
Lidingö Finedal 3

Finedalsvägen 15 A, 181 57 Lidingö



Överlåtelsebesiktning för säljare Juni 2023



Hemsida

www.eckbackenfastigheter.se

E-post

lars@eckbackenfastigheter.se

Telefon

0707-552819

Org. nr.

556643-9492

Innehållsförteckning

1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

2 Okulär besiktning

3 Riskanalys

4 Fortsatt teknisk utredning

Bilagor

Bilaga 1; Bra att veta om besiktigt hus

Bilaga 2; Liten byggordbok

Bilaga 3; Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Bilaga 4; Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare

Objekt

Fastighetsbeteckning Lidingö Finedal 3

Adress Finedalsvägen 15 A

Postnummer/Ort 181 57 Lidingö

Kommun Lidingö

Fastighetsägare Eva Källén

Beställare Eva Källén
Finedalsvägen 15 A
181 57 Lidingö

Telefon: 070-7278128

E-post: eva.kallen@caricore.se

Uppdragsnummer 2015-334

Besiktningsman Lars Wikström,
godkänd besiktningsman SBR

Telefon: 0707-552819

E-post: lars@eckbackenfastigheter.se

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

Besiktningsdag 2023-06-29 Med början kl: 10.30

Närvarande Eva Källén, säljare (delvis)
Conny Källén, make till säljare
Lars Wikström, besiktningsman

**Besiktningens
genomförande och
omfattning**

Uppdragsbekräftelsen skickades 2023-06-27. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

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.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningssmannen har översänt besiktningens utlåtande till uppdragsgivaren.

Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

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 besiktningssmannen 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 det att denna besiktning har blivit utförd.

1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

**Tillhandahållna
handlingar**

Information om fastigheten tillhandahölls av fastighetsmäklaren, av och av säljaren och av säljarens make i samband med besiktningen; utdrag ur fastighetsregistret från fastighetsmäklaren och muntlig och skriftlig (svar på frågelista) information från säljaren och från säljarens make.

**Information från
uppdragsgivaren**

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

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan den var nybyggd 1987.

Följande renoveringar har gjorts;

- 2022 sotades rökkanal med godkänt resultat.

- 2020 monterades en ny treglasisolerglaskassett i ett fönster.
- 2020 besiktigades yttertaket.
- 2017 monterades nya vindskivor.
- 2017 monterades nya plåtar ovan vindskivor.
- 2016 målades fasaden om.
- 2016 målades grundmur/hussockel om.
- 2015 målades fönster om på utsidan.
- 2013 byttes en av två radonsugar ut.
- 2009 byggdes köket om.
- 2010 installerades en luft/vatten värmepump, en "booster", från Mitsubishi.
- 2006 installerades en ny frånluftsvärmepump, en IVT 490.
- 2005 byggdes duschrummet om på entréplanet.
- 2005 byggdes badrummet om i souterrängplanet.
- 1997 byggdes förstukvisten till.
- 1993 installerades två radonsugar.
- 1992 gjordes tillbyggnad i två plan, vardagsrum och underliggande sovrum.
- 1990 tilläggsisolerades vinden med ca 200 mm isolering.
- Invändig ytskiktsrenovering har gjorts.

Övrig information lämnades;

- Yttertaket har besiktigats vart tredje år.
- 2017 monterades nya vindskivor på garaget och på lillstugan.
- 2017 monterades nya plåtar ovan vindskivor på garaget och på lillstugan.
- 2016 målades lillstugan och garaget om.
- 1995 byggdes lillstugan.
- 1989 byggdes garaget.

För övrigt är det mesta original.

Enligt uppgift fungerar el-, vatten-, värme- och ventilationssystem utan anmärkning.

Enligt uppgift finns inga kända fel i fastigheten.

Det har inte noterats några avvikande lukter eller mögellukter i byggnaden.

Det har inte noterats någon kondens eller sättningar.

Fastighetsdata enligt ovan. Inga övriga belastningar finns enligt uppgift.

2 Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

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

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

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

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

Molnigt

Utomhustemperatur

Ca 25° C.

Byggnadstyp

Villa i två plan, varav ett i souterräng.

