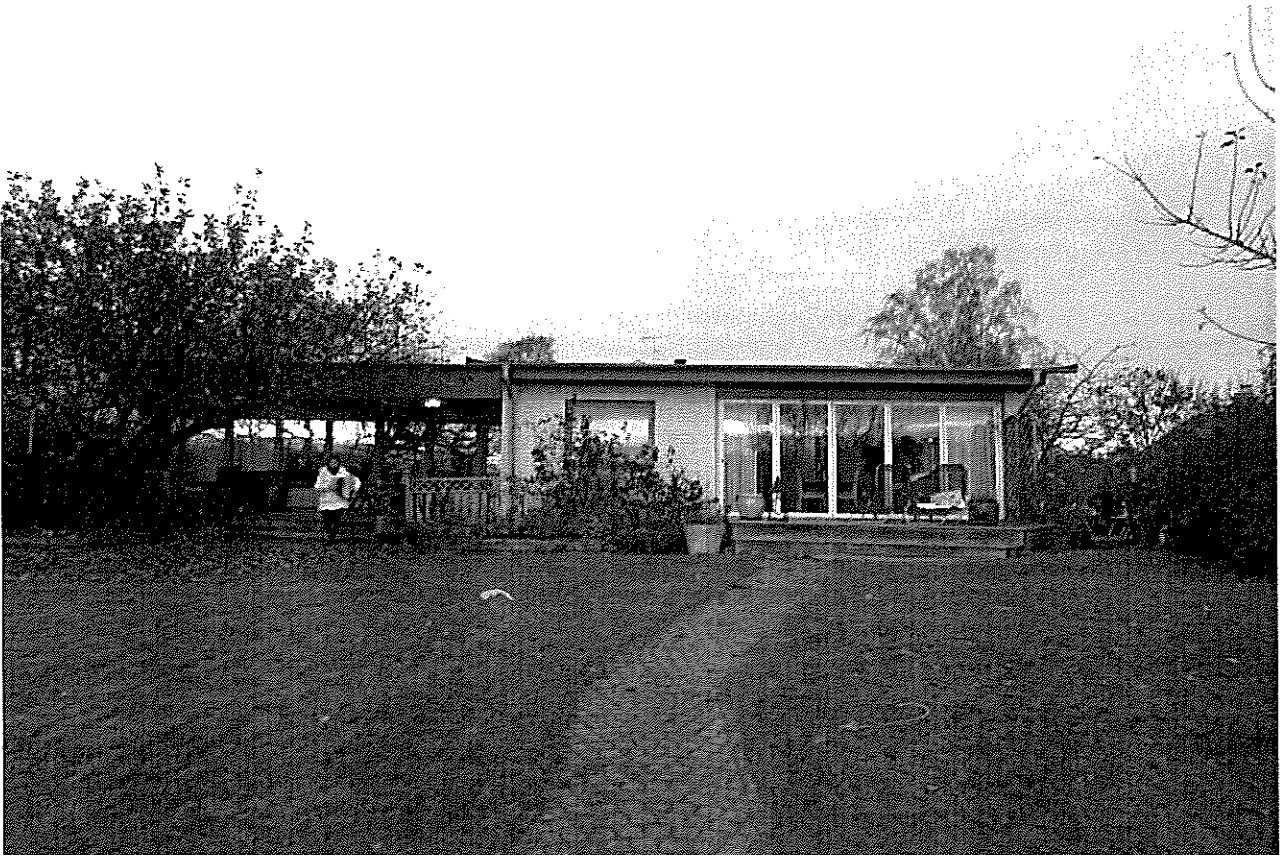


## Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Danderyd, Slätten 7  
Nora Strand 4B**

*Carl-Jonas Nordensved*

Besiktningdag: 20121031

Carl-Jonas Nordensved

---

**Distribution:**

Levererat elektroniskt till: Anders Lentell, anders@lentell.se

[www.besiktningshuset.se](http://www.besiktningshuset.se)

## Parter och objekt

<b>Ägare:</b>	Anders Lentell Nora Strand 4B 18238 Danderyd
<b>Uppdragsgivare/ Beställare:</b>	Anders Lentell  Nora Strand 4B 18238 Danderyd
<b>Närvarande:</b>	Säljare samt undertecknad.
<b>Väderlek:</b>	Mulet plusgrader.
<b>Besiktningföretag:</b>	<b>Svenska Besiktningshuset Intressenter AB</b>  Hömåkersvägen 14, 183 65 Täby Stockholm info@besiktningshuset.se   www.besiktningshuset.se   Växel för lokalkontor 077 66 50 200
<b>Besiktningssman:</b>	<b>Carl-Jonas Nordensved</b> SBR Byggingenjör Nr 62083 samt av Sitac certifierad. Besiktningförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR's förteckning över besiktningförrättare med därtill hörande förpliktelser. <b>Telefon:</b> 073 961 52 00, <b>Epost:</b> carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se
<b>Förutsättningar:</b>	

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse upprättad i enlighet med SBR Överlåtelsebesiktning – Uppdragsbekräftelse. Besiktningssmannen 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.

