

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STOCKBY 3:85
Fållvägen 17, 179 60 Stenhamra



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 besiktningsföretaget 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.



Bjerking & Thörn
Tibblegränd 5, 743 64 Björklinge
Tel: 0733425885

Organisationsnummer: 559379-5247
F-skattesedel
www.bjerkingthorn.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE..... | 3 |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR..... | 4 |
| 2. OKULÄR BESIKTNING..... | 5 |
| 3. RISKANALYS..... | 12 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING | 13 |
| BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare..... | 14 |
| BILAGA 2: Liten Byggordbok | 18 |
| BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner..... | 19 |
| BILAGA 4: Indikationsmätning av radon | 20 |



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

| | |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | STOCKBY 3:85 |
| Adress: | Fållvägen 17, 179 60 Stenhamra |
| Kommun: | Ekerö |
| Fastighetsägare: | Dawid Marek Wankowicz & Nampueng Wanta |

Uppdragsgivare

| | |
|-----------------|-----------------|
| Uppdragsgivare: | Samma som ovan |
| Uppdragsnummer: | 2024-309 |

Besiktningsman

| | |
|----------------------|--|
| Besiktningsman: | Oskar Thörn Medlem i SBR:s expertgrupp Överlåtelsebesiktning Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR Byggnadsingenjör SBR |
| Certifieringsnummer: | ÖBM 10912 |
| Telefon: | 0733425885 (vid frågor om utlåtandet skicka ett sms så hör vi av oss så fort vi kan) |
| E-post: | oskar@bjerkingthorn.se |

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

Besiktningsuppdrag

| | |
|-----------------|---|
| Omfattning: | En okulär besiktning av huvudbyggnaden (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering, eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.) |
| Besiktningsdag: | 2024-12-23 klockan 08:00 |
| Närvarande: | Dawid Marek Wankowicz & Nampueng Wanta |

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-12-23

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.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Besiktningstillstånd upprättat av mig 2022 tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägaren, eller
dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2022. Följande renoveringar och underhåll är utförda

1996-Smärre fasadrenovering.
2006-Ny badkarsblandare.
2009-Byte av träpanel och målning av gavlar.
2013-Målning av fasadpanelerna.
2014-Ny tvättmaskin.
2016-Installation av fiber.
2017-Ny varmvattenberedare.
2017-Nytt kretskort i luft/luftvärmepumpen.
2018-Ny tvättställsblandare.
2022-Ny garageport.
2023-Renovering av köket.
2023-Byte av el-central, om dragning av delar av elen nere.
2023-Installation av luft/luftvärmepump nere.
2024-Installation av luft/luftvärmepump uppe.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Sprucken kakelplatta bakom väggskåp i dusch nere.
Överlåset till entrédörren fungerar ej.



2. OKULÄR BESIKTNING

| | |
|---|---|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> |
| Muntliga uppgifter: | <p>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.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>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.</p> |
| Väderlek: | Ca 3 °C och mulet |
| Byggnadstyp: | 2 plans friliggande hus |
| Byggnadsår: | 1981 |
| Grundläggning: | Betongplatta på mark med kantisolering av lecastensblock |
| Stomme: | Trä |
| Bjälklag: | Trä |
| Fasad: | Fasader med träpaneler |
| Fönster: | 3 glas isoler |
| Yttertak: | Sadeltak med beklädnad av profilerad plåt ovan boardskivor |
| Uppvärmning: | Luft/luftvärmepumpar och direktverkande el |
| Ventilation: | Mekanisk frånluftsventilation |
| Vatten | Kommunalt |
| Avlopp: | Kommunalt |

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:

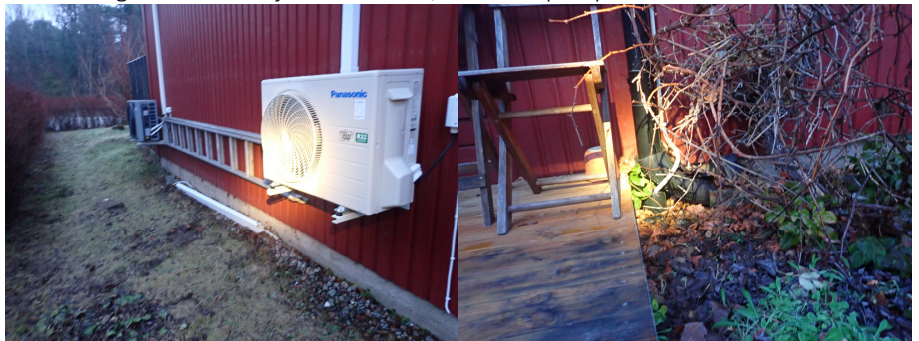
Närliggande planteringar mot entrésidan. Se även riskanalys punkt 3:1.



