

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

HANVIKEN 1:14

Uppdragsnummer: V2002709

Ringvägen 6

13550 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

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 15
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 17
BILAGOR	
Tilläggsuppdrag	
SBR Villkor	
Byggordbok	
Teknisk livslängd	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Uppdragsnummer	V2002709
Fastighetsbeteckning	Hanviken 1:14
Adress	Ringvägen 6
Postnr/ort	13550 TYRESÖ
Kommun	Tyresö
Fastighetsägare	Anders Stenberg, Barbro Carita Stenberg och Hans Rainer Kristian Stenberg
Uppdragsgivare	Anders Stenberg, Barbro Carita Stenberg och Hans Rainer Kristian Stenberg
Adress	Ringvägen 6
Postnr/ort	13550 TYRESÖ
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	2025-01-28
Närvarande	Jonas Averstål Anders Stenberg
Besiktningens genomförande och omfattning	Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekaäftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-01-27. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaäftelsen. 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 1985
SÄLJARENS INFORMATION	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Anders Stenberg var med som ombud för dödsbo och har ej bott i huset i vuxen ålder och har därför begränsad kunskap om fastigheten
Renoveringar & underhåll	2014- Tak omlagt 2010- Fasad renoverad/underhållen 2005- Fönster bytta I övrigt saknas uppgifter

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. 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.)

-Vindsutrymme
-Parallelltak

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

1 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1-Plansvilla med källare
Byggnadsår	1967
Ombyggnadsår	---
Hustyp	Friliggande
Mark	Okänt
Grundläggning	Betongplatta på mark
Grundmurar	Lättbetong
Dränering/Fuktisolering	Okänt utförande från byggår
Dagvatten	Stuprör anslutna till markrör, Stuprör som mynnar ovan mark
Stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Fasad	Trä
Fönster	3-Glas, 2-Glas, Betongglas
Vind	Lågt utrymme
Yttertak	Låglutande sadeltak , Papp
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/Luft
Ventilation	Självdrag
Altan	Trä

NOTERINGAR

Allmänt

Dödsbo

Notering:

Fastigheten säljs som dödsbo och har ett generellt underhåll/renoveringsbehov

Utvändigt

Altan

Notering:

Stenbelagd
Ojämnheter förekommer i stenar

Betongplatta

Dagvatten

Notering:

Lövsilar saknas på stuprör

Svackor i hängrännor, stående vatten

Dagvattenledningar under mark, okänt utförande 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.

Bevattningsstunna vid garage
Överrinningsskydd saknas

Dränering/Fuktisolering

Notering:

Okänt utförande från byggår

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.1

Dörrar

Notering:

Plåtbleck saknas på dörr till garage

Dörrar uppvisar normala tecken på ålder och förslitning.
Underhållsbehov föreligger.

Fasad

Notering:

Träfasaden uppvisar normala tecken på ålder och förslitning i form av torskprickor och färgsläpp. Normalt underhållsbehov föreligger.

Fönster Nyare

Notering:

Flertalet fönster kärvar vid öppning/stängning

I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Fönster Äldre

Notering:

Äldre fönster i behov av renovering/underhåll pga. ålders- och förslitningsskador.

Källarfönster (Äldre) noteras ligga nära mark vilket kan medföra högre fuktbelastning vid regn och snösmältning med risk fuktskador i fönsterdetaljer och närliggande konstruktioner
Se riskanalys 3.2



Förstuvist

Notering:

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Garageport

Notering:

Skada i dörr

Grundmur/Hussockel

Notering:

Grundmurar utvändigt inklädda med eternitskivor, grundmurar ej åtkomliga för kontroll

Eternit är ett asbesthaltigt material som utan åverkan inte utgör någon fara för inomhusmiljön. Man bör dock kontakta fackman vid eventuellt avlägsnande av materialet.
Kan även förväntas förekomma inbyggt på fler platser med tanke på årtal.

Sprickor förekommer i skivor

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.

Yttertak

Notering:

Låglutande papptak från 2014
Se riskanalys 3.3

Pappvåder ligger horisontellt lagda, enligt anvisningar för läggning på tak med lägre taklutning bör våder läggas längs med takets lutning



Lättare mossbildningar konstateras på taket.