### **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 besiktningssmannen 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 besiktningssmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningssmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningssmannen/hans företag.

För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningföretag krävs att genomgång av besiktningssutlåtandet görs med köparen, helst på plats. Genomgång av protokoll på plats **3500:-** inkl moms. Telefongenomgång **1900:-** inkl. moms. Då kan man även beställa eventuell tilläggstjänst, t.ex. fukt- och konstruktionskontroll, skadeutredning m.m. Läs mer på vår hemsida [www.besiktningshuset.se](http://www.besiktningshuset.se). Uppdraget debiteras enligt gällande prislista.

För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåtandet ej vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningssbara/belamrade har besiktningssmannen inget ansvar.



**Fastighetsuppgifter byggnadstekniska uppgifter**

<b>Hustyp:</b>	1 planshus.	
<b>Byggår:</b>	1976	Enligt säljaren.
<b>Ombyggnadsår:</b>		Enligt
<b>Altan:</b>	Träkonstruktion.	
<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark, uppreglade golv.	
<b>Dränering/fuktisolering:</b>	Okänt utförande. +20år	
<b>Fasad:</b>	Kalksandsten.	
<b>Fönster:</b>	Isolerglaskassetter + 20 år	
<b>Stomme:</b>	Träkonstruktion.	
<b>Tak, material:</b>	Sadeltak, takpapp	
<b>Vind:</b>	Vind med träbjälklag.	

**1. Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar utförda renoveringar****Muntliga upplysningar renoveringar :**

Maskinell utrustning fungerar normalt. Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar frekvent löst ut. Radonmätning är utförd. Energideklaration pågår. Fastigheten förvärvades år 1999. Hygienutrymme 1 från år 2003 Hygienutrymme 2 från år 1976.

**Handlingar:**

Utredningsprotokoll. Huspärmen innehållande ritningar m.m.

[www.besiktningshuset.se](http://www.besiktningshuset.se)

## 2. Okulärbesiktning

Utlåtandet är uppbyggt så att byggnaden beskrivs utifrån konstruktionsutföranden. Besiktningshuset unika besiktningssmodell beskriver byggnadens olika konstruktionsdelar på ett tydligare sätt, inte rummen enskilt förutom våtutrymmen utan besiktigar byggandens olika konstruktionsdelar. Om det i fallet finns något att notera så beskrivs det på respektive yta som tillhör konstruktionsdelen.

## Iakttagelser

### Mark

Det finns indikationer på sättningar i byggnaden i vilka kan vara orsakade av markförhållandena. Det finns ett utredningsprotokoll om marksättningarna daterad 98-11-17. Hänvisar till den för detaljer om innehållet. Det har dock gått 14 år sedan tidigare utredning och för att säkerställa att grundläggningar inte har fortsatt sättningar erfordras fortsatt teknisk utredning.

### Altan

Marksättningar förekommer mot huset.

### Grundläggning betongplatta på mark

Spår av vattenskada utsida badrum noteras i vardagsrummet och i sovrummet.

Vid inträdet i byggnaden förmärktes en avvikande lukt i inomhusluften som undertecknad förknippar med mikrobiell förekomst (i dagligt tal "mögel" lukt) Det går inte döma ut konstruktionen enbart på denna indikation, för att kunna fastställa orsak, omfattning och behov av eventuella åtgärder erfordras att man utför vidare kontroller-fortsatt teknisk utredning

### Dränering/Fuktisolering

Dränering, fuktisolering i mark går inte kontrollera.

### Fönster

Punkterade isolerglas noteras.

### Fasad murtegel

Förekommande sprickor, trappningssprickor i murstenar lokalt i fasaden.

Sättningsprickor noteras. Syll blottad på altansida, spricka i hörn vid lillstugan. En vidare teknisk utredning av noterade sättningsprickor erfordras.

### Tak, material

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

### Vind

Mögel på vind, påväxt finns på undertaket. Det indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma tillrätta med detta måste fuktutlösningen inifrån bostaden minskas. Kontakt med ventilationssakkunnig erfordras.

Mögel lukt på vinden noteras.

Parallelltak i barnrummet är inte åtkomliga för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs.

### Stomme

Element-skydd finns vilket ger begränsad syn av golvytor.

Syllen, tryckimpregnerad är blottad vid altansidan från utsidan pga mark sjunkit vid altanen.

### Undertak invändigt

Vid kontroll av innertak och väggar kunde undertecknad inte se några signaler/tecken på att det förekommer läckage genom taket typ fuktrosor, fuktfläckar etc.

### Kök

Otät botten i diskbänksskåpet samt avsaknad av underlägg under vitvaror. Detta kan medföra risk för läckage och fuktskador så som mögel och röta i bakomliggande konstruktioner.

### Hygienutrymme 1

Vattenskada i angränsade rum noteras. Sprickor i klinker och kakel kring badkar noteras. VVB under badkar, svår åtkomlig. Golvbrunn med förhöjt sluk. En vidare teknisk undersökning av hygienutrymmet och angränsande rum med försäkringsbolaget bör utföras för att klarlägga utbredning och för att se vilka åtgärder som anses nödvändiga.

Kakel, klinker med golvärme. Se även noteringar under "Bra att veta om" våtrum nedan. Tätskikt bakom kakel och klinker går inte att inspektera.

### **Hygienutrymme 2**

Ytskikten motsvarar inte dagens täthetskrav. Kalkylera därför med renovering.

Sprickor i vägg och golvanlutningar noteras. Utrymmet har inte använts på många år. Äldre vattensador kan finnas i bakomliggande konstruktioner.

### **Ventilationssystem**

Mögel på vind, påväxt finns på undertaket. Det indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma tillrätta med detta måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Kontakt med ventilationssakkunnig erfordras så att hela huset ventilationsbehov ses över. Ibland rekommenderas att man ska öka ventilationen på vinden för att få bukt med sina fuktproblem. Detta är fel. Vintertid kan problemen i sådana fall förvärras.

### **Tilläggs tjänsten uppmätning**

UPPDRAG Uppmätning Svenska Besiktningshuset Intressenter AB erhållit uppdraget att utföra uppmätning av Boarea/Biarea i rubricerad fastighet. AREABERÄKNING Fastigheten var möblerad vid tillfället. Mått tagna på plats med längdmätare Leica Disto MÄTREGLER För bostäder Svensk Standard SS 21054:2009. Delposter anges med en decimal, summa poster anges utan decimal. Vid avrundning tillämpas Svensk Standard SS 014141 regel A. Mätningen utförd med en reservation på villor om en felmarginal om + - 3 kvm. MÄTRESULTAT BOA 150 kvm

[www.besiktningshuset.se](http://www.besiktningshuset.se)

### 3. Riskanalys

#### **Isolerglaskassetter + 20 år**

Isolerglas är äldre än 20 år Isolerglasfönster har när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. Vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas.

#### **Betongplatta på mark, uppreglade golv.**

Befintlig golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i golvkonstruktionen så som mögel och röta samt vidare resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

#### **Okänt utförande. +20år**

Dränering är äldre än 20 år. Normal livslängd på dränering och fuktisolering 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 så som mögel och röta invändigt i konstruktionen.

#### **Vind med träbjälklag.**

Brister i ventilationen i vindsutrymmen kan medföra ökad luftfuktighet och därmed risk för fuktrelaterade skador på underlagstak etc.

#### **Förekommande sprickor, trappningsprickor i murstenar lokalt i fasaden.**

Spricka i tegelfasad Sprickor i tegelfasader är en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns för fuktinträngning i sprickorna, med fog- och tegelsläpp och fuktrelaterade skador i bakomvarande konstruktioner som möjlig följd. Vintertid finns även risk för sönderfrysning.

#### **Parallelltak är ej åtkomliga för besiktning**

Det kunde inte fastställas att det finns luftspalt. Avsaknad av luftspalt kan medföra uppkomst av fuktrelaterade skador så som mögel och röta.

### 4. Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen eller under okulärkontroll finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## BRA ATT VETA OM:

Under nedan rubriker redovisas information om underhållsplan av ditt hem, tekniska livslängder, våtrumsregler som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

### Underhållsplan Av Ditt Hem

#### Underhållsplan av ditt hem, håller huset friskt längre

De mesta i huset har tyvärr en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder till tråkiga och onödiga kostnader. För att begränsa ekonomiska smällar när det gäller husets underhåll rekommenderas att upprätta en så kallad underhållsplan.

#### Våtrum

Golvbrunnar rengörs med jämna mellanrum.

Kontrollera att klämringen som sitter i golvbrunnen sitter fast och att mattan inte börjat släppa.

Inspektera rör genomföringar i våtutrymmen så att de är täta och inte glappar.

Inspektera noga mattskarvar på golv och vägg så det inte blivit otäta.

Känn efter att WC stol och handfat sitter fast.

Vid minsta lilla misstanke om skada kontakta omedelbart ditt försäkringsbolag.

#### Kök

Köksfläkten, filter samt slang rengörs med jämna mellanrum. Ventilationsföretag rengör ventilationskanalen. Ta bort sparksockeln titta under diskbänken, ev diskmaskin och längs golv att det inte droppat vatten. Dammsug under kyl och frys samt baksida kyl och frys. Kontrollera att skvallerkydd är helt. Motionera avstängningsventiler regelbundet för diskmaskin och avstängningskranar under diskbänken.

#### Värme

Se instruktionsbok för serviceprogram. Motionera ev. expansionskärlsventiler. Kontrollera att rätt tryck finns i radiatorsystem. Lufta radiatorsystemet vår och höst. Dammsug bakom element. Kontrollera att inte det droppar från vred mm.

#### Ventilation mekanisk eller självdrag

Kanaler och filter ska rengöras med jämna mellanrum. Vid nystart i ett hus konsultera ett ventilationsföretag som trimmar in systemet eller ger råd om förbättrad ventilation.

#### Fasad, fönster, trädetaljer

Håll målningsintervallerna. Grundregeln är 10 år på norrsidan tidpunkten kan dock variera pga. fasadens väderläge. Börjar färgen spricka och bakomliggande material lyser igenom är det dags att måla. Sprickor i puts, panel, tegel tätas med erforderlig tätmassa.

#### Yttertak

Genomföringar genomtaket kontrolleras vår och höst, inga otätheter får förekomma.

Trasiga eller spruckna takpannor byts omedelbart ut. Takpannor kontrolleras så att de ligger i rätt läge.

Hängrännor justeras för fall och rengörs ofta. Har den tekniska livslängden uppnåtts är det dags att lägga om taket. Det finns inga försäkringsbolag som ersätter läckande tak då det hör till underhåll.

Sköter du underhållet av ditt hem blir det lättare hålla koll på vilka åtgärder som är mest akuta för huset. Vet man till exempel med sig att dräneringen eller yttertaket är gammal kan det vara billigare att byta ut det nu än att vänta några år och tvingas åtgärda kostsamma fuktskador. Väntar man med en åtgärd, bör man göra inspektioner med jämna mellanrum för att undvika att begynnande skador förvärras.



## Underhåll/Tekniska Livslängder

**Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner**

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen. För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

**Teknisk livslängd:** Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

<b>Fasader</b>	<b>År</b>	<b>Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor</b>	<b>År</b>
Träpanel (byte)	40	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35
Träpanel (målning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	<b>Takkonstruktioner</b>	
<b>Fönster/dörrar</b>		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	30
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
<b>Dränering/ utvändigt fuktsskydd</b>		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän ledn.)	25	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför byggnaden	50	Hängrännor/stuprör	25
<b>Vitvaror</b>		Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler)	40
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare ect.	10	<b>Vitvaror forts.</b>	
<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>		Värmeväxlare	20
Avloppsledningar	50	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30
<b>Avloppstank</b>	30	Badkar bubbel	10
Värmeledningar kall varmvattenledningar	50	<b>Värmegolv</b>	
varmvattenberedare, el-radiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20	Elvärmeslingor i våtrumme	30
		Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

## Våtrum

Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum. För mera information se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) För plastmattor se [www.qvk.se](http://www.qvk.se) Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

- Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde. Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.
- Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.
- Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.
- Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

[www.besiktningshuset.se](http://www.besiktningshuset.se)

## Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

### Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som verkställs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandlingen om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

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 inte 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 uppdragsgivaren.

### Genomförandet av en överlåtelsebesiktning för säljare

#### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder/överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

#### Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande överlämnar uppdragsgivaren de handlingar och övriga upplysningar som besiktningsmannen behöver för verkställandet av överlåtelsebesiktningen. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten. Överlåtelsebesiktningens omfattning framgår av uppdragsbekräftelsen med tillhörande villkor för överlåtelsebesiktningen.

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 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.

### 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 jämförbara 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.

Besiktningsmannens ansvar för besiktningsutlåtandet framgår av villkoren för uppdraget.

### 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 riskanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt 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.

### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande 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. Både säljare och köpare måste vara observanta på att förhållandena då kan vara andra än vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.

### **Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. 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 klargöras 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 särskild bilaga till besiktningsutlåtandet från överlåtelsebesiktningen eller i ett eget utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### **Tilläggstjänsten riskkonstruktions- och fuktkontroll**

Om besiktningsförrättaren utför tilläggstjänsten riskkonstruktions- och fuktkontroll i samband med överlåtelsebesiktning, utförs en undersökning av främst de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador eller av någon annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka. Vid en riskkonstruktions- och fuktkontroll utförs vanligen punktvisa mätningar med fuktindikator, upptagning av 1 till 3 inspektionshål och andra provtagningar i syfte att bättre kunna bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Återställande av upptagna inspektionshål utförs i normalfallet med täcklock. Om större håltagning krävs ingår inte återställande i uppdraget. Redovisning av tilläggstjänsten riskkonstruktions- och fuktkontroll kan ske i löpande text i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel eller i separat utlåtande. Tilläggstjänsten riskkonstruktions- och fuktkontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning. Utförande av tilläggstjänsten riskkonstruktions- och fuktkontroll ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp.

### **Tilläggstjänsten Installationskontroll**

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Bedömningar och rekommendationerna grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på el-installationer, värmesystem, VVS. Några undersökningar i form av isolations mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Eftersom besiktningsförrättaren i allmänhet har större erfarenhet av installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm än en normalt bevandrad husköpare, redovisas i denna bilaga i detta fall bedömningar och eventuella rekommendationer avseende dessa installationer. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på okulära fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän

med särskild behörighet för respektive installation. Alla rekommendationer som besiktningsförrättaren lämnar kräver kontakt med sakkunnig för respektive område.

### **Tilläggstjänsten Priskalkyl**

Tilläggstjänsten Priskalkyl är en grovt uppskattad kostnad och skall inte betraktas som en offert eller ett slutgiltigt anbud. Slutlig åtgärdskostnad kan erhållas först efter att anbud inhämtats från entreprenörer. Förslagsvis bör offerter inhämtas från minst tre (3) entreprenörer, gärna fler för att kunna erhålla ett bättre underlag vid upphandling av entreprenaden och för en bättre bedömning av faktisk kostnad. Syftet med tjänsten Priskalkyl är att beställaren skall få en rådgivande kalkyl för intag av offerter / anbud och som ska ligga till grund för förhandling av eventuell prisreduktion vid fastighetsaffären. Det är alltid uppdragsgivaren som måste stå för alternativa val och bedömningar. Fel och brister som enskilt understiger 8000 kronor kalkyleras inte.

### **Tilläggstjänsten Fuktindikering i våtutrymmen**

Genom fuktindikeringsinstrument kontrollerar vi aktuella våtutrymmen i huvudbyggnaden. Besiktningsteknikern utför stickprovsmässig fuktindikering på ytskiktens ovansida i våtrummen för att upptäcka pågående vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar vid besiktningstillfället. Vid misstanke om vattenskada ska alltid berört försäkringsbolag kontaktas. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet, tex i våtrum med kakel och klinker som kan vara nyduschat och då ger fuktindikatorn utslag pga. att klinker, kakel och fixet behåller fukten i sig i många dagar efter att man duschat. Observera att fuktindikering inte är jämförbar med den mer ingående fuktmätningen Fukt och Riskkonstruktionskontroll.

## **ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET**

### **1. Begreppsbestämningar**

- 1.1 Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen.
- 1.2 Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.
- 1.3 Med fel 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.
- 1.4 Med fastighet kan avses den del av fastigheten som omfattas av besiktningen.

### **2. Överlåtelsebesiktningens omfattning**

- 2.1 Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.
- 2.2 Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, vidbyggt garage/carport och den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela fastigheten.
- 2.3 Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.
- 2.4 I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.
- 2.5 Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen.

### **3. Uppdragsgivarens skyldigheter**

- 3.1 Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.
- 3.2 Uppdragsgivaren skall se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska finnas tillgänglig.
- 3.3 Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

### **4. Besiktningsmannens åtagande och ansvar**

- 4.1 Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som uppdragsgivaren överlämnar i samband med överlåtelsebesiktningen.
- 4.2 Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år.
- 4.3 Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är begränsat enligt nedanstående villkor.
- 4.4 Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.
- 4.5 Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.
  - a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsestillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.

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

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

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

4.8 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.

4.9 Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras direkt mot besiktningsmannen/hans företag respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar inte 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 uppdragsgivaren.

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

Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör.

### **5. Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

5.1 Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

5.2 Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande. Besiktningsmannen har i samband med överlåtelse rätt att vid sammanträffande, per telefon eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

5.3 Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

5.4 I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### **Övriga villkor**

Besiktningen omfattar: Huvudbyggnad

Det förutsättes att godkända uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på fastigheten.