Grundmur/Hussockel:

Äldre betongplatta på mark med underliggande isolering. Se även riskanalys punkt 3:2.

Stuprör utanför matplats är bortkopplat ifrån dagvattenssystemet. Avfrostningsvatten leds ej bort ifrån luft/luftvärmepumpar.



Fasad:

Träpanel mot baksidan är bitvis något snedvriden.
Mindre rötskador i fasad ovan elskåpet (vid förrådet).

Mindre färgsläpp noteras på fasadpaneler på entrésidan/entrégavel.



Fönster/Dörrar:

Äldre isolerglas fönster.



Yttertak:

Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen.

Äldre takplåt med en del lösa skruvar och rost kring avslut och på genomföringar.

Otätt in kring avloppsventilationens takgenomföring (mellan plåt och plaströr).

Underlagstak med boardskivor klassas som en känd riskkonstruktion.

Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3.

**Övrigt:**

HUVUDBYGGNAD

INVÄNDIGT

Allmänt

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Elradiatorer saknas i flertalet rum i huset/är bort monterade.

Den mekaniska frånluftsventilationen går endast vid nyttjande av köksfläkt. Se även riskanalys punkt 3:4.

Entréplan

Utvändigt förråd/vattenrum:

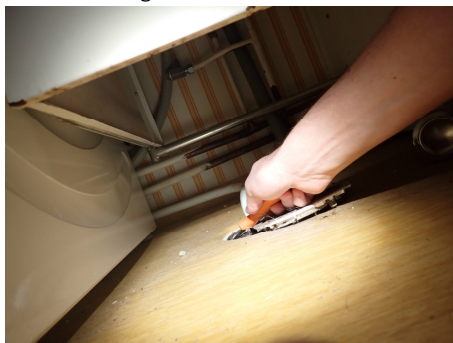
Tätskikt saknas vid varmvattenberedare. Se även riskanalys punkt 3:4.
Fuktmarkeringar på vägg och takvinkel (torra vid besiktningen). Se även riskanalys punkt 3:3.





Entré/Hall:

Tvättstuga:

Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt.
Rör genomföringar i golvtätskikt.
Klämringen i golvbrunnen är lös.
Väggar/innertak är bitvis demonterat.
Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i behov av renovering.



| | |
|---------------|---|
| WC/dusch: | <p>Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. El-kabel för el-radiator går i golvtätskikt. Klämringen i golvbrunnen är lös. Innertak är öppnat, närmast dörr. Färgsläpp i innertak, torrt vid besiktningen. Glipor och lagningar noteras i plastmattan, mattsläpp noteras på delar. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering.</p>  |
| Vardagsrum: | ----- |
| Sovrum 1: | ----- |
| Kök/matplats: | <p>Tätningar saknas kring rörgenomföringar i diskbänkskåpets täta bottenskiva.</p>  |



Övervåning

| | |
|-------------|--|
| Trapp/hall: | ----- |
| Sovrum 2: | ----- |
| Sovrum 3: | ----- |
| Sovrum 4: | ----- |
| WC/badrum: | <p>Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Rör genomföringar i golvtätskikt. Klämringen i golvbrunnen är lös, mattsläpp noteras kring golvbrunn. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering.</p>  |

Vind

Nockvind och sidovind är besiktigade ifrån landgång.

Fuktros på boardskiva och isolering under kring och bredvid avloppsventilationens takgenomföring.

En del fuktrosor noteras på boardskivor för sidovind samt pånockvind.

Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3.



