

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Skärverket 4  
Tanneforsvägen 14, Enskede 122 47



---

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 Independia 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.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 1
BESIKTNING	
Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från uppdragsgivaren	SID 2
OKULÄR BESIKTNING	SID 3
RISKANALYS	SID 7
FORTSATT TEKNISK UNDERSÖKNING	SID 7

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För säljare

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Skärverket 4
Adress:	Tanneforsvägen 14, Enskede 122 47
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Dan Ellis Olofsson Ljungberg och Lena Karin Ljungberg

### OBJEKT

Beställare	Enligt ovan
Beställningsnummer:	Uppdrag 25379 Utlåtandenummer: INS2018051008
Besiktningsman:	Pontus Gustafsson
Telefon:	0702577687
Epost:	pontus.gustafsson@edomun.com
Besiktningdag:	2018-05-17
Närvarande:	Fastighetsägare: Lena Karin Ljungberg Mäklare: Ann-Marie Ohlson.
Besiktningens genomförande och omfattning:	Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av avtalsvillkoren som bifogas i detta utlåtande. 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. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

## BESIKTNING

---

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från Uppdragsgivaren

Tillhandahållna  
Handlingar:

Våtrumsintyg visades för våtrummet på övreplan tillhandahölls vid besiktningstillfället. Våtrums intyget redovisade avvikelser från branschstandard gällande rörgenomföringar i golv bakom badkar.

Information från  
uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2013. Följande renoveringar och underhåll är utförda.

- Fastighetsägaren upplyser om att förrådstaket är i behov av att ses över.
- Taket är av äldre standard.
- Inga sättningsskador finns vad fastighetsägaren känner till.
- Fönsterna är i behov av underhåll.
- Vissa hängrännor i behov av att tätas i skarvarna. Det kan droppa lite i skarvarna vid kraftigt regn.
- Köket är nytt sedan årsskiftet 2016–2017. Arbetet utfördes av entreprenör. Det finns missfärgning i garagetaket pga av ett läckage i köket från diskmaskinen. Försäkringsbolag är kontaktat men inga behov fanns av åtgärder.
- Badrummet på övreplan är renoverat runt 2010.
- Fastighetsägaren upplyser om att det finns våtrumsintyg där det framgår att det finns rör genomföringar i golv i våtrummet på övre plan.
- Badrummet på entréplan är renoverat ca: 2010, golvfallet är omgjort 2013.
- Tvättstugan är från ca: 2013.
- Elsystemet fungerar som det ska med undantag att säkringen kan gå när man startar tvättmaskinen. I samband med köksrenovering har all elen bytts ut på övre planet 2016–2017. El-arbetet är utförts av behörig elektriker. Vippsäkringar samt jordfelsbrytare finns installerad.
- Vatten och avloppssystemet fungerar utan upplevda problem. Blandaren i tvättstugan är kall och varmvatten rören korsade så att när man vill ha kallvatten kommer det varmvatten.
- Vid ett tillfälle har de behövt spola avloppssystemen.
- Det finns ett par ställen i huset där radiatorrör finns i golvet finns det resningar i parketten.

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Fastighetsägaren upplyser om att utöver noterade upplysningar finns inga andra kända fukt eller skaderelaterade skador i huset.

## OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara 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 byggnadsätt.</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 beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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 14 °C och Mulet
Byggnadstyp:	<p>Byggnaden är ett fristående hus uppförd i 2-plan med valmat tak med takbeklädnad av glaserat tegel och råspont, taket är äldre standard från 1967. Vindens bjälklag är isolerat med mineralull och kutterspån.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stomme: Trä/murad betonghålstén.</li> <li>- Fasad: Tegel</li> <li>- Fönster: 2-glas.</li> <li>- Ventilation: Självdrag</li> <li>- Uppvärmning: Vattenburet radiatorsystem via bergvärmepump.</li> <li>- Mark: Plan till sluttande trädgårdstomt</li> <li>- Grundkonstruktion: Platta mot mark.</li> </ul>
Byggnadsår:	1947
Ombyggnadsår:	ombyggt 1967

## NOTERINGAR

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För säljare

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

Tak	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Taket är av äldre standard.</li> <li>— Taket är besiktigt från mark samt från där taksteg finns mot baksida. Takpappen är stickprovsmässigt besiktigt från taksteg.</li> <li>— Övrig takpapp och läkt är inte besiktigt.</li> </ul> <p>Se riskanalys tak.</p>
Hängrännor/stuprör	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Tecken finns på att skarvarna på hängrännor är i behov att tätas.</li> </ul>
Fasad	---
Fönster/dörrar	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Torr/färgsprickor finns ifrån fönster.</li> <li>— Ett par av fönsterblecken, skarv mot fönsterkarm har det tagits upp bedömningsvis ventilationshål som inte är vattensäkrade.</li> </ul> <p>Se riskanalys fönster.</p>
Sockel	<ul style="list-style-type: none"> <li>— En spricka finns i sockel på ventilerad sockel.</li> </ul>
Mark	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Rabatter finns invid husliv.</li> </ul> <p>Rabatter längs med husliv medför en ökad fuktbelastning mot grundsockel vilket riskerar påverka sockel med missfärgningar och frostsprängningar och invändigt fuktpåverkan på träkonstruktioner mot golv och yttervägg.</p>
Balkong/trapp	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Putssläpp finns i trappans anslutning till balkongbjälklag.</li> <li>— Släpp finns från stengolv mot trapp. Det är inte känt om det finns tätskikt under stenbeläggningen på balkongen.</li> <li>— Trappan är i behov av underhåll, färgsläpp och rötskada finns.</li> </ul> <p>Se muntliga lämnade upplysningar samt riskanalys förrådsk/altan och väggar.</p>
Utvändigt förråd	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Missfärgningar finns i tak.</li> </ul> <p>Se muntliga lämnade upplysningar samt riskanalys förrådsk/altan och väggar.</p>
<b>VIND</b>	
Nockvind	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Drivning finns mellan takbjälkar invid/ till vänster om vindslucka.</li> <li>— El-matningar finns i vindsutrymmet som inte är fastklamrade.</li> <li>— I vindsutrymmet noteras att takets ombyggnad från 1967 i form av punktvis dubbla spånt mot yttertak samt en mix av äldre (1947) och nyare (1967) takstolar och stödben.</li> </ul>
<b>Grund</b>	
Grundkonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Trägolvs finns i samtliga sovrum.</li> </ul> <p>På grund av avvikande lukt i golv/väggvinkel i rum4 på entréplanet, se fortsatt teknisk utredning grundkonstruktion.</p>

HUVUDBYGGNAD  
INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
ENTRÈPLAN	
Hall	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Spricka finns i golv framför sovrum 1.</li> <li>— Färgsläpp finns från radiatorrör mot golv.</li> </ul>
Rum 1	---
Rum 2	— Glipa finns i sockellist mot golv yttervägg mot väg.
Wc	---
Förråd	— Spricka finns i vägg.
Utrymme under trapp	---
Hall/passagerum i vinkel	— Undertak är inte återmonterat/färdigställt efter renovering av kök och ny el matning till övre plan. Bedömning av tak i utrymmet har inte utförts pga ej färdigställt.
Badrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Golvet är omgjort och med det är tätskiktet mot golv troligen brutet.</li> <li>— Rördragningar mot handfat är felaktigt dragit (korsade rör) under tvättställ.</li> <li>— Punktvis noteras bomljud i klinkergolv.</li> <li>— Lucka finns monterad i vägg i våtzone.</li> <li>— Frånluften bedöms vara begränsad.</li> <li>— Rör genomförningar finns i golv.</li> </ul> <p>Se riskanalys badrum på entréplan samt tvättstuga.</p>
Rum 3	— Missfärgningar/färgsläpp finns mellan fönsterglas.
Rum 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Missfärgningar/färgsläpp finns mellan fönsterglas.</li> <li>— Avvikande lukt finns i golv/vägg vinkel mot vägg 2.</li> </ul>
Entré/hall	---
Pannrum	---
Garage	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Missfärgning finns i tak.</li> </ul> <p>Se muntliga lämnade upplysningar om kök.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Spricka finns i betonggolv.</li> </ul>
Tvättstuga	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Gällande golvomläggning se muntliga lämnade upplysningar.</li> <li>— Rör genomförningar finns i golv.</li> </ul> <p>Se riskanalys badrum på entréplan samt tvättstuga.</p>
Trapp	---

## ÖVREPLAN

Hall	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Resning finns i stavparkett invid radiatorrör i golv.</li> </ul> <p>Riks finns för underliggande fuktrelaterade skador.</p>
Badrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Rörgenomförningar finns i golv.</li> <li>— Golvbrunnsmanschett sticker ut under klämring.</li> </ul> <p>Gällande rörgenomförningar i golv se muntliga lämnade upplysningar. Se även riskanalys badrum på övre plan.</p>
Sovrum 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Genomföringar finns i yttervägg för tidigare värmepåsar.</li> </ul> <p>Risk finns för kalldrag.</p>
Sovrum 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Missfärgningar/färgsläpp finns mellan fönsterglas.</li> </ul>
Vardagsrum och matplats	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Svikt finns i golv mot bokhylla.</li> </ul> <p>Där svikt finns har det tidigare funnits en vägg enligt fastighetsägaren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Spricka finns i golvsten framför murstock.</li> </ul>
Kök	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Läckageskydd finns ej under kyl/frys samt botten i diskbänksskåpet är inte vattensäkert.</li> </ul> <p>Se riskanalys kök.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Nivåskillnad finns i golv invid skorsten mot kök.</li> </ul>
Rum 3	---
Rum 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Avloppsrör finns kvar i golv.</li> </ul>



## RISKANALYS

---

**Tak:** Takpannor och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad teknisk livslängd. Eftersom husets takkonstruktion är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Risk finns för mikrobiella och rötelaterade skador på underliggande tak och bjälklagskonstruktioner som möjlig följd.