Byggnadsår	1987
Ombyggnadsår	1997 byggdes förstukvisten till. 1992 gjordes tillbyggnad i två plan, vardagsrum och underliggande sovrum.
Undergrund	Berg (enligt uppgift).
Grundläggning	Den ursprungliga delen av fastigheten är grundlagd på en betongplatta på mark. Delar av fastigheten tillbyggda 1997 och 1992 är grundlagda på betongplattor på mark.
Grundmurar	Grundmurar i den ursprungliga delen av fastigheten är gjorda av s.k. EW- element. Se vidare punkt 3 nedan. Grundmurar i del tillbyggd 1992 är murade av lecasten.
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä på entréplanet. Betong i souterrängplanet.
Yttertaksbeläggning	Tvåkupigt lertegel, original sedan fastigheten byggdes. Tvåkupigt lertegel på tillbyggnad gjord 1997. Plåt på tillbyggnad gjord 1992.
Undertak till yttertak	På tak med tvåkupigt lertegel är undertak av trä med ovanliggande papp. På tak med av plåt bedöms undertak vara av trä med ovanliggande papp.
Fasad	Trä
Fönster	Tvåglasisolerglasfönster, i huvudsak original sedan fastigheten byggdes. En ny treglasisolerglaskassett monterades 2020 i ett fönster.
Ytterdörrar	Original sedan fastigheten byggdes.

Utvändiga plåtarbeten	Målad galvaniserad plåt, i huvudsak original sedan respektive byggnadsår. Nya plåtar ovan vindskivor, monterades 2017.
Uppvärmning	Vattenburen värme från en frånluftsvärmepump, en IVT 490, installerad 2006. Vattenburen värme från en luft/vatten värmepump, en "booster", från Mitsubishi, installerad 2010. Golvvärme (el) finns i badrum och i entrén. Eldstad finns.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Tilluft utifrån.
Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Övrigt	-
Myndighetsbeslut	-

Noteringar

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark m.m.	Runt besiktigad fastighet finns närmast grund på framsidan stenläggning. Stenläggningen är enligt uppgift lagd så att vatten rinner från grundmuren. På ena gavelsidan är det stenläggning och växtlighet och på den andra stenläggning. På baksidan är det grus. Marken runt en fastighet ska luta från grunden. Över tiden kan marken behöva justeras. I övrigt inget att notera.
Grundmur/hussockel	Grundmur/hussockel är putsad och målad. Enligt uppgift målades grundmur hussockel om 2016. I grundmur i del tillbyggd 1992 kunde mindre sprickbildning noteras. Enligt uppgift är sprickan äldre.

Var ändå observant. Vid förändringar bör anledning utredas och lämplig åtgärd vidtas.

Underhållsbehovet av grundmur/hussockel bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

Växtlighet finns närmast grundmur. Växtlighet närmast grundmur kan ha en negativ inverkan på grundmur, detta då fukt långsammare torkar ur, vilket kan påverka grundmur negativt. Justering bör övervägas. I övrigt inget att notera.

Yttertak

Yttertaget är av tvåkupigt lertegel och av plåt.

Yttertaget av tvåkupigt lertegel är enligt uppgift från 1987 och från 1997, på förstukvisten. Det underliggande taket är s.k. råspont, trä, som är täckt med papp. Enligt uppgift har yttertaget setts över vart tredje år. Senast gjordes översyn enligt uppgift 2020.

Inga trasiga pannor kunde noteras.

Pannor bedöms inte fullt ut vara spikade enligt norm.

Normalt har detta ingen praktisk betydelse på en villafastighet, men det är ändå en avvikelse från norm.

Pappen har stickprovskontrollerats. En bedömning är att pappen börjar bli lite äldre, den börjar bli lite torr.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

Normal livslängd för ett tak med tvåkupigt lertegel är ca 40-50 år.

På tillbyggnad gjord 1992 är yttertaget av plåt.

Färgsläpp kunde noteras.

Yttertaget är i behov av översyn; skrapning och ommålning.

Normal livslängd för ett plåttak av god kvalitet är över 50 år. I övrigt inget att notera.

