



**DIN
BESIKTNINGS
MAN**

I samarbete med **Sustera**



UPPDRAG: 2024-1104

Besiktningdag: 2024-05-27

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Norrtälje Norden 3 Hamnvägen 21 A och B, Norrtälje

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 besiktningens utlåtande krävs att Du kontaktar besiktningens företag för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens mannen 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.

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad
Tel: 0722-34 34 50

www.dinbesiktningsman.se
Organisationsnummer: 559054-6387
Godkänd för F-skattsedel

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	12
BILAGA 2: Liten Byggordbok	16
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	17



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Norrtälje Norden 3
Adress: Hamnvägen 21 A & B, 761 34 Norrtälje
Kommun: Norrtälje
Fastighetsägare: SvenÅke Kjellström, Emanuel Kjellström, Linus Kjellström, Alve Kjellström

Uppdragsgivare

Namn: SvenÅke Kjellström, Emanuel Kjellström, Linus Kjellström, Alve Kjellström
Uppdragsnummer: 2024-1104

Besiktningsman

Namn: Leonard Windisch
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av RISE certifierad besiktningsman SBR

Certifieringsnummer:

SC0444-16



Överlåtelsebesiktning SC0444-16

Telefon: 0722-343450

E-post: leonard@dinbesiktningsman.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden, (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel energideklaration. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)

Besiktningsdag: 2024-05-27 klockan 9:30

Närvarande: SvenÅke Kjellström [fastighetsägare],
Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din Besiktningsman AB].

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-05-14
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.

Övriga fristående byggnader, och orangerie och eventuell uteplats/altandäck omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigade.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna Handlingar:	Brandskyddskontroll protokoll daterad 2021-01-13 [2 sidor, A4], Radonrapport med årsmedelvärde 110 Bq/m ³ mätperiod 2008-10-31 till 2009-04-30 [2 sidor, A4].																						
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:	<p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningssmannen.</p> <p>Fastighetsägare förvärvade fastigheten år 2010.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda enligt fastighetsägare:</p> <table><tr><td>2010</td><td>Höjning av taket med 40 cm, insprutat isolering. Byggt 2 takkupor och bytt alla fönster på övre plan. Takbeläggning på yttertak av plåt och papp omlagd.</td></tr><tr><td>2011</td><td>Ack. tank och 6 sektioner av solfångare (heatpipes) för varmvatten och värme.</td></tr><tr><td>2011</td><td>Ombyggnad av garage till verkstad.</td></tr><tr><td>2011</td><td>Kakling av ena tvättstuga 1 (den som är i lägenhet).</td></tr><tr><td>2013</td><td>ombyggnad av lägenhet med bland annat större kök.</td></tr><tr><td>2014/2015</td><td>Termostater till radiatorer utbytta.</td></tr><tr><td>2015</td><td>FTX-ventilationssystem installerad.</td></tr><tr><td>2016</td><td>Duschrum på övre plan renoverad.</td></tr><tr><td>2022</td><td>Installation av 10 solpaneler för el.</td></tr><tr><td>2024</td><td>Omdränerat utvändigt souterrängkällaren på västra, norra och östra sidan med system <i>pordrän</i> (<i>inte sidan som är över mark</i>).</td></tr><tr><td>2024</td><td>Innertak i vardagsrum målad.</td></tr></table> <p>Solpanel till uppvärmning av vatten och värme. Insats i öppen spis är kopplad till ack. tank (för uppvärmning av vatten).</p> <p>Tidigare takläckage åtgärdat i samband med att yttertak lades om år 2012.</p> <p>Del av huset har tidigare varit en uthyrningsbar lägenhet.</p> <p>Det är en kryppgrund under delar av huset som inte är åtkomlig.</p> <p>Papp på låglutande yttertak på vidbyggd del (tidigare garage är äldre än 20 år.</p>	2010	Höjning av taket med 40 cm, insprutat isolering. Byggt 2 takkupor och bytt alla fönster på övre plan. Takbeläggning på yttertak av plåt och papp omlagd.	2011	Ack. tank och 6 sektioner av solfångare (heatpipes) för varmvatten och värme.	2011	Ombyggnad av garage till verkstad.	2011	Kakling av ena tvättstuga 1 (den som är i lägenhet).	2013	ombyggnad av lägenhet med bland annat större kök.	2014/2015	Termostater till radiatorer utbytta.	2015	FTX-ventilationssystem installerad.	2016	Duschrum på övre plan renoverad.	2022	Installation av 10 solpaneler för el.	2024	Omdränerat utvändigt souterrängkällaren på västra, norra och östra sidan med system <i>pordrän</i> (<i>inte sidan som är över mark</i>).	2024	Innertak i vardagsrum målad.
2010	Höjning av taket med 40 cm, insprutat isolering. Byggt 2 takkupor och bytt alla fönster på övre plan. Takbeläggning på yttertak av plåt och papp omlagd.																						
2011	Ack. tank och 6 sektioner av solfångare (heatpipes) för varmvatten och värme.																						
2011	Ombyggnad av garage till verkstad.																						
2011	Kakling av ena tvättstuga 1 (den som är i lägenhet).																						
2013	ombyggnad av lägenhet med bland annat större kök.																						
2014/2015	Termostater till radiatorer utbytta.																						
2015	FTX-ventilationssystem installerad.																						
2016	Duschrum på övre plan renoverad.																						
2022	Installation av 10 solpaneler för el.																						
2024	Omdränerat utvändigt souterrängkällaren på västra, norra och östra sidan med system <i>pordrän</i> (<i>inte sidan som är över mark</i>).																						
2024	Innertak i vardagsrum målad.																						
Upplysningar om fel i fastigheten:	Inga väsentliga fel som Fastighetsägare känner till.																						

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/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:	Ca 22 °C och sol.
Byggnadstyp:	1½-plans hus med souterrängkällare.
Byggnadsår:	1949.
Grundläggning:	Souterrängkällare och delar av huset har en krypgrund (<i>enligt Fastighetsägare finns en krypgrund under delar av huset</i>).
Grundmur:	Betonghålstén. Icke bärande källarväggar: Lättbetong.
Stomme:	Trä.
Bjälklag:	Betong / lättbetong / trä.
Fasad:	Tegel.
Fönster:	2-glas kopplade fönster, 3-glas isolerfönster.
Yttertak:	Plåt, Papp.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Braskamin. Och öppen spis med insats. Solpanel.
Ventilation:	Mekanisk frånluft -och tilluft med värmeåtervinning (FTX).
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och kommunalt avlopp.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	Växter förekommer intill huset.
Grundmur/Hussockel:	Några sprickor i sockel.
Fasad:	Inget att notera.
Dörrar / fönster:	Färg/kittsläpp förekommer på fönster.
Hängrännor/stuprör:	Inget att notera.
Yttertak:	Papp på låglutande yttertak på vidbyggd del (tidigare garage är äldre än 20 år.
Balkong (via matrum):	Ytlig rost på balkongräcke.
Krypgrundsdelen under souterrängkällaren:	Tillträde kunde inte beredas då inspektionslucka inte finns till krypgrunden, inte besiktigad.

HUVUDBYGGNAD

INVÄNDIGT

Allmänt:

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

ENTRÉPLAN

Entréhall:	Inget att notera.
Badrum och dusch 1:	Äldre ytskikt av kakel och klinker. Äldre golvbrunnar av gjutjärn som är rostiga. Sprickor i kakel på väggar. Fogsläpp mellan kakel på väggar. "Bom"/kakelsläpp förekommer på väggar. Färgsläpp på träpanel på övre del av väggar. Detta våtrum är i renoveringsbehov.
Sovrum 1:	Inget att notera.
Sovrum 2:	Inget att notera.
Matrum:	Inget att notera.
Vardagsrum:	Inget att notera.
Kök:	Inget att notera.
Trappa till övre plan:	Inget att notera.

ÖVRE PLAN

Allrum:	Inget att notera.
Sidovind via allrum:	Inget att notera.
Sovrum 3:	Inget att notera.

Sidovind via sovrums 3:	Inget att notera.
Duschrum:	Inget att notera.
Sovrum 4:	Inget att notera.
Sidovind via sovrums 4:	Inget att notera.
Sovrum 5:	Inget att notera.