3. RISKANALYS

- 3:1** Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.
- 3:2** Äldre platta på mark, även med isolering under plattan, är en risk om brister föreligger i underliggande kapilärbrytande skikt (grusfyllning) dagvatten och/eller dränering. Av åldersskäl ökar risken för att ovanstående kan ha brister med ökad risk för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan uppstå/förekomma. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till ohälsosamma emissioner.
- 3:3** Äldre takplåtar med rostangrepp och lösa infästningar ger en ökad risk för läckage in mot vind med fukt mögel och/eller rötrelaterade skador som följd.

Dåligt tätade takgenomföringar kan leda till att dagvatten tränger in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Underlagstak av boardskivor ökar risken för ovanstående eftersom boardskivor har ett begränsat fuktmotstånd.


- 3:4** Varmvattenberedare är placerat i ett utrymme utan tätskikt/fuktskydd och kan vid läckage orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

Avsaknad av regelbunden mekanisk ventilation i våtrum ökar risken för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt 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.

Uppsala 2024-12-23



Oskar Thörn

Av Kiwa certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 eller dess ombud,
- 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 besiktningsstillfället.

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 kostnads kalkyler.

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 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 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 besiktnings-utlåtandet
- 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet 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 steg 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 man 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 manns uttryckliga medgivande.

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: 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

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

T ex 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.

Självdragsventilation

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 t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Uderram

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.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

| | |
|--|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel) | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor, | 30 år |
| Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 35 år |
| Hängrännor/stuprör | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt | 40 år |
| Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor | |
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt) | 35 år |
| Plåt | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

Fasader

| | |
|--|---------|
| Träpanel (byte) | 40 år |
| Träpanel (målning) | 10 år |
| Tegel | Ej Byte |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 år |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 år |

Fönster/dörrar

| | |
|--|-------|
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 år |
| Byte fönster | 40 år |
| Byte dörrar (inne/ute) | 35 år |
| Målning fönster/dörrar | 10 år |

Dränering/utvändigt fuktskydd

| | |
|---|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.) | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden | 50 år |

Invändigt

| | |
|--|---------|
| Målning/tapetsering etc. | 10 år |
| Parkettgolv/trärgolv (byte) | 40 år |
| Parkettgolv/trärgolv (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 |

Värmegolv

| | |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv | 25 år |
| Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

Våtutrymmen

| | |
|--|-------|
| Plastmatta i våtrum | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme | 30 år |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel | |
| * utfört före 1995 | 20 år |
| * utfört efter 1995 | 30 år |
| Våtrumstapeter väggar | 15 år |

Installationer för vatten, avlopp samt värme

| | |
|--|-------|
| Avloppsledningar | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.) | 30 år |
| Badkar | 30 år |
| Värmeväxlare | 20 år |

Elinstallationer

| | |
|------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc. | 45 år |
|------------------------|-------|

Vitvaror

| | |
|--|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp | 10 år |

Övriga installationer och annan

| | |
|--|-------|
| maskinell utrustning än hushållsmaskiner | |
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärn | 20 år |
| Luftvärmepump | 8 år |

Ventilation

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Injustering av ventilationssystem | 5 år |
| Byte av fläktmotor | 15 år |
| Styr- och reglerutrustning | 20 år |

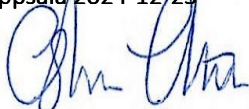
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Entréplan kök: | 189 Bq/m ³ |
| Entréplan vardagsrum: | 177 Bq/m ³ |

Indikationsmätning av radon ersätter inte en traditionell radonmätning då den kortaste tiden för avläst värde bör ligga på minst 10 dagar samt för långtidsmätning ska den vara på minst 2 månader. Indikationsmätningen är framtagen för att du som kund lättare ska kunna ta ett beslut om långtidsmätning respektive korttidsmätning är aktuell att genomföra. Vid en indikationsmätning så kan man dock oftast avläsa på kort tid om man har förhöjda värden av radon i inomhusluften. Indikationsmätning av radon kan inte ses som ett riktvärde utan måste alltid följas upp av en korttidsmätning under eldningsperioden om man vill ha ett tillförlitligt resultat. Resultatet av denna mätning kan inte användas mot besiktningsföretaget vid de fall man senare mäter upp högre resultat under en längre period än redovisat. **Vid värden över 150 Bq/m³ rekommenderas alltid som minst en korttidsmätning.**

Uppsala 2024-12-23



Oskar Thörn

Bjerking & Thörn Konsulter AB

Av RISE certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning