

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

VIRGINIA 15

Uppdragsnummer: V2002824

Fredriksonsvägen 23

12938 HÄGERSTEN



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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 14
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 16
BILAGOR	
SBR Villkor	
Byggordbok	
Teknisk livslängd	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Uppdragsnummer	V2002824
Fastighetsbeteckning	Virginia 15
Adress	Fredriksonsvägen 23
Postnr/ort	12938 HÄGERSTEN
Kommun	Stockholm
Fastighetsägare	Gösta Lennart Billstrand

Uppdragsgivare	Gösta Lennart Billstrand
Adress	Fredriksonsvägen 23
Postnr/ort	12938 HÄGERSTEN

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	2025-10-08
Närvarande	Jonas Averstål Gösta Lennart Billstrand Anders Billstrand

Besiktningsens genomförande och omfattning	Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-10-08. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.
--	---

BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar

Förvärv

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1962

SÄLJARENS INFORMATION

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

Upplysningar

Gösta Lennart Billstrand och Anders Billstrand var närvarande och har lämnat nedanstående uppgifter

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

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 tagits bort väggar som haft bärande funktion. Förstärkning/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

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

Vatten/Avloppsinstallationer fungerar utan upprepade stopp eller läckage

Skorsten/eldstad har viss brist avseende för stor öppning vilket innebär att rök kan smita ut i rum vid eldning.
Ej använd/sotad sedan länge vilket bör beaktas.

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.

Samtliga våtutrymmen är äldre

All maskinell utrustning fungerar.

Renoveringar & underhåll

2017- Delar av dagvatteninstallationer ovan mark utbytta
2005- Fönster målade

I övrigt har inte några större renoveringar/underhåll skett sedan tillbyggnadsår

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen

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

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

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

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

-Vindsutrymme

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

13 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	2-planshus i souterräng, delvis källare(Garage)
Byggnadsår	1937
Ombyggnadsår	1964,1977
Hustyp	Friliggande
Mark	Berg i dagen på tomt
Grundläggning	Grundsulor med mellangjuten betongplatta , Betongplatta på mark
Grundmurar	Murverk
Dränering/Fuktisolering	Okänt utförande från tillbyggnadsår
Dagvatten	Stuprör som mynnar ovan mark
Stomme	Lättbetong, Trä
Mellanbjälklag	Betong, Lättbetong
Fasad	Fasadtegel, ovan trästomme och lättbetong
Fönster	2-Glas
Vind	Lågt utrymme under låglutande tak
Yttertak	Låglutande plåttak
Uppvärmning	Luft/Vatten
Ventilation	Självdrag

NOTERINGAR

Allmänt

Äldre hus

Notering:

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

Utvändigt

Balkong

Notering:

Betongkonstruktion mot stomme, okänt utförande avseende tätskikt, ej underbyggd. Betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt riskerar ledas in mot huskropp/konstruktionsdetaljer. Viktigt är att hålla snö/väta borta från balkongens anslutning mot stomme

Se riskanalys 3.1

Generellt eftersatt underhåll i räcke

Betongplatta

Notering:

Se notering "Invändigt entréplan allmänt"

Dagvatten

Notering:

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

Hängrännor ej fullt åtkomliga för kontroll pga halt tak

Stående vatten och nedfall från träd i hängrännor
Svackor noteras

Dränering/Fuktisolering

Notering:

Okänt utförande, äldre
Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.2

Dörrar

Notering:

Dörrar uppvisar generella tecken på ålder och förslitning.



Källar/altandörr placerad lågt i förhållande till mark

Entrétrappa baksida

Fasad Trä

Notering:

Träfasaden uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och underliggande färgsläpp.

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.



Fasad

Notering:

Fasadtegel ovan trästomme och lättbetong

Enstaka sprickor i fasadtegel/fogar

Sprickor likt dessa är relativt vanliga i liknande fasader med bakomliggande trästomme och uppkommer oftast pga trästommens naturliga rörelse.

Vid vatteninträängning finns risk för frostsprängningar etc vilket kan förvärra sprickan

Sprickor bör kontrolleras samt hållas efter/under uppsikt för att kunna notera eventuella förändringar.

Fönster

Notering:

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

Skador förekommer, eftersatt underhåll



Grundmur/Hussockel

Notering:

Sprickbildningar förekommer generellt



Enligt säljare är grundmurar tilläggsjutna utanpå orginalgrundmurar vilket innebär att orginalgrundmurar ej är åtkomliga för kontroll

Mark

Notering:

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

Berget/marken lutar delvis svagt lutar mot grunden vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering.

Yttertak

Notering:

Låglutande tak från 1964/77
Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.3

Taket har låg lutning för bandad plåt vilket bör beaktas



Generella färgsläpp och ytrost

Generellt eftersatt underhåll, även i takfot

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

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

Invändigt Källarplan

Garage

Notering:

Fuktgenomslag förekommer i grundmurar

Invändigt Entréplan

00 Allmänt

Notering:

Grundsulor med mellangjuten betongplatta utan underliggande isolering.

Betongplattan uppvisar inget som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Det förekommer mindre sprickbildningar och färgsläpp i målade betonggolvet och även fuktgenomslag och färgsläpp i bärande väggars anslutning mot betongplattan pga uppskjutande markfukt vilket är vanligt i liknande konstruktioner.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall organiskt material inte vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan

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

Det förekommer invändigt påbyggda och isolerade grundmurar
Se riskanalys 3.5

01 Hall

02 Allrum

03 Våtrum Tvättstuga

Notering:

Betonggolvet och keramik, äldre utförande
Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.6

Flertalet klinkersläpp

Inbyggda vattenkopplingar i bastuvägg
Se riskanalys 3.7

Golv och golvbrunn under samt vägg bakom badkar var inte åtkomlig för kontroll vid besiktningsstillfället.

04 Inre hall

05 Pannrum/verkstad

Notering:

Utrymmet fyllt med lösöre och ej besiktigat i sin helhet

06 Inre hall 2

07 Pingisrum

Notering:

Tidigare ej utgrävt utrymme, inrett med gjuten betong ovan mark enligt säljare

Påbyggnader ovan bergsklackar i utrymmet enligt säljare

Se riskanalys 3.5

08 Förråd

Notering:

Utrymmet fyllt med lösöre och ej besiktigat i sin helhet

09 Rum 1

10 Toalett

Notering:

Äldre utförande

Teknisk livslängd uppnådd avseende vatteninstallationer

Se riskanalys 3.6

Avloppsrör kapat i väggvinkel, okänd funktion vilket bör kontrolleras

11 Rum 2

Invändigt övervåning

01 Hall

02 Allrum

03 Matrum

Notering:

Fuktskada i golv vid radiator

Torrt vid besiktningstillfället

04 Kök

Notering:

Äldre utförande

Teknisk livslängd uppnådd avseende vatteninstallationer

Se riskanalys 3.6

Droppskydd under diskmaskin ej synligt.

Avloppsslang till diskmaskinen är ej klamrad.

Droppskydd saknas under kylskåp.

Tät botten saknas i diskbänksskåp

05 Inre hall

Notering:

Lucka i tak ej öppnad, ej kontrollerad

06 Våtrum

Notering:

Kakel och klinker från 1964
Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.6

Golv och golvbrunn under samt vägg bakom badkar var inte åtkomlig för kontroll vid besiktningsstillfället.

Fönster i våtzon

07 Rum 1

08 Rum 2

09 Rum 3

10 Rum 4

11 Rum 4 klädkammare 1

12 Rum 4 klädkammare 2

Vindsutrymme

Allmänt

Notering:

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

Se riskanalys 3.8

Isolering placerad ovan vindslucka, ej öppnad vid besiktningsstillfället
Utrymmet ej kontrollerat

Ventilation

Självdrag

Notering:

Husets ventilation är utförd med självdrag
Se riskanalys 3.9

RISKANALYS

3. 1

Betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt leds in mot konstruktionsdetaljer.

3. 2

Dränering/fuktisolering är äldre än 20 år

Normal livslängd på dränering/fuktisolering 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. 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.

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

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. 7

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

3. 8

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 fukt, mögel och/eller rötelaterade skador.

Beakta att utrymmet ej är kontrollerat

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. Bristfällig till/frånluft kan 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 2025-10-08



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 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 skyddsrum, 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 uppdragsbekaftelsen 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.

4) 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 besiktnings-utlåtande 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 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.

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 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	
Isoleringsglasfönster (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	5 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.

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.

Falsad plåt

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

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").

Karm

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

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.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. 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.

Revetering

Puts på rörassmatta, 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 t ex tegelpannor, plåt eller överlaggsplattor. 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.