Fasad

Fasaden är av trä. Den är enligt uppgift ommålad år 2016.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

	<p>Normalt behöver en fasad målas om vart 10-15:onde år. I övrigt inget att notera.</p>
Fönster	<p>Fönster är tvåglasisolerglasfönster. Alla fönster, förutom en isolerglaskassett som byttes ut 2020, är original sedan fastigheten byggdes. Fönster målades enligt uppgift om på utsidan 2015.</p> <p>Fönster har stickprovkontrollerats.</p> <p>I vardagsrummet och i matsalen finns isolerglaskassetter som kan upplevas som lite flammiga. Möjligt är att isolerglaskassetterna över tiden kan komma att behöva bytas ut. Normal livslängd på en isolerglaskassett är ca 30-40 år.</p> <p>Underhållsbehovet för övrigt bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.</p>
Ytterdörrar	<p>Ytterdörrar bedöms vara original sedan fastigheten byggdes.</p> <p>Ytterdörrar har stickprovkontrollerats.</p> <p>På entrédörren kunde avflagnad färg noteras.</p> <p>Underhållsbehovet för övrigt bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.</p>
Hängrännor/stuprör/plåtarbeten	<p>Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten är av målad galvaniserad plåt. Alla plåtarbeten, förutom plåtar ovan vindskivor, som enligt uppgift monterades 2017, bedöms vara original sedan fastigheten byggdes.</p> <p>Stuprören leds ner i dagvattenledningar som för bort regnvatten från huset.</p> <p>Färgsläpp kunde noteras på plåtarbeten på yttertaket; rännदार, plåt i underkant av skorsten, etc.</p> <p>Plåtarbeten har behov av översyn; skrapas och målas.</p> <p>Fönsterbleck och plåtar runt genomföringar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras, detta för att minimera risken för framtida läckage. I övrigt inget att notera.</p>
Dränering	<p>Fastigheten är enligt uppgift inte omdränerad.</p>

Normal livslängd för en dränering är ca 20-40 år. I övrigt inget att notera.

Vind

Med ingång via lucka på gavel nås en vind som finns över den ursprungliga delen av fastigheten. Golv finns delvis för förvaring. Underliggande tak till lertegelpannor är skivor av plywood. Det är isolering av mineralull, ca 300-400 mm. Plastfolie finns mellan isolering och innertak. Takfotsventilation finns. Övrig ventilation är begränsad.

En del fläckar och missfärgningar kunde noteras på skivor av plywood, vilket inte är ovanligt på denna typ av undertak.

Fläckar och missfärgningar bör bevakas. Vid förändringar bör anledning utredas och åtgärd vidtas.

För övrigt kunde med hänsyn till ålder inget onormalt noteras på vinden. I övrigt inget att notera.

Invändigt**Entréplan**

På entréplanet finns förstukvist, hall, rum, kök, matsal, vardagsrum, tvättstuga och duschrumb.

Förstukvist

Ytterdörren bedöms vara original sedan fastigheten byggdes. Förstukvisten har klinkergolv. I övrigt inget att notera.

Hall

Hallen har klinkergolv. I övrigt inget att notera.

Rum

Rummet har klinkergolv. I övrigt inget att notera.

Kök

Inredningen i köket är enligt uppgift från 2009. Det är trägolv.

Plastunderlägg, droppskydd, finns under diskmaskin, under kyl & frys och i skåp under diskbänk, vilket är korrekt. I övrigt inget att notera.

Matsal

Matsalen har parkettgolv. Öppen spis finns. Enligt uppgift är den godkänd att elda i. I övrigt inget att notera.

Vardagsrum

Vardagsrummet har parkettgolv. I övrigt inget att notera.

Tvättstuga

Tvättstugan är original sedan fastigheten byggdes. Äldre ytterdörr finns. Det är plastmatta på golvet och målad väv på väggarna.

Golvbrunnen är av plast och är utbytt. Klämringen sitter fast. Plastmattan sitter fast runt golvbrunnen.

I tvättstugan finns fastighetens värmesystem; En frånluftsvärmepump, en IVT 490, installerad 2006 och inomhusdelen av en luft/vatten värmepump, en "booster", från Mitsubishi, installerad 2010.

