

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

**KNIVEN 4**

Uppdragsnummer: V2001916

Västgötagatan 10

151 33 SÖDERTÄLJE



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 Börje Enblom Besiktningar 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.

**BÖRJE ENBLOM BESIKTNINGARI SAMARBETE MED INDEPENDIA**

Besiktningsföretag	Adress	Telefon	Org nr	E-post / webb
Börje Enblom Besiktningar	Trillans väg 8 131 49 Nacka	08-6590565	541027-0275	<a href="http://www.nr-1.se">http://www.nr-1.se</a> info@nr-1.se

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
BESIKTNING Tillhandahållna handlingar samt information Från säljaren	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 15
FORTSATT TEKNISK UTREDNING BILAGOR	SID 16
SBR Villkor	
Teknisk livslängd	

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

### ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

#### OBJEKT

Uppdragsnummer V2001916  
Fastighetsbeteckning Kniven 4  
Adress Västgötagatan 10  
Postnr/ort 151 33 SÖDERTÄLJE  
Kommun Södertälje  
Fastighetsägare Carl & Endira Andrews

---

Beställare Carl & Endira Andrews  
Adress Västgötagatan 10  
Postnr/ort 151 33 SÖDERTÄLJE

---

Besiktningsman Börje Enblom  
Börje Enblom Besiktningar  
Telefon 070-5169855, 070-5169855  
E-post [borje.enblom@nr-1.se](mailto:borje.enblom@nr-1.se)  
Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

---

Besiktningsdag 2019-10-30  
Närvarande Börje Enblom  
Endira Andrews  
Carl Andrews  
Jonas Averstål

Besiktningens genomförande och omfattning 2019-10-26 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. 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. Besiktningen omfattar Huvudbyggnad+vidbyggd del av huset såsom garage/carport eller förråd.

## BESIKTNING

---

### TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag Mäklarringen Botkyrka/Salem

Mäklare Stefan Aydin

Tillhandahållna handlingar Planritningar

Förvärv Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2010

### SÄLJARENS INFORMATION

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

### Upplysningar

Bygglov finns

Det finns inga kända förelägganden som påverkar fastigheten

Inga sättningar har märkts av

Inga bärande väggar har tagits bort

Någon avvikande lukt har ej upplevts i huset.

Inga takläckage har förekommit

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

Inga kända vatten eller brandskador har förekommit i byggnaden.

Våtrum är orörda, från tidigare ägare

All maskinell utrustning fungerar.

Vatten/Avloppsinstallationer fungerar utan upprepade stopp eller läckage

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

Golvvärme i 3st utrymmen i källare, funktion på jordfelsbrytare okänt.

Kamin/eldstad fungerar ok

Upplysningar om fel i fastigheten ---

### Renoveringar & underhåll

-Våtrum källare tidigare ägare årtal okänt

-Våtrum Öv Tidigare ägare årtal okänt troligt 90-tal

-Kök 2011

-Tak omlagt 2002

-Dränering 1984

-Fasad tjärad 2014



## 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.)

- Parallelltak
- Utrymmen liknande kattvindar vid takfot
- Yttertak annat än från taklucka och sotarbrygga

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

Halvklart

Temperatur

2 °C

## OKULÄR BESIKTNING

---

### BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1½-plans villa med källare
Byggnadsår	1926
Ombyggnadsår	---
Hustyp	Trä
Mark	Troligt berg enligt säljare
Grundläggning	Mellangjuten betongplatta med grundsulor
Grundmurar	Betonghålstén
Dränering/Fuktisolering	Platon från ca 1984 enligt säljare , Teknisk livslängd uppnådd
Dagvatten	Stuprör anslutna till markrör
Stomme	Trä/Plankvägg
Mellanbjälklag	Trä (Övre), Valvad betong med uppbyggt trägolv i källarbjälklag
Fasad	Träpanel Stående
Fönster	2-Glas
Vind	Delvis Paralleltak, ej besiktningsbart, Tilläggsisolerad med med ekofiber
Yttertak	Tegelpannor med underliggande papp
Uppvärmning	Direktel
Ventilation	Självdreg
Altan	Vid entré, Gjuten betong liknande källarbjälklag, underbyggd med förråd., Tätskikt okänt
Balkong	Ovan entre trästomme med falsad plåttäckning

## NOTERINGAR

---

### Utvändigt

#### Balkong

##### Notering:

Falsad plåt ovan entré, okänt årtal.  
Dubbla trätrallar ligger vid besiktningstillfälle, ej lyftbart.  
Skick på plåt och eventuellt tätskikt ej besiktningbart.  
Färgsläpp och rostansamlingar noteras vid takfot utanför balkongräcke där plåt är synlig.

#### Dagvatten

##### Notering:

Stuprör leds ner i markrör via lövsil

Stuprör ansluter inte tätt mot Markrör vid hörna motsvarande invändig fuktindikation i grundmur



Avstånd mellan hängrännekrokar är på vissa ställen för långt, vilket kan leda till nedhängning vid tung belastning som t ex blöt snö.



#### Dränering/Fuktisolering

##### Notering:

Platonmatta troligtvis från 1984  
Teknisk livslängd uppnådd  
Se riskanalys 3.1



## Fasad

### Notering:

Träpanel nära plåt i badrumskupa

Torksprickor i notlåkt noteras



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

## Fönster

### Notering:

Vissa fönsterbleck saknar korrekt anslutning mot karm



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

## Förråd under entre

---

## Grundläggning

### Notering:

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

## Grundmur/Hussockel

### Notering:

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

Mark

---

Yttertak

Notering:

Plåtfals har släppt utanför badrum övre plan

Se riskanalys 3.2



Plåtstos till avluftningsrör sluter ej tätt

Se riskanalys 3.2



Plåt saknas vid kupanslutning

Se riskanalys 3.2



Tegelpanna har glidit ur sitt läge



Taket är endast besiktigt från taklucka och lokalt vid sotarstege. Undertecknad anser det vara förknippat med stor fara att klättra ut på taket. Ingen annan möjlighet fanns att inspektera taket.

