtzone, dock täckt av duschdörr.

### Riskanalys

Dörr nära våtzone kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

## Våtrum 2, entréplanet.

### Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av våtrumstapet och kakel. **Utfört år:** Byggåret.

### Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år. Utförande med keramiska plattor äldre än 25 år bedöms som åldersmässigt avskrivna.

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Våtrumstapeter saknar svetsade fogar och har därmed inte samma täthet och hållbarhet som moderna tätskikt. Livslängd på en våtrumstapet brukar ligga i intervallet 10-15 år.

### Iakttagelser

Yt-/tätskikten har uppnått sin tekniska livslängd.

Brister- och otätheter noterades i yt-/tätskikten. Ägare upplyste om att utrymmet ej använts för dusch/bad.

Klämringen i golvbrunnen har lossnat.

### Riskanalys

Pga. ålder samt noterade brister i brister i yt-/tätskikten bedöms ha finns risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Klämringen har lossnat i golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador pga. bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunn.

## Tvättstuga

### Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av vårumstapet.

**Utfört år:** Byggåret enligt ägare.

### Värt att veta

Se våtrum.

### lakttagelser

Yt-/tätskikten har uppnått sin tekniska livslängd.

Brister och otätheter noterades i yt-/tätskikten.

Mindre mattsläpp noterades kring golvbrunnen.

### Riskanalys

Pga. ålder samt noterade brister i brister i yt-/tätskikten bedöms ha finns risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

Mattsläpp kring golvbrunnen innebär risk för fuktskador i underliggande/angränsande konstruktioner.

## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

Mekanisk ventilation - Kontroll ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

#### **Vatten- och avloppsinstallationer:**

Vatten och avloppsinstallationer från byggåret, samt lokalt nya installationer i samband med renovering av våtrum på övre planet enligt ägare.

**Ålder servis:** Servisledningar från byggåret enligt ägare.

#### Värt att veta

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

#### lakttagelser

Enligt ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

VA-installationernas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

## Elinstallationer

### Utförande

Det mesta av elinstallationer har uppdaterats och kompletterats med jordfelsbrytare på befintlig elcentral efter förvärvet enligt ägare.

### Värt att veta

Krav på jordade elinstallationer gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99. Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

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

### Iakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar frekvent löser ut, och ej heller några andra problem med fastighetens elsystem. Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av elsystem.

## Uppvärmning

### Utförande

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

## Eldstäder, skorsten och rökkanaler

### Utförande

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

## ÖVRIGT

### Allmänt

#### Möblerade utrymmen:

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

## Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

## Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Det är ej känt 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/m<sup>3</sup> radonhalt i befintliga bostäder.

## Asbest

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

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Begreppsbestämningar

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

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

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

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

## 1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

## 2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningens förrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningens förutsättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningens förrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningens förutsättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningens förrättaren redovisar resultatet i ett besiktningens utlåtande.

#### **3.1 Handlingar och upplysningar**

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

#### **3.2 Okulär besiktning**

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

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

Om besiktningens förrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningens uppdraget ska detta antecknas i utlåtandet. Sådant utrymme eller yta omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

#### **3.3 Riskanalys**

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

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

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

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



## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

## 5 Tilläggstjänster

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

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

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

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

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

Redovisning av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel sker som bilaga till 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 (reklamerat) till besiktningsföretaget inom skälig tid efter det att felet i fastigheten eller vårdslösheten i besiktningsuppdraget märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före utgången av den ansvarstid som anges i 6.3 nedan. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

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

### 6.3 Ansvarstid

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