I tvättstugan finns fastighetens elcentral.

Då tvättstugan är över 25 år gammal är det viktigt att förstå att den inte är lika bra som en ny. Var observant.

Då tvättstugan är över 25 år gammal innebär det också att försäkringsvillkor är försämrade.

Försäkringsvillkor bör stämmas av med försäkringsbolag så att eventuella överraskningar rörande ersättning undviks vid eventuell vattenskada. I övrigt inget att notera.

Duschrum

Duschrummet byggdes enligt uppgift om 2005. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman.

Det är klinker på golv och kakel på väggar. Det finns duschhörna.

Golvbrunnen är av plast och är utbytt. Klämring och golvbrunnsmanschett kunde noteras, vilket är korrekt.

Golvbrunnens placering är närmare vägg än 200 mm. Se vidare punkt 3 nedan.

Golvlutningen i duschhörnan bedöms uppfylla norm.

Avrinningen på övriga delar av duschrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant.

Skada kunde noteras i innerdörren.

Då duschrummet är över 15 år gammalt är det viktigt att förstå att det inte är lika bra som ett nytt. Var observant.

Då duschrummet är över 15 år gammalt innebär det också att försäkringsvillkor är försämrade.

Försäkringsvillkor bör stämmas av med försäkringsbolag så att eventuella överraskningar rörande ersättning

undviks vid eventuell vattenskada. I övrigt inget att notera.

Souterrängplan

I souterrängplanet finns allrum, 4 sovrum, klädkammare, 2 förråd och badrum.

Fastigheten är byggd vid en tidpunkt då viss fuktvandring naturligt kan förväntas ske genom betongplattan och genom ytterväggar under mark. Så länge det inte finns något organiskt material, trä, laminatgolv, plastmatta med lim, etc., på ovansidan av betongplattan eller på insidan av grundmurarna gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom konstruktionen. För när fukten kommer igenom tas den upp av inneluften och ventileras bort.

I mitten av 1980 gjordes en byggnormsändring, vilken föreskriver isolering under betongplattan, vilket minskar risken för fuktrelaterade problem i golvkonstruktioner av organiskt material.

I del av fastigheten byggd 1987 finns eventuellt isolering under betongplattan? Då konstruktionen fullt ut inte är känd och då organiskt material finns i ovanliggande golvkonstruktioner, vilket kan leda till lukt/mögel/röta om fukthalten blir för hög, bedöms konstruktionen vara en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan.

I del av fastigheten byggd 1987 är grundmurarna enligt uppgift gjorda av EW-element. Organiskt material finns i konstruktionen. Om materialet blir för fuktigt kan det uppstå lukt/mögel/röta. Konstruktionen bedöms vara en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan.

Del av fastigheten byggd 1992 får antas vara byggd enligt vid tidpunkten gällande regelverk, vilket innebär att isolering ska finnas under betongplattan, vilket innebär att fuktvandringen i konstruktionen bör vara begränsad, vilket innebär att risken för fuktrelaterade problem i golvkonstruktionen får bedömas vara begränsad.

I del av fastigheten byggd 1992 finns uppreglade väggar på ytterväggar, gjorda av lecablock, under mark. Om materialet är organiskt och om det blir för fuktigt kan det uppstå lukt/mögel/röta. Konstruktionen bedöms vara en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan.

Allrum

Allrummet har parkettgolv. I övrigt inget att notera.