SOUTERRÄNGKÄLLARE

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Flytande golv över kryppgrund med betong/lättbetong bjälklag.
Trappa till souterrängkällare:	Inget att notera.
Teknikrum:	Äldre golvbrunn av gjutjärn placerad i golv nära vägg.
Tvättstuga 1 och dusch (<i>i lägenhet</i>):	Golvbrunn finns inte i tvättstugedel och avloppsrör ansluts mot angränsande teknikrum. Rostig golvbrunn i duschplats. Några sprickor i kakel på väggar och bom/kakelsläpp på väggar. Detta våtrum är i renoveringsbehov.
Bastu:	Påreglade väggar.
Toaletterum:	Färg- och putssläpp på vägg lokalt.
Entréhall:	Flytande golv.
Kök och matplats:	Flytande golv.
Sovrum / gästrum:	Flytande golv.
Mindre klädkammare via sovrums/gästrum:	Inget att notera.

Gillestuga:	Flytande golv.
Tvättstuga 2:	Äldre standard. Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig. Färgsläpp på betonggolv, målat med tät färg i tvättstuga 2.
Verkstad:	Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig. Belamrat så detta rum är delvis inte åtkomligt och är inte besiktigad i sin helhet.

VINDSUTRYMME

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. <i>Information: FTX-aggregat finns på vindsutrymme.</i>
Noteringar:	Inget övrigt att notera.

3. RISKANALYS

- 3.1 PAPP PÅ YTTERTAK PÅ VIDBYGGD DEL (tidigare garage) ÄR ÄLDRE ÄN 20 ÅR:**
Tätskiktet på ett platt/låglutande tak har enligt vår bedömning en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. Eftersom yttertakens tätskikt på vidbyggd del (tidigare garage) är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador som i sin tur kan leda till mikrobiella skador.
- 3.2 FLYTANDE GOLV ÖVER BETONG/LÄTTBETONGBJÄLKLAG ÖVER KRYPGRUND:**
Den flytande golvkonstruktionen ovan den uteluftsventilerade krypgrunden med betongbjälklag riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.
- 3.3 TVÄTTSTUGA 2:**
Äldre standard.
Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig.
När fuktskydd / tätskikt inte finns på golv och nedre del av väggar är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av smygläckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.
- 3.4 FÖNSTER:**
Fönster där målning/underhållsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta kan leda till rötskador i fönster och fönsterkarm.
- 3.5 PÅREGLADE VÄGGAR I SOUTERRÄNGKÄLLARE:**
Befintliga påreglade souterrängkällarytterväggar riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan från mark att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 BADRUM OCH DUSCH PÅ ENTRÉPLAN:

Se noteringar under rubrik Badrum och dusch på entréplan, detta våtrum är i renoveringsbehov. Kontakta våtrumsentreprenör för konsultation och erforderliga åtgärder / renovering av detta våtrum.

4.2 TVÄTTSTUGA 1 OCH DUSCH I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Se noteringar under rubrik Tvättstuga och dusch i souterrängkällare, detta våtrum är i renoveringsbehov.

Kontakta våtrumsentreprenör för konsultation och erforderliga åtgärder / renovering av detta våtrum.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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.

Kimstad 2024-06-06

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av RISE certifierad besiktningsman SBR



Tel: 0722-343450



Överlåtelsebesiktning SC0444-16

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

Besiktningens ansvar

Besiktningens ansvar är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens ansvar.

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

Besiktningens ansvar är skyldig att ersätta den skada som besiktningens ansvar orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningens ansvarsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtande.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtande
- 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 besiktningens ansvar inte skyldig att ersätta.

Om besiktningens ansvar utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens ansvarsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningens ansvar skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningens ansvar 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.

Besiktningens ansvar 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 besiktningens ansvar översänt besiktningens utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningens ansvar är inte skyldig att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningens ansvar avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppställningsanordning 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 erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mättnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en 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.

Mättnadsånghalt

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 mättnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putspå 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 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 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/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/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