

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

**NÄSBY 4:967**

Uppdragsnummer: V2002725

Jättevägen 27

13551 TYRESÖ



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

<b>Besiktningsföretag</b> Sjöstadens Besiktning AB	<b>Adress</b> Vävar Johans gata 15 120 68 Stockholm	<b>Telefon</b> 070-0921754	<b>Org nr</b> 556686-9201	<b>E-post / webb</b> <a href="http://www.sjostadensbesiktning.se">www.sjostadensbesiktning.se</a> <a href="mailto:info@sjostadensbesiktning.se">info@sjostadensbesiktning.se</a>
---	---	-------------------------------	------------------------------	--

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 15
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 16
<b>BILAGOR</b>	
Tilläggsuppdrag	
SBR Villkor	
Byggordbok	
Teknisk livslängd	

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

### ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

#### OBJEKT

Uppdragsnummer	V2002725
Fastighetsbeteckning	Näsby 4:967
Adress	Jättevägen 27
Postnr/ort	13551 TYRESÖ
Kommun	Tyresö
Fastighetsägare	Nina Eva Marie-Louise Svärd och Kalle Karl-Erik Viktor Svärd

---

Uppdragsgivare	Nina Eva Marie-Louise Svärd och Kalle Karl-Erik Viktor Svärd
Adress	Häggviksvägen 21
Postnr/ort	19150 SOLLENTUNA

---

Besiktningssman	Jonas Averstål Sjöstadens Besiktning AB
Telefon	0700921754, 070-0921754
E-post	<a href="mailto:info@sjostadensbesiktning.se">info@sjostadensbesiktning.se</a>

Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.

---

Besiktningssdag	2025-02-25
Närvarande	Jonas Averstål

Besiktningens genomförande och omfattning	Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-02-24. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen 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 2020

### SÄLJARENS INFORMATION

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

### Upplysningar

Säljare ej närvarande vid besiktningstillfället  
Uppgifter inhämtade via telefon/mail

Huset/fastigheten har varit i familjens ägo sedan 1946, nuvarande ägare tillträdde 2020

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.  
Det finns inga kända föreläggande som kan påverka fastigheten typ. servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.  
Dock utgörs del av tomten av prickad mark

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.

Det har inte tagits 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

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

Inga fuktfläckar har noterats på väggar, golv eller innertak i bostaden.

Inga kända vatten eller brandskador har förekommit i byggnaden.

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

Torkskåp är äldre och används ej, i övrigt fungerar och används maskinell utrustning.

### Renoveringar & underhåll

2014- Garagetak omlagt  
I övrigt är inga underhålls/renoveringsarbeten utförda

## 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.

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

Mulet

Temperatur

4 °C

## OKULÄR BESIKTNING

---

### BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1-Planshus
Byggnadsår	1975
Ombyggnadsår	---
Hustyp	Friliggande modulhus
Mark	Okänt
Grundläggning	Krypgrund, Betongplatta garage
Grundmurar	Betong, Lecasten
Dränering/Fuktisolering	Okänt utförande
Dagvatten	Stuprör anslutna till markrör
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Fönster	2-Glas
Vind	Nockvind
Yttertak	Sadeltak, Shingel/Papp , Låglutande papptak garage
Uppvärmning	Direktverkande el
Ventilation	Självdrag
Altan	Trä

## NOTERINGAR

---

### Allmänt

Byggår

Notering:

Hus med installationer och ytskikt från byggår  
Generellt upprustning/underhållsbehov föreligger

---

### Utvändigt

Altan

Notering:

Altanen uppvisar tecken på ålder och förslitning.

Bärande stolpe skevar



Betongplatta Garage

---

---

Dagvatten

Notering:

Dagvatteninstallationer av plast från byggår

Dagvattenledningar under mark från byggår

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden vilket innebär att man kan förvänta sig nedsatt funktion och eventuellt behov av uppgrävning och utbyte av ledningar pga. igenslamning, marksättningar mm. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

Mynnar delvis ovan mark i anslutning till grund vilket kan ge ett onödigt fukttillskott till grundkonstruktionen

Svackor förekommer, stående vatten och löv i hängrännor

Lövsilar saknas

---

---

Dränering/Fuktisolering

Notering:  
Okänt utförande

---

Dörrar

Notering:  
Dörrar uppvisar tecken på ålder och förslitning.  
Eftersatt underhåll  
Punkterad isolerkassettnoteras



---

Fasad

Notering:  
Träfasaden uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor, underliggande färgsläpp och rötskador.  
Eftersatt underhåll.

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.  
Se riskanalys 3.1



---

Fönster

Notering:  
Fönster uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och färgsläpp.  
Eftersatt underhåll



---

Grundmur/Hussockel

Notering:  
Färgsläpp i grundmur

---

Kallgarage

Notering:  
Garage med förrådsdel, ej uppvärmt

Spår efter läckage noteras på ett antal ställen  
Enligt säljare är taket omlagt pga tidigare läckage  
Noterade fuktrosor torra vid besiktningstillfället  
Beakta att underliggande konstruktioner ej är kontrollerade



Missfärgning i nedre del av vägg i anslutning till garageport, okänd orsak

Noterade spår efter fukt i garagets stomme bör kontrolleras



Garagedörren är av en äldre och tung typ vilket kan innebära risk personskador pga att dörren oväntat slår igen eller om fjäder eller fjäderinfästning brister.

---

Krypgrund

Notering:  
Träbjälklag ovan betong/lecasten  
Se riskanalys 3.2

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

Flertalet spindelkokonger noteras i kryppgrunden

Mild påväxt i bjälklagets undersida

Ovanstående är indikationer på att det periodvis kan vara hög fukthalt i kryppgrunden.