Sovrum 1	Sovrummet har plastmatta på golvet. I övrigt inget att notera.
Sovrum 2	Sovrummet har parkettgolv. I övrigt inget att notera.
Sovrum 3	Sovrummet har plastmatta på golvet. I övrigt inget att notera.
Sovrum 4	Sovrummet har parkettgolv. I övrigt inget att notera.
Klädkammare	Klädkammaren har parkettgolv. I övrigt inget att notera.
Förråd 1	Förrådet har plastmatta på golvet. I övrigt inget att notera. I förrådet finns en radonsug samt don för att styra varvtalet på radonsugen. I övrigt inget att notera.
Förråd 2	Förrådet har plastmatta på golvet. I förrådet finns en radonsug samt don för att styra varvtalet på radonsugen. I övrigt inget att notera.
Badrum	Badrummet byggdes enligt uppgift om 2005. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Det är klinker på golv och kakel på väggar. Det finns duschhörna, badkar och golvvärme (el). Golvbrunnen i duschhörnan är av plast och är utbytt. Klämring kunde noteras. Golvbrunnsmanschetten gick att se under klämringen, vilket inte är korrekt. Se vidare punkt 3 nedan. Golvbrunnen under badkaret är av plast och är utbytt. Klämring kunde noteras. Golvbrunnsmanschetten gick att se under klämringen, vilket inte är korrekt. Se vidare punkt 3 nedan. Golvlutningen i duschhörnan bedöms uppfylla norm. Golvlutningen vid badkaret bedöms inte uppfylla norm. Dålig avrinning, s.k. bakfall kunde noteras. Avrinningen på övriga delar av badrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant. Då badrummet är över 15 år gammalt är det viktigt att förstå att det inte är lika bra som ett nytt. Var observant.

Då badrummet är över 15 år gammalt innebär det också att försäkringsvillkor är försämrade.

Försäkringsvillkor bör stämmas av med försäkringsbolag så att eventuella överraskningar rörande ersättning undviks vid eventuell vattenskada. I övrigt inget att notera.

Övrigt

På tomten finns ett garage och en lillstuga.

Garage

Garaget är enligt uppgift byggt 1989. Garaget är byggt på en betongplatta med underliggande kryppgrund och källare. I anslutning till garaget finns två förråd. Det finns också en vind med möjlighet till förvaring.

Stommen är av trä. På utsidan är det träpanel. På taket är det tvåkupigt lertegel. Enligt uppgift målades garaget om 2016.

Yttertaket är original sedan garaget byggdes. Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. Normal livslängd för ett tak med tvåkupigt lertegel är ca 40-50 år.

Fasaden målades enligt uppgift om 2014. Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

Garagedelen är isolerad. Det är betonggol. Golvbrunnar finns, som enligt uppgift inte är ansluten till kommunalt nät.

Förråd 1 är oisolerat. Det är stenplattor som golv. Lucka finns till vind.

Vinden har golv för förvaring. Underliggande tak till lertegelpannor är trä, råspont. Isolering i vindsbjälklaget kunde inte noteras. Om garaget ska värmas upp bör komplettering med isolering göras. Ventilation är begränsad. Med hänsyn till ålder kunde inget onormalt noteras på vinden.

Förråd 2 är isolerat. Det är laminatgolv. Fuktvandring kan eventuell ske upp i golvkonstruktionen. Var observant och byt vid behov ut skadat golv.

På baksidan av garaget nås en källare som finns under del av garaget. Väggarna är murade av lecablock. Det är grus som golv.

I källaren finns vinställ av trä. Då det är relativt fuktigt i källaren kan vinställ eventuellt påverkas av fukt. Var observant och byt vid behov ut skadat material.

Innanför källaren finns en krypgrund som nås via lucka i källaren. Bjälklag är av betong och väggarna är murade av lecablock.

En krypgrund är normalt en s.k. riskkonstruktion.

Då inget organiskt material finns i krypgrunden och då ovanliggande konstruktion är av betong får risken för eventuella problem bedömas vara begränsad.

Krypgrunden bör ändå besiktigas regelbunden och vid förändringar bör lämplig åtgärd vidtas.

Underhållsbehovet av hela garagebyggnaden bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

Lillstuga

Lillstugan är enligt uppgift byggd 1995. Lillstugan är en enklare isolerad träkonstruktion byggd på plintar. På utsidan är det träpanel och på yttertakets är det lertegel. Lillstugan målades enligt uppgift om 2016.

Hängrännor och stuprör kunde inte noteras.

Underhållsbehovet av lillstugan bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

3 Riskanalys

Golvbrunn närmare vägg än 200 mm i duschrum

Att golvbrunnen är placerad närmare vägg än 200 mm kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.

Att golvbrunnen är placerad närmare vägg än 200 mm kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.

