

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖSBY 1:8

Uppdragsnummer: V2002739

Forsenberg 2

18697 VALLENTUNA



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Sjöstadens Besiktning AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

SJÖSTADENS BESIKTNING AB

Besiktningsföretag Sjöstadens Besiktning AB	Adress Vävar Johans gata 15 120 68 Stockholm	Telefon 070-0921754	Org nr 556686-9201	E-post / webb www.sjostadensbesiktning.se info@sjostadensbesiktning.se
---	---	-------------------------------	------------------------------	--

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 17
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 18
BILAGOR	
Tilläggsuppdrag	
SBR Villkor	
Byggordbok	
Teknisk livslängd	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Uppdragsnummer V2002739
Fastighetsbeteckning Ösby 1:8
Adress Forsenberg 2
Postnr/ort 18697 VALLENTUNA
Kommun Vallentuna
Fastighetsägare Anette Hemberg

Uppdragsgivare Anette Hemberg
Adress Forsenberg 2
Postnr/ort 18697 VALLENTUNA

Besiktningsman Jonas Averstål
Sjöstadens Besiktning AB
Telefon 0700921754, 070-0921754
E-post info@sjostadensbesiktning.se
Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag 2025-03-18
Närvarande Jonas Averstål
Anette Hemberg
Linda Tingvall

Besiktningens genomförande och omfattning Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-03-16. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Förvärv Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1986

SÄLJARENS INFORMATION

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Upplysningar

Anette Hemberg var närvarande och har lämnat nedanstående uppgifter

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det finns inga kända föreläggande som kan påverka fastigheten typ. servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

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

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

Nuvarande ägare har inte tagit bort några mellanväggar i huset som innebär försvagningar alternativt orsakat någon sättning i huset.

El fungerar normalt utan avbrott i form av upprepade utlösta säkringar eller liknande

Vatten/Avloppsinstallationer fungerar utan upprepade stopp eller läckage

Del av skorsten/eldstad fungerar och används, sotad utan anmärkning 2023
Braskamin i förråd är ej kontrollerad

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

Fuktfläckar i vardagsrumstak efter läckage från ovanliggande badrum
Fläckar kontrollerade av fackman 2001, torrt sedan dess

Det finns även en fuktros på annat ställe i vardagsrumstaket, uppkom efter att en städerska tappat ut vatten på ovanliggande golv
Detta har självtorkat men är ej kontrollerat i övrigt

Våtrum övre plan från 2000

Toalett entre äldre

Tvättstuga från 1974

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

All maskinell utrustning fungerar.

Renoveringar & underhåll

2024- Husfasad mot väster målåd
2023- Husfasad mot söder målåd
2010- Flertalet fönster bytta på övre plan
2005- Flertalet fönster/dörrar bytta på entréplan
2000- Våtrum övre plan

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande.

Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.)

- Tak annat än från takfot med steg
- Vindsutrymmen annat än från lucka
- Parallelltak
- Krypgrund/plintgrundsutrymmen med lägre höjd

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "----" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas

Väderlek

Sol

Temperatur

2 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1½-plans Hus
Byggnadsår	1912
Ombyggnadsår	1974, 1981
Hustyp	Friliggande villa
Mark	Berg i dagen
Grundläggning	Torpargrund/krypgrund/plintgrund
Grundmurar	Sten/Betong
Dränering/Fuktisolering	Okänt Utförande
Dagvatten	Stuprör anslutna till markrör, Stuprör som mynnar ovan mark
Stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Fasad	Trä
Fönster	3-Glas, 2-Glas
Vind	Nockvind, Parallelltak
Yttertak	Tegelpannor med underliggande papp, Plåttäckning
Uppvärmning	Direktverkande EI, Luft/Luft,
Ventilation	F (Mek. frånluft)
Altan	Trä

NOTERINGAR

Allmänt

Äldre hus

Notering:

Huset är äldre och har renoverats och byggts till i omgångar genom åren. Det är inte ovanligt att man vid renoveringar påträffar skador i konstruktionsdelar som ej går att upptäcka vid okulär kontroll. Det kan förekomma spår efter tidigare fukt/rötskador samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, genomföringar och i anslutning till infästning balkonger och takkupor etc. Man bör lägga in detta i renoveringskalkylen. Äldre byggnader har normalt mycket god virkeskvalitet i både stomme och äldre fönster och i de flesta fall är det ekonomiskt försvarbart att renovera. Vid framtida renoveringar rekommenderas således att man kontrollerar känsliga konstruktionsdelar, enligt ovan, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in.

Utvändigt

Altan

Notering:

Generella ålderstecken

Svackor/lutningar i bjälklag

Glest räcke vid nivåskillnader

Dagvatten

Notering:

Installationer från 1974 enligt bedömning

Underdimensionerade hängrännor, ej åtkomliga för kontroll

Stuprör mynnar delvis ovan mark i anslutning till grund vilket kan ge ett onödigt fuktillskott till grundkonstruktionen

Dagvattenledningar under mark, okänt utförande

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet 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.

Dränering/Fuktisolering

Notering:

Okänt utförande

Teknisk livslängd uppnådd

Dörrar

Notering:

Dörrar uppvisar normala tecken på ålder och förslitning.

Fasad

Notering:

Träfasaden uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och underliggande färgsläpp.
Skador noteras lokalt
Se riskanalys 3.1

Normal livslängd på en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Livslängden för en träpanel bedöms, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år varefter man kan behöva räkna med att utbyte kan bli nödvändigt.

Lokalt noteras hål i fasad mot vind
Se riskanalys 3.1

Fasadens nedre del, den så kallade offerbrädan har eftersatt underhåll
Se även notering fasad "offerbräda"



Fönster allmänt

Notering:

Fönsters överblick ej infrästa i fasad
Se riskanalys 3.1



Det förekommer isolerglas som är äldre än 20 år (risk finns för ålderslitage med läckage/punktering som en följd).

Fönster nyare

Notering:

I nyare fönster inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage, dock har omslutande trädetaljer har eftersatt underhåll

Fönster äldre

Notering:

Äldre fönster uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och färgsläpp.

Lokalt skador

Eftersatt underhåll.

Grovkällare/Pannrum

Grundmur/Hussockel

Notering:

Grundmur sticker ut utvändigt fasadliv
Se riskanalys 3.1

Fogsläpp mellan stenar

Inglasad veranda

Notering:

Ej uppvärmt utrymme

Eftersatt underhåll generellt

Krypgrund/Torpargrund

Notering:

Träbjälklag ovan grundmurar med olika utföranden

Grundutrymmen ej kontrollerade i sin helhet

Se riskanalys 3.2

Delar med lägre höjd ej åtkomliga för kontroll

Bjälklag delvis placerat nära mark

Det saknas plastfolie på mark som hindrar/minskar fuktillskottet till krypgrundsluften från mark.

Berg i dagen i utrymmen, spår efter rinnande vatten lokalt

I del som används som förråd noteras stående vatten på mark

Tryckimpregnerat virke förekommer i konstruktion

Kondensvatten från vvb mynnar i kryppgrund



Mark

Notering:

Det förekommer rabatter och växtlighet ovan mark intill husliv som kan öka fuktbelastningen på grundsocklar och husfasader genom fördröjning av upptorkning efter nederbörd, detta kan med tiden riskera orsaka fuktrelaterade skador i dessa samt omslutande konstruktioner.

Berget markens lutar mot grunden vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering.

Plintgrund

Notering:

Träbjälklag ovan betongplintar
Se riskanalys 3.2

Bjälklag placerat nära mark, ej åtkomligt för kontroll annat än från utsida

Det saknas plastfolie på mark som hindrar/minskar fuktillskottet till kryppgrundsluften från mark.