Missfärgningar i takfot

Bristande lutning på plåtlist mellan garage och hus
Se riskanalys 3.2



Färgsläpp/torksprickor i vindskivor



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

Huset är delvis murat med lättbetong blå/grå

Notera att kontroll av radon inte ingår i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

Det sitter ett antal plastspända orginalinnertak i huset (sk barracudatak), dessa anses kunna vara en brandfälla. Vid brand finns det risk att hela taket smälter och rasar ner med stor fara för brännskador

Invändigt runt fönster i källarplan noteras ett antal tecken på inträngande fukt vilket bör beaktas
Torrt vid besiktningstillfället



Invändigt Källarplan

00 Allmänt

Notering:

Det förekommer invändigt uppbyggda och isolerade golv ovan betongplattan
Se riskanalys 3.4

Det förekommer invändigt påbyggda och isolerade grundmurar
Se riskanalys 3.5

01 Allrum

Notering:

Lagning i golv efter vattenskada 2014 (baktryck i våtrumets golvbrunn)
Skadan ska vara kontrollerad och åtgärdad genom försäkringsbolag
Orsaken till stoppet ska vara åtgärdat av kommun

Stort avstånd mellan plansteg i trappa (Barnsäkerhet)

02 Rum 1

Notering:

Installation för inkommande vatten i vägg
Tät botten saknas
Se riskanalys 3.6



03 Klädkammare

04 Våtrum Tvättstuga

Notering:

Kakel och klinker ovan äldre ytskikt/tätskikt enligt bedömning

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.7

Golv/golvbrunn lagad lokalt, tätskikt brutet

05 Rum 2

Notering:

Pluggat avloppsrör kommer upp ur golv

06 Toalett

Notering:

Plastmatta och kakel från 1993

Teknisk livslängd uppnådd avseende vatteninstallationer
Se riskanalys 3.7

07 Hall vid garage

08 Klädkammare 2

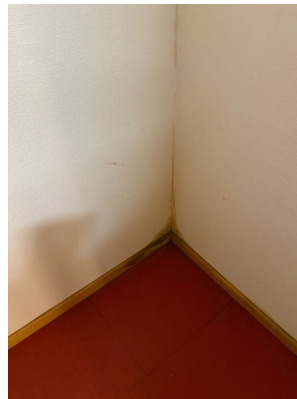
Notering:

Fuktfläck i väggvinkel

Enligt ombud ska detta ha uppstått i samband med översvämmat
stuprör för flertalet år sedan

Torrt vid besiktningstillfället

Man bör som köpare beakta att bakomliggande konstruktioner ej är
kontrollerat



09 Rum 3

10 Rum 4

Invändigt Entréplan

01 Hall

Notering:

Varmvattenberedare installerad i garderob

Underliggande tät botten och avrinningsmöjligheter saknas
Se riskanalys 3.6

02 Kök

Notering:

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

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

Droppskydd saknas under kyl/frys vilket dels innebär risk att man inte upptäcker eventuellt läckage och att eventuellt läckage riskerar rinna under skåpet och orsaka skador i omkringliggande konstruktioner

03 Rum 1

04 Rum 2

05 Våtrum

Notering:

Kakel och klinker från okänt ålder, äldre utförande

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.7

Tätskikt brutet vid renovering av golvbrunn enligt ombud

Rör genomföringar i golv/vägg i våtzone



Golv och golvbrunn under samt vägg bakom duschkabin ej åtkomligt för kontroll

Rostig gjutjärnsbrunn i utrymmet

Tröskel saknas mot angränsande utrymme

06 Allrum

Notering:

Mindre skador i parkett
Torrt vid besiktningsstillfället

07 Rum 3

08 Rum 4

09 Kallgarage, ej uppvärmt

Notering:

Utrymmet delvis fyllt med lösöre och ej besiktigt i sin helhet

Mindre fuktskada i tak
Torrt vid besiktningsstillfället
Ovanliggande konstruktion ej kontrollerad

Vindsutrymme

Allmänt

Notering:

Vindsutrymmet är utfört som ett lågt utrymme under ett låglutande tak vilket är en känd riskkonstruktion.