För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att golvbrunnen är placerad närmare vägg än 200 mm.

Organiskt material på en betongplatta på

Organiskt material på en betongplatta på mark är en riskkonstruktion. För om fukt tränger upp genom

mark i del byggd 1987	<p>betongplattan kan det organiska materialet bli fuktigt och då finns risk för organisk tillväxt i materialet, (lukt/mögel/röta).</p> <p>Enda sättet att bedöma rådande förhållanden är genom att göra konstruktionerna inspekterbara.</p>
EW-element i del byggd 1987	<p>EW-element är prefabricerade betongelement med detaljer av trä som används för att bygga grundmurar.</p> <p>Om fukt tränger in i konstruktionen kan det organiska materialet bli fuktigt och då finns risk för organisk tillväxt i materialet, (lukt/mögel/röta).</p> <p>Konstruktionen bedöms vara en s.k. riskkonstruktion.</p> <p>Enda sättet att bedöma rådande förhållanden är genom att göra konstruktionerna inspekterbara.</p>
Organiskt material på ytterväggar under mark i del tillbyggd 1992	<p>Organiskt material på ytterväggar under mark är en riskkonstruktion. För om eventuell fukt från yttervägg kommer in i materialet kan det leda till mikrobiell tillväxt (lukt/mögel/röta) i konstruktionen.</p> <p>Enda sättet att bedöma rådande förhållanden är genom att göra konstruktionerna inspekterbara.</p>
Under klämringar synliga golvbrunnsmanschetter i golvbrunnar i badrum	<p>Att golvbrunnsmanschetter gick att se under klämringar kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.</p> <p>Att golvbrunnsmanschetter gick att se under klämringar kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.</p> <p>För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att golvbrunnsmanschetter gick att se under klämringar.</p>

4 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.

Eckbacken Fastigheter AB



Lars Wikström,
godkänd besiktningsman SBR

Utlåtandet har 2023-08-01 skickats enligt nedanstående sändlista:

Eva Källén Conny Källén	eva.kallen@caricore.se conny.kallen@caricore.se
----------------------------	--

Bra att veta om besiktigad fastighet

För att en fastighet över tiden ska fungera bra måste den underhållas. Det mesta i en fastighet har en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder ofta till onödiga och tråkiga kostnader. Händelseförlopp i fastigheter är oftast långsamma. Var uppmärksam, så hinner vanligtvis problem åtgärdas innan de har blivit allvarliga. Detta gäller det mesta förutom om en vattenledning går sönder. Då är det bråttom till huvudkranen för inkommande vatten. Följande kan vara bra att tänka på:

Marken runt en fastighet ska utformas så att möjligheten minimeras för vatten och fukt att tränga in i grund och fasad. Därför är det bäst om det är så fritt som möjligt runt en fastighet, minimalt med rabatter och buskar, samt att marken lutar från fastigheten. Justera marken vid behov.

Besiktigad fastighet är **grundlagd** på en betongplatta med våning i souterräng.

Genom en **betongplatta på marken** sker naturligt en fuktvandring. Genom betongplattan kan fuktvandringen vara mer eller mindre stor beroende på när fastigheten är byggd. Då besiktigad fastighet är äldre kan en viss fuktvandring förväntas. Så länge det inte finns något organiskt material på ovansidan av betongplattan gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom plattan. För när fukten kommer igenom plattan tas den upp av inneluften och ventileras bort. Om det däremot finns ett organiskt material på betongplattan kan det uppstå problem om fuktvandring inträffar. Det kan bli mikrobiell tillväxt (lukt/mögel/röta) i konstruktionen. Ett bra sätt att identifiera eventuella problem med organisk tillväxt är att vara vaksam på om det börjar lukta konstigt. Om så är fallet bör en analys göras av en kunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning. Då nya golv läggs är det viktigt att det görs på rätt sätt. Detta för att i framtiden undvika eventuella problem med mikrobiell tillväxt (lukt/mögel/röta) i konstruktionen.