Yttertak

Notering:

Tegelpannor och papp från 1974
Plåttäckning, okänd ålder

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.3

Ej besiktigat annat än avsynat från takfot mot baksida

Generella åderstecken

Mossa noteras på taket vilket kan förkorta yt/tätskikts livslängd

Rötskador i takfot på flertalet ställen

Plåtanslutningar mot fasad har bristfällig infästning



Eftersatt underhåll i vindskivor/taksprång på bakre gavel

Invändigt

Allmänt

Notering:

Besiktningen utförs enligt SBR-modellen, rummen numreras i vänstervarv med start vid ytterdörr på entréplan och från trapp på övriga plan

Tork/rörelsesprickor förekommer, främst i tak/väggvinklar och skivskarvar vilket är normalt i liknande hus

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

Planavvikelser förekommer generellt, skiftande omfattning

Invändigt Entréplan

01 Hall

Notering:

Spår efter fuktrinning under fönster
Torr vid besiktningstillfället



02 Inre hall

03 Förråd

04 Våtrum

Notering:

Plastmatta och våtrumstapet från 2006

Teknisk livslängd börjar uppnås
Se riskanalys 3.4

Bakfall i golv i duschhörn

05 Våtrum Tvättstuga

Notering:

Plastmatta från 1974

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.4

Ålderstecken i matta

Plastmatta lagad lokalt vid golvbrunn

Frånluftsror saknar tallriksventil

06 Kök

Notering:

Bristande täthet i diskbänksskåpets botten vilket innebär att eventuellt läckage kan rinna ned under skåpet och orsaka skador i omkringliggande konstruktioner

Vridskydd saknas på kökskranen

07 Matrum

08 Mellanrum

09 Allrum

Notering:

Fuktfläckar i innertaket under badrum
Enligt säljare är dessa från ett läckage i ovanliggande våtrum,
läckaget ska ha åtgärdats 2001, torrt vid besiktningstillfället
Underliggande konstruktioner ej kontrollerat av undertecknad vid
besiktningstillfället



Fuktrosor i innertak

Enligt säljare ska dessa ha uppkommit när städerska tappat ut en
okänd mängd vatten på ovanliggande golv, torrt vid besiktningstillfället
Underliggande konstruktioner ej kontrollerat av undertecknad vid
besiktningstillfället



10 Förråd under trappa

Notering:

Utrymmet delvis fyllt med lösöre och ej besiktigt i sin helhet

Varmvattenberedare i utrymmet, yta bakom ej åtkomligt för kontroll
Plastmatta monterad under beredare, okänt utförande

Invändigt övervåning

01 Hall/allrum

Notering:

Trappsteg placerat direkt utanför dörr till våtrum
(Personsäkerhet)

01 Hall/allrum

02 Rum 1

03 Rum 2

04 Klädkammare

05 Rum 3

06 Våtrum

Notering:

Kakel och klinker från 2000

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.4

I våtutrymmen utförda med keramiskt ytskikt är tätskikt bakom kakel och under klinker ej åtkomligt för inspektion.

Golvbrunnen under badkar har haft ett tätskiktssläckage 2001 Enligt bedömning är golvbrunnen lagad provisoriskt med tätskiktsmassa över klämring vilket ej anses vara en tillräcklig åtgärd efter läckage, funktion ej kontrollerad av undertecknad vilket bör beaktas.

Golvbeläggning i utrymmet är utförd med stora klinkerplattor, brist i golvfall

Tätskiktsdukens skick ovan klämring ej kontrollerat pga fäst/tätmassa som dragits ned mot klämringen

Vindsutrymme

Allmänt

Notering:

Vindsutrymmen ej kontrollerade i sin helhet Enbart avsynat från vindslucka och dess omedelbara närhet pga trångt utrymme samt avsaknad av krypbrygga

Mild påväxt noteras lokalt i yttertakets insida vilket är vanligt i liknande hus

Bör hållas under uppsikt för att upptäcka eventuella förändringar

Tilläggsisolering utförd med blandade material Isolering/kutterspån ligger ojämnt fördelat

Det förekommer oisolerade ventilationsrör i utrymmet



Parallelltak

Notering:

Taket är delvis utfört som ett parallelltak samt låga utrymmen vilket är en känd riskkonstruktion. Dessa är ej åtkomliga för besiktning och därför svåra att bedöma skick på, man bör vara extra uppmärksam på skadesignaler i form av fuktfläckar eller liknande. Se riskanalys 3.5

Ventilation

Mekaniskt frånluft

Notering:

Ventilationen i huset är utförd med mekanisk frånluft. Notera att kontroll inte ingår i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Beakta att flertalet ventilationskanaler på vind är oisolerade

Flertalet utrymmen saknar tilluftsdon

RISKANALYS

3. 1

Bristande täthet kan medföra risk för läckage och fuktskador i underliggande konstruktioner.