Se riskanalys 3.8

Vindsutrymmet ej besiktigat
Enbart avsynat från underliggande trappa pga att säker
uppstigningsanordning saknas

I åtkomlig yta noteras mild påväxt vilket bör beaktas
Se även notering/riskanalys ventilation

Parallelltak

Notering:

Garagets takkonstruktion är utfört som parallelltak
Se riskanalys 3.8

Ventilation

Självdrag

Notering:

Husets ventilation är utförd med självdrag

Brister i till/frånluft
Se riskanalys 3.9

RISKANALYS

3. 1

Dränering/fuktisolering är 20 år

Normal livslängd på dränering brukar anges till 20-30 år från utförandet, i och med det så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta kan leda till en ökad risk för fuktskador invändigt i konstruktionen.

3. 2

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

3. 3

Låglutande tak utgör alltid riskkonstruktioner för läckage med anledning av att vatten ej har samma möjlighet att rinna av som från tak med brantare lutning. Vatten kan riskera bli stående i anslutning till känsliga punkter på taket såsom skarvar eller genomföringar med risk för läckage som följd.

3. 4

Invändigt uppbyggda och isolerade golv ovan en betongplatta som saknar alt. har en tunnare underliggande isolering är en konstruktion som riskerar råka ut för skadefall p.g.a markfukt. Om organiskt material som t.ex. väggsyllar, golvreglar, ingjutna reglar, otvättad sand etc. används finns det en ökad risk att drabbas av fuktrelaterade skador. Detta i sin tur kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön

3. 5

Invändigt påbyggda grundmurar riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fukt och mögelskador om eventuellt organiskt material ej är fuktskyddat i anslutning till grundmurar/betongplatta.

Notera även att inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller tecken på brister i utvändigt fuktisolering.

3. 6

Kopplingar/installationer för vatten inbyggda i vägg/utrymme som saknar underliggande tät botten och fuktindikering innebär risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner vid eventuellt läckage

3. 7

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.

Notera att samtliga våtutrymmen har brister alt. utförda ingrepp som innebär ökad risk för läckage/fuktskada. Man bör kalkylera med renovering

3. 8

Parallelltak och låga vindsutrymmen under låglutande 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.

3. 9

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.

Allmänt

Inget att notera

Stockholm 2025-01-28



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

BILAGA 1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning 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 uppdragsbekaäftelsen.

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 uppdragsbekaäftelsen 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 upprättar 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 åger 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

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 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 vindstrymmen 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.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget 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 besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet 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 besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen 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 besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

Bilaga 2

Tilläggsuppdrag 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. Byggmateriel och konstruktioner har

Takkonstruktioner			Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år		Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år		Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år		Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år			
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år		Våtutrymmen	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med			Plastmatta i våtrum	20 år
underliggande papp	35 år		Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år		Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion	
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år		utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år		Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt	
Skorsten (renovering/omurning om skorstenstopp,			under kakel/klinker	
tätning rökanaler)	40 år		*utfört före 1995	20 år
Nytt undertak -invändigt	40 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
			Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Fasader			Badkar	30 år
Träpanel (byte)	40 år		Värmeväxlare	20 år
Träpanel (målning)	10 år			
Tegel	Ej byte		Elinstallationer	
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år		Kablar, centraler etc	45 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år			
Fönster/dörrar			Vitvaror	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc	10 år
Byte fönster	40 år		Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år			
Målning fönster/dörrar	10 år		Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
			T ex varmvattenberedare, elradiator,	
Dränering/utvändigt fuktskydd			värmepanna (olja/el)	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive			inkl expansionskärl	20 år
dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning).	25 år		Luftvärmepump	8 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år			
Invändigt			Ventilation	
Målning/tapetsering etc	10 år		Injustering av ventilationssystem	7 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år		Byte av fläktmotor	15 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år		Styr- och reglerutrustning	20 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 alkydhartser. 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

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt 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

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mättnadsånghalt.

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 golvvärme, så att inget vatten kan tränga in mellan golvvärmen 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.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas dagpunkt. Vattenången 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 mättnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putspå rörvärmematta, 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.