Se fortsatt teknisk utredning 4.1



Fuktrosor i bjälklagets undetsida i anslutning till avloppsrör. Området fuktigt

Se fortsatt teknisk utredning 4.2



Missfärgning och förhöjd fukt i väggsyll i hörn mot framsida garage

Se fortsatt teknisk utredning 4.2



## Fuktgenomslag och saltutfällningar i grundmurar



## Spår efter rötskadad organiskt material kvar i krypgrunden



Mark

Notering:

Marken lutar delvis mot huset vilket kan ge ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering.

Yttertak garage

Notering:

Låglutande papptak från 2014

Färgsläpp och ytrost i plåtar

## Yttertak

### Notering:

Papptak från byggår

Teknisk livslängd uppnådd  
Se riskanalys 3.3



Ålderstecken i takpapp

Mossbildningar konstateras på taket.

## 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.

## Invändigt Entréplan

01 Hall

---

02 Inre hall

---

03 Toalett

#### Notering:

Plastmatta från byggår

Teknisk livslängd uppnådd avseende vatteninstallationer  
Se riskanalys 3.4

---

04 Våtrum Tvättstuga

Notering:

Plastmatta med uppvik från byggår

Teknisk livslängd uppnådd  
Se riskanalys 3.4

Plastmatta har släppt från underlag lokalt

---

05 Rum 1

---

---

06 Klädkammare

Notering:

Utrymmet fyllt med lösöre och ej besiktigat i sin helhet

---

07 Rum 2

---

---

08 Våtrum

Notering:

Plastmatta med uppvik från byggår

Teknisk livslängd uppnådd  
Se riskanalys 3.4

---

09 Kök

Notering:

Installationer för vatten från byggår

Teknisk livslängd uppnådd  
Se riskanalys 3.4

Tät botten saknas i diskbänksskåp vilket innebär att eventuellt läckage kan rinna ned under skåpet och orsaka skador i omkringliggande konstruktioner

Avloppsslang till diskmaskinen är ej klamrad vilket riskerar leda till att avloppslangen släpper ur avloppsfästning alternativt brister pga nötande mot närliggande (vassa) delar

---

10 Allrum

---

---

11 Rum 3

---

---

## Vindsutrymme

Nockvind

Notering:

Mild påväxt noteras i lokalt i yttertaket insida vilket är relativt vanligt i liknande hus

Bör hållas under uppsikt för att upptäcka eventuella förändringar  
Se även notering/riskanalys "Självdrag"

Ett antal fuktfläckar med förhöjd fuktkvot noteras i vindsbjälklagets ovansida, okänd orsak

Se fortsatt teknisk utredning 4.3



---

## Ventilation

Självdrag

Notering:

Husets ventilation är utförd med självdrag  
Se riskanalys 3.5

## RISKANALYS

---

### 3. 1

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

---

### 3. 2

Krypgrund 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 vatteninträngning. 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.

För att säkert fastställa grundens funktion och golvbjälklagets kondition krävs alltid en fortsatt teknisk undersökning.

---

### 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.

Beakta även att det noterats fuktiga partier i underliggande ytor vilket kan vara en indikation på bristande täthet

---

### 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

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

## 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.

---

### 4. 1

Med anledning av noterade tecken på fuktig miljö i kryppgrunden rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning görs för att fastställa orsak, omfattning och nödvändiga åtgärder

---

### 4. 2

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att utreda noterade tecken på skador i kryppgrunden.

---

### 4. 3

Det är vid en okulär besiktning svårt att fastställa orsak/omfattning på noterade tecken på läckage/kondens. Man bör som köpare därför försäkra sig om faktiskt förhållande avseende notering i vindsutrymmet

---

Stockholm 2025-02-25



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 överlåtelsebesiktningsuppdraget 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 omständighet 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.

#### **Besiktningens ansvar**

Besiktningens ansvar är endast ansvarigt för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens ansvar.

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

Besiktningens ansvar är skyldigt att ersätta den skada som besiktningens ansvar orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningens ansvarsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skilnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtande.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldigt att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtande
- 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 besiktningens ansvar inte skyldigt att ersätta.

Om besiktningens ansvar utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens ansvarsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

Besiktningens ansvar är skyldigt att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningens ansvar skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

#### **Reklamation och preskription**

Fel i besiktningens ansvar 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. Besiktningens ansvar ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldigt att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningens ansvar översänt besiktningens utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

#### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningens ansvar 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 besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningens ansvar om besiktningens utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningens ansvar är inte skyldigt att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningens ansvar 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 BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

<b>Takkonstruktioner</b>				
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	<b>Värmegolv</b>		
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	<b>Våtutrymmen</b>		
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år	Plastmatta i våtrum		20 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år	Tättskikt under klinker/kakel i våtutrymme		30 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Tättskikt 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 tättskikt under kakel/klinker		
Nytt undertak -invändigt	40 år	*utfört före 1995		20 år
		*utfört efter 1995		30 år
		Våtrumstapeter väggar		15 år
<b>Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>		<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>		
Tättskikt (t ex asfaltsbaserade tättskikt)	35 år	Avloppsledningar		50 år
Plåt	35 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar		50 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tättskikt)	50 år	Avloppstank		30 år
<b>Fasader</b>		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	<b>Elinstallationer</b>		
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Kablar, centraler etc		45 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	<b>Vitvaror</b>		
<b>Fönster/dörrar</b>		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc		10 år
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp		10 år
Byte fönster	40 år	<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el)		
Målning fönster/dörrar	10 år	inkl expansionskärl		20 år
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>		Luftvärmepump		8 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning).	25 år	<b>Ventilation</b>		
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Injustering av ventilationssystem		7 år
<b>Invändigt</b>		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**

Putts på 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.