---

## Invändigt

Stomme

Notering:

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

---

## Invändigt Källarplan

Bastu

Notering:

Aggregatskydd saknas

Förråd under trappa

Notering:

Saltutfällningar noteras  
Se riskanalys 3.1



Rum 1 verkstad

---

## Rum 2

### Notering:

Golvvärme och varmvattenberedare finns i utrymme

Vedspis finns i utrymmet, funktion oklar. Aldrig använd av nuvarande ägare.

Varmvattenberedare står direkt på betongplatta och saknar erforderliga avrinningsmöjligheter.



## Rum 3

### Notering:

Puts och färgsläpp noteras ovan golvsöcket i ytterväggshörn se notering dagvatten stuprör

Se riskanalys 3.1



## Toalett

### Notering:

Äldre standard, plastmatta/tapet

## Våtrum Tvättstuga/dusch

### Notering:

Diverse spruckna/trasiga plattor noteras i dusch

Färgsläpp i fönster noteras

Kakel/klinker och våtrumstapet från okänt årtal.  
Fristående bastumodul finns i utrymme.  
Eventuellt tätskikts utförande eller skick ej besiktningsbart.

Se riskanalys 3.3

---

## Invändigt Entréplan

Entrehall

---

Hall och förrådsskåp

---

Kök

Notering:

Tät botten saknas i diskbänksskåp

Matrum

---

Sovrum 1

---

Vardagsrum

---

---

## Invändigt övervåning

Förråd under vindstrappa

Notering:

Tryckimpregnerad träbit i utrymme

Garderob

---

Rum 1

---

Sovrum 1

Notering:

Spår efter köldbryggor i yttervägg, rostiga skruvskallar

Sovrum 2

---

Sovrum 3 utrymme bakom säng

---

Sovrum 3

---

## Våtrum

### Notering:

Plastmatta/våtrumstapet  
Badkar  
Teknisk livslängd uppnådd  
Se riskanalys 3.4

Klämring saknas i golvbrunn  
Se riskanalys 3.5



Tapet har släppt i anslutning mot plastmatta  
Se riskanalys 3.4

Frånluft saknas i utrymme  
Se riskanalys 3.6

## Vindsutrymme

### Allmänt

#### Notering:

Spår efter Vattenrinningar noteras vid taklucka och luftningsrör.

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

Isolerade parallelltak förekommer i fastigheten  
Se riskanalys 3.7

### Isolering

#### Notering:

Isolerat med ekofiber 2010

## Ventilation

### Självdrag

#### Notering:

Frånluft saknas i våtrum övre plan.

Se riskanalys 3.6

## RISKANALYS

---

### 3. 1

Dränering är äldre än 20 år

Normal livslängd på dränering brukar anges till 20-30 år från utförandet vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta kan leda till fuktskador invändigt i konstruktionen

---

### 3. 2

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

---

### 3. 3

Eventuellt tätskikts utförande är ej möjligt att besiktiga då ytskikt av kakel/klinker finns.

Vid brister i tätskikt kan det föreligga risk för fuktgenomträngningar till anslutande konstruktioner, dock är ytskikt monterat på ej fukt känsliga konstruktioner, vilket innebär att risken för uppkomst av omfattande fuktskador i bakomliggande konstruktioner är begränsad

---

### 3. 4

Tätskikt som har uppnått sin tekniska livslängd kan innebära en ökad risk för fuktrelaterade skador beroende på brister i tätskiktets funktion.

---

### 3. 5

När klämringen saknas i golvbrunnen föreligger risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen vilket kan innebära risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.

---

### 3. 6

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.

---

### 3. 7

Parallelltak är ej åtkomliga för besiktning och svåra att bedöma skick på, därför finns det en risk att man ej upptäcker pågående läckage eller skador i tid.

Man bör därför vara extra uppmärksam på skadesignaler i form av fuktfläckar eller liknande.

---

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga 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 2019-10-30



Börje Enblom  
Börje Enblom Besiktningar 541027-0275  
070-5169855 / 070-5169855  
borje.enblom@nr-1.se



## BILAGA

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen version 2019.1

##### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget 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 doldafelförsäkring.

##### 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 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.

Besiktningsföretag	Adress	Telefon	Org nr	E-post / webb
Börje Enblom Besiktningar	Trillans väg 8 131 49 Nacka	08-6590565	541027-0275	<a href="http://www.nr-1.se">http://www.nr-1.se</a> info@nr-1.se

## Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

## 3) Riskanalys

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

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

## Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

## Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen 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 besiktningsutlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

## Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs 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 besiktnings- utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet 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. Besiktnings- mannen 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 utlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtandet. 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 utlåtandet 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 utlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtandet. 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 utlåtandet 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 utlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens utlåtandets uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens utlåtandets uttryckliga medgivande rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt

mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens utlåtandets uttryckliga medgivande kan innehåll i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens utlåtandets uttryckliga medgivande. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

## Betalning och hävning

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

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

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

## BILAGA

### TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

#### 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
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/mura om skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år

#### Terasser/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 tidsatt
Tunnputsad fasad renovering, målning.	30 år
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 fuktspärr på källarvägg.	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

#### Invändigt

Målning/tapetsering etc	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej tidsatt
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 vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker	
*utfört före 1995	20 år
*utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

#### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol mm)	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 expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

#### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år