Om grundläggning görs på en **betongplatta med våning i souterräng** sker dels fuktvandring genom betongplattan enligt ovan. Dessutom utsätts ytterväggar under mark naturligt för fukt. Fuktvandringen är minimal så länge dräneringen är intakt. När dräneringen blir äldre kan det inträffa att fukt utifrån rör sig genom väggen. Viss fuktvandring kan också ske genom diffusion och kapillärsugning från bottenplattan upp i väggen (någon eller några decimeter). Så länge det inte finns något organiskt material på insidan av väggen gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom väggen. För när fukten kommer igenom väggen tas den upp av inneluften och ventileras bort. Eventuellt trä mot en yttervägg under mark är däremot en mindre lyckad konstruktion. För om fukt tränger igenom ytterväggen kan det organiska materialet bli fuktigt och då finns risk för mikrobiell tillväxt i materialet (lukt/mögel/röta). Ett bra sätt att identifiera eventuella problem med organisk tillväxt är att vara vaksam på om det börjar lukta konstigt. Om så är fallet bör en analys göras av en kunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning. En säker konstruktion av en uppreglad vägg under mark kan vara att använda regler av plåt. För det förhindrar att eventuell fukt som passerar genom ytterväggen kan nå organiskt väggmaterial (träpanel eller väggskivor). Annars är den bästa konstruktionen att ha en putsad vägg som är målade med en färg som lätt släpper igenom fukt, exempelvis silikatfärg. En kaklad vägg är också bra.

Dränering finns i de flesta grundkonstruktioner. Den tekniska livslängden för en dränering är normalt ca 20-40 år. Livslängden på funktionen beror på en rad faktorer såsom typ av material i dränering, utvändigt fuktisolering, kringliggande massor etc.

Om den tekniska livslängden på en dränering är uppnådd bör extra uppmärksamhet riktas mot eventuella fuktgenomslag.

På besiktigad fastighet är **yttertak** av lertegel och av plåt.

Livslängden på ett tak med **lertegel** är normalt ca 40-50 år. Exakt livslängd beror på en mängd faktorer såsom utsatthet för väder och vind, kvalitet på pannor, skötsel i form av utbyte och justeringar av pannor etc. För att skydda underlaget och för att få maximal livslängd på tak bör trasiga pannor bytas ut, pannor som ligger snett justeras samt mossor tas bort. Om detta görs regelbundet minskas risken för framtida läckage som i sin tur medför en risk för mikrobakteriell tillväxt (lukt/mögel/röta) i organiskt material.

Ett **plåttak** av god kvalitet håller normalt över 50 år om det sköts om. Var noga med att måla taket innan galvaniseringen har gått bort och plåten har börjat rosta. Det är viktigt att rensa undan skräp på tak så att minimalt med vatten blir stående. Detta för att säkerställa avrinning och för att minimera rostangrepp.

På besiktigad fastighet är **fasaden** av trä. En målad **träfasad** håller normalt ca 10-15 år om arbetet är gjort ordentligt från början. Välj gärna att måla om fasaden innan färg släpper och börjar spricka. Detta för att minska behovet av skrapning som är tidsödande (kostar mycket pengar). Att panelen på ett äldre hus kan ha torrsprickor och att den kan vara vriden är normalt. Överväg i så fall att vid ommålning byta ut viss panel.

På besiktigad fastighet är **fönster** isolerglasfönster.

Målarfärg på fönster släpper först i nederkant av fönsterkarm och fönsterbåge. Detta beroende på väder och vind. Var uppmärksam på det och bättringsmålning innan fönster blir förstört (det är vanligt att fönsterbågar och fönsterkarmar över tiden ruttnar i nederkant).

Isolerglasfönster har glaskassetter med vakuum mellan glasen. Normalt håller en kassett ca 30-40 år. Efter det kan det inträffa att vakuum släpper mellan glasrutorna. Först kommer det in damm, sedan kan det inträffa att glasrutan blir grå, mjölkaktig. Normalt går det att montera nya kassetter, som vanligen köps hos glasmästaren.

Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten på besiktigad fastighet är av målad galvaniserad plåt. Var noga med att måla eventuella plåtdetaljer innan galvaniseringen har gått bort och plåten har börjat rosta. Var noga med att rensa tak och stuprör för att förhindra översvämning av vatten som kan rinna på fasaden och göra att den drabbas av röta eller förstörs på annat sätt. Försök att leda bort vatten från stuprör så långt bort som möjligt från fasaden. Detta för att undvika att vatten rinner in i grund.