**Fönster:** Torrspäckor och färgsläpp i/ från träkonstruktioner utomhus så som fasadpaneler, dörrar och fönster etc. medför att tex snösmältning och slagregn kan tränga in i fönster och väggkonstruktionen. Risk finns för mikrobiella och rötelaterade skador i fönster och anslutande väggkonstruktion.

**Förrådstak/altan och väggar:** Missfärgningar i betongbjälklaget i förrådet samt de förekommande lösa stenplattorna på altanen tyder på en bristfälligt eller avsaknad av tätskikt mellan stenbeläggning och betongbjälklag. Vid slagregn kan vatten tränga igenom bjälklaget och vidare ner i anslutande väggkonstruktioner. Risk finns för mikrobiella och rötelaterade skador i väggkonstruktionen samt att det kan det förekomma dropp från betongbjälklaget i förrådet.

**Badrum på entréplan samt tvättstuga:** När tätskiktet på golvet bedöms vara brutet i samband med att golvfallet har gjorts om samt när rör genomföringar finns i golv samt övriga noteringar i våtrummet är det avvikelser från branschstandard. Vid läckage från rörledning medför avvikelserna risk för fuktrelaterade skador i underliggande golv och anslutande väggkonstruktioner. För gällande branschregler besök [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

**Badrum på övre plan:** När golvbrunnsmanschetten sticker ut under klämring samt när rör genomföringar finns i golv i våtrummet är det avvikelser från branschstandard. Vid läckage från rörledning medför avvikelserna risk för fuktrelaterade skador i underliggande golv och anslutande väggkonstruktioner. För gällande branschregler besök [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

**Kök:** När läckageskydd/vattensäkring ej finns under vitvaror/skåp är detta en risk ur fuktsynpunkt. Vid exempelvis smygsläckage i från rörledning kan vatten rinna ner i underliggande konstruktioner och ej upptäcks i tid. Risk finns för mikrobiella och rötelaterade skador i anslutande vägg och golvkonstruktioner möjlig följd.

## 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.

**Grundkonstruktionen:** För att utreda orsaken till och omfattningen av den avvikande lukten av mikrobiell karaktär i golv/vägg vinkeln i rum 4 rekommenderas att kontakt tas med fuktskadekonsult så en fortsatt teknisk utredning utförs av grundkonstruktionen.

Stockholm 2018-05-20  
Edomun HusKontroll och Besiktning

Pontus Gustafsson

## BILAGA I

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2015.1

#### 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 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) granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
2. okulär besiktning,
3. riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull *okulär* besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall

parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### **Besiktningen omfattar inte**

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.*

*Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning 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.

### **Risakanalys**

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

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

### **Fortsatt teknisk utredning**

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

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

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

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

### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

### **Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen

gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR

Besiktningssmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningssmannen.

Besiktningssmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningssmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningssmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

*Besiktningssmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.*

Besiktningssmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningssutlåtandet.

Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningssutlåtandet

15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningssmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

Besiktningssmannen skall arkivera en kopia av besiktningssutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

### Reklamation och preskription

Fel i besiktningssmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklamerats respektive

framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen översänt besiktningssutlåtandet till uppdragsgivaren.

### UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningssmannen är inte skyldig att genomföra besiktningssåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningssmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### Besiktningssutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningssutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningssutlåtandet. 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 besiktningssutlåtandet *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.

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.

## ÖVRIGA VILLKOR

### TILLÄGGSUPPDRAG

#### **Okulär elinstallationskontroll i paketet Ringmärkt**

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i paketet Ringmärkt. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

#### **Okulär kontroll av vatten och avlopp i paketet Ringmärkt**

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i paketet Ringmärkt. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders-

och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

## BILAGA II

### 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 alunskeer. 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 ståndscharvar.

#### Fotplåt

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

#### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

#### Fuktkvot

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

#### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

#### Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

#### Hammarband

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

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

#### Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

#### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

#### Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

#### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

#### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

#### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

#### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

#### Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

#### Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

#### Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

**BILAGA III****TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR 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, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	40 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 drän.ledn.)	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 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 (tvättställ, 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. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

**Ventilation**

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