3. 2

Krypgrund/torpargrund/plintgrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador på grund av att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund t ex. kondens eller vatteninträning. Detta kan medföra risk för mögel- och rötskador med konstruktionsförsvagningar i mot grunden anslutande konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.
Vid stickprovskontroll i bjälklag noterades inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället men för att säkert fastställa grundens funktion och golvbjälklagets kondition krävs alltid en fortsatt teknisk undersökning.
Notera även att samtliga krypgrundsutrymmen ej är kontrollerade

3. 3

Med avseende att takets yt och tätskikt är åldersmässigt avskrivet bör man vara uppmärksam på att risken för skador ökar på grund av bristande täthet eller vattenavvisande motstånd.
Noterade rötskador i takfot indikerar bristande täthet

Notera att taket ej är kontrollerat annat än från takfot från baksida

3. 4

Utrymmen med vatteninstallationer och/eller yt/tätskikt som är åldersmässigt avskrivna innebär alltid risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid eventuellt läckage.
Äldre utrymmen är oftast utförda under en tid när installationer utfördes på ett sätt som idag anses utgöra risk för läckage/skador vilket bör beaktas.
Det kan även föranleda inskränkningar i försäkringsskydd och/eller ersättningar vid eventuella skador.

3. 5

Parallelltak och låga vindsutrymmen under läglutande tak är alltid en riskkonstruktion, om ventilationen i utrymmet mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fuktrelaterade skador.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Allmänt

Inget att notera

Stockholm 2025-03-18



Jonas Averstål
Sjöstadens Besiktning AB 556686-9201
0700921754 / 070-0921754
info@sjostadensbesiktning.se

BILAGA 1 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Overlåtelsebesiktning för SALJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktning uppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** 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 skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är 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.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig. Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

Besiktningens utlåtande har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens utlåtandes uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens utlåtandes utställare. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens utlåtandes utställare krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens utlåtandes utställare och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens utlåtandes utställare rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens utlåtandes utställare kan innehållet i besiktningens utlåtande inte göras gällande mot besiktningens utlåtandes utställare. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens utlåtandes utställare eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens utlåtandes utställare välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens utlåtandes utställare förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningens utlåtandes utställare häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

Bilaga 2

Tilläggsupdrag till överlåtelsebesiktning Okulär el-kontroll och okulär V/A-kontroll

Okulär elinstallationskontroll

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Okulär kontroll av vatten och avlopp

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

BILAGA 3

TEKNISK MEDELLIVSLANGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har

Takkonstruktioner				
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Värmegolv		
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i golv		25 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme		30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 år	Vattenburna slingor i golv		30 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Våtutrymmen		
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år	Plastmatta i våtrum		20 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme		30 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.		15 år
Skorsten (renovering/omurning om skorstenstopp, tätning röckanaler)	40 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker		
Nytt undertak -invändigt	40 år	*utfört före 1995		20 år
		*utfört efter 1995		30 år
		Våtrumstapeter väggar		15 år
Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		Installationer för vatten, avlopp samt värme		
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Avloppsledningar		50 år
Plåt	35 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar		50 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt)	50 år	Avloppstank		30 år
Fasader		Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)		30 år
Träpanel (byte)	40 år	Badkar		30 år
Träpanel (målning)	10 år	Värmeväxlare		20 år
Tegel	Ej byte	Elinstallationer		
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Kablar, centraler etc		45 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Vitvaror		
Fönster/dörrar		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc		10 år
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp		10 år
Byte fönster	40 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el)		
Målning fönster/dörrar	10 år	inkl expansionskärl		20 år
Dränering/utvändigt fuktskydd		Luftvärmepump		8 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning).	25 år	Ventilation		
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Injustering av ventilationssystem		7 år
Invändigt		Byte av fläktnmotor		15 år
Målning/tapetsering etc	10 år	Styr- och reglerutrustning		20 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år			
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år			
Laminatgolv	20 år			
Klinkergolv	Ej byte			
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år			
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år			
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år			

BILAGA 4

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydharts. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndsakar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregele längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

Text balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putspå rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av text tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.