Fönsterbleck och plåtar runt genomföringar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras. Detta för att undvika läckage som kan leda till skador i underliggande konstruktioner.

Besiktigad fastighet har en **vind**. En vind bör inspekteras regelbundet för att identifiera eventuella förändringar, tillväxt på det organiska trä materialet, och för att identifiera eventuellt läckage från taket. Om förändringar identifieras bör en analys göras av en sakkunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning.

Ett korrekt byggt **våtutrymme** brukar normalt fungera bra om det är ca 10 år gammalt. Är det ca 15-20 år gammalt börjar det bli äldre. Det är då viktigt att vara extra uppmärksam på eventuella läckage. Är våtutrymmet ca 30 år gammalt är det dags att bygga om det. I praktiken ger försäkringsbolag mycket lite ersättning vid skada om våtutrymmet är äldre än ca 20 år.

Våtutrymmen har idag ofta kakel på väggarna och klinker på golv. Det är då viktigt att förstå att våtutrymmen är känsliga konstruktioner. Är konstruktionerna felaktigt utformade kan de skapa problem i form av fuktskador. Det är inte kakel- och klinkerplattorna som skyddar underliggande material, utan det är tätskiktet, gummimaterialet, som finns mellan kakel- och klinkerplattorna och det underliggande materialet som ger fuktskyddet. Om krokar etc. sätts upp är det viktigt att trycka in silikon i skruvhålet för att täta tätskiktet som skruven perforerar. Annars finns risk för fuktskador. Ge akt på om någon platta av kakel eller klinker sitter lös eller om det uppstår någon sprickbildning i plattor, fogar eller silikon. Även detta kan föranleda fuktskador.

Vid ombyggnationer är det viktigt att anlita fackmän som har behörighet för våtrumsinstallationer. Detta för att säkerställa att rätt material används och att det monteras rätt. Då byggnationen är klar bör ett s.k. kvalitetsdokument överlämnas.

Försäkringsbolag ersätter normalt skador i våtutrymmen om gällande byggnorm (normalt "Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK") vid tidpunkten för ombyggnation använts. Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare www.bkr.se, www.gvk.se och www.sakervatten.se.

Försäkringsvillkor gällande våtutrymmen bör alltid stämmas av med försäkringsbolag. Detta då ersättningsgrunderna vid skador mellan olika bolag skiljer sig åt väsentligt.

Tvättstugor som byggs om skall ha fuktskyddade golv enligt gällande norm för våtrum, normalt "Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK". Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare www.bkr.se, www.gvk.se och www.sakervatten.se.

Ventilation finns i alla fastigheter. I besiktigad fastighet är det **mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning**. Tanken med ventilation är att luft ska släppas in i rum där vi vistas, sovrum, vardagsrum etc., och att luft ska släppas ut ur rum där lukt och fukt bildas, i kök och i hygienutrymmen.

I besiktigad fastighet finns tilluft. Ytterligare tilluft går att få genom att vädra, eller genom tilluftsventiler. Att vid behov sätta in ytterligare tilluftsventiler är normalt relativt enkelt.

En frånluftsvärmepump har normalt många olika inställningsmöjligheter. Utnyttja detta för att optimera inomhusklimatet, miljömässigt och ekonomiskt (optimera energianvändning).

Rökkanaler finns i besiktigad fastighet. För att vara helt säker på att en rökkanal är godkänd att elda i måste den provtryckas. I dagsläget är det bara sotaren som får göra det.

Liten byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg 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

Läs.

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 fuktinträngning 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.

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

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 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	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	35 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

Isoleringsglasfönster (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. expansionskär	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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

Villkor för överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.1

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,
- 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

Hemsida	E-post	Telefon	Org. nr.
www.ekbackenfastigheter.se	lars@ekbackenfastigheter.se	0707-552819	556643-9492

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, inspektionssluckor 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, fuktmätning eller annan mätning

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos 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.

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

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara.

Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i 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.