

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fastighetsbeteckning: Gästrikland 9

Adress: Korsvägen 10, 18151 Lidingö



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontakter besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
OKULÄR BESIKTNING	5
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	20
BILAGA 2: Liten Byggordbok	24
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	26

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Gästrikland 9
Adress: Korsvägen 10, 18151 Lidingö
Kommun: Lidingö
Fastighetsägare: Helena Lindstam, Anders Bergkvist

Uppdragsgivare

Namn: Anders Bergkvist
Uppdragsnummer: 2026-0505-01

Besiktningsman

Namn: Niklas Hedbjörn
Medlem i SBR Överlåtelsebesiktningsgrupp
Av SBR godkänd besiktningsman överlåtelsebesiktning
Certifieringsnummer: --
Telefon: 0735678716
E-post: niklas.h@bbsab.nu

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Besiktning av huvudbyggnad
Besiktningsdag: 2026-05-05 klockan 13:00:00
Närvarande: Fastighetsägare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-05-04

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
handlingar:

intyg om utförda elarbeten: Badrum och WC plan 2
Kvalitetsdokument för våtrum: Badrum och wc plan 2
Överlåtelsebesiktning

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare,
eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2008

Följande renoveringar och underhåll är utförda:

- Vinden är tilläggsisolerad för ca 15 år sedan.
- 2025 installation av mekanisk frånluftsfläkt till studio.
- Bergvärme borrades 1997 och Ny bergvärmepump 2025.
- 1997 Renovering av pannrum.
- 2025 badrum och WC på plan 2 renoverades pga vattenläcka.
- 2005 Kök, vardagsrum , matsal och bibliotek renoverades.
- 2006 fasad tilläggsisolerades med cellplast. (ENSTEGSTÅTAD).
- 2007 Dränering med platonmatta.
- 2008 badrum i suterrängplan renoverades.
- 2024 genomgång av el. Uppgraderat till jordade uttag där detta saknades.
- 2026 byte av underlagspapp på tillbyggnaden.
- 2026 byte av tätskikt på balkong plan 2.
- 2026 målning av fasaden.

Upplysningar om fel
i fastigheten:

Det kan vid regn tränga in vatten från ytterväggen i tvättstugan vid kraftig nederbörd.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. Besiktningen är okulär, vilket innebär att ingrepp, mätningar, provtryckningar, funktionskontroller eller liknande åtgärder inte utförts om inte annat särskilt angivits i utlåtandet. Noteringen "--" innebär att utrymmet eller byggnadsdelen bedöms vara i normalt skick med hänsyn tagen till byggnadens ålder, byggnadssätt och normalt underhåll.
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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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:	12 grader och sol
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd som Friliggande villa med 2 våningsplan samt Inredd vind och delvis källare.
Byggnadsår:	Huvudbyggnad, 1911 Tillbyggnad, 1962. Studion och övre plan.
Grundläggning:	Platta på mark – oisolerad
Stomme:	Källare (delvis): Sten. Tillbyggnad är murad Plan 1: Trä Plan 2: Trä
Bjälklag:	Källare (delvis): - Plan 1: Träbjälklag Plan 2: Träbjälklag
Fasad:	Puts, Livsförlängande, Målning, Hela fasaden, 2026
Fönster:	2-glas kopplade 3-glas energikasetter
Yttertak:	Tegel, Råspont, Sadeltak. Delvis plåttak. Mindre partier är försedda med plåttak. Huvudbyggnaden verkar ha ett plåttak under tegeltaket. Jag kunde inte vid besiktningstillfället verifiera om det fanns någon underlagspapp under plåttaket. Ett plåttak har generellt en lång hållbarhet, i detta fall har läkten för tegeltaket skruvats fast genom plåttaket och därmed punkterat detta.

Uppvärmning:	Bergvärme, Radiatorer Direktverkande el, Golvvärme. El-golvvärme. Delvis Eldstad. Eldstaden är godkänd för användning enligt säljare.
Ventilation:	Självdrag. Pax-fläktar och frånluftsfläkt på taket.
Vatten:	Kommunalt vatten
Avlopp:	Kommunalt avlopp



Noteringar - Byggnad - utsida

Mark

Notering

Växtlighet noterades vara i direkt kontakt med fasaden vid okulär besiktning.

Riskanalys

Växtlighet i direkt kontakt med fasad kan medföra ökad fuktbelastning och begränsad uttorkning av fasadmateriell och anslutande byggnadsdelar. Detta kan över tid innebära risk för fuktrelaterade skador, materialpåverkan eller mikrobiell påväxt i fasadens ytskikt eller bakomliggande delar.

Grundmur / Sockel

Notering

Terrasser och trappa byggda intill fasad.

Bilder 1



Fasad

Notering

Stuprör monterade med fals mot fasaden noteras.

Ytterdörrar och portar

Notering

--

Fönster

Notering

Fönsterbleck noterades ha en begränsad lutning som bedömdes vara mindre än vad som normalt rekommenderas för avrinning.

Notering

Spikar i fönsterbleck saknas

 Bilder 1**Yttertak** **Notering**

Yttertaket har endast kunnat besiktigas i begränsad omfattning vid besiktningstillfället.

 FTU

Yttertaket har endast kunnat besiktigas i begränsad omfattning. De delar av taket som inte varit åtkomliga har inte kunnat kontrolleras inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klarlägga yttertaketets skick i dessa delar kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvaret för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

Plåtarbeten **Notering**

Underhållsbehov noteras på vissa plåtdetaljer, exempelvis i form av färgsläpp, mindre rostangrepp eller normalt åldrande.

Övrigt **Notering**

--

Noteringar - Byggnad - insida

Allmänt

Övrigt

- | | |
|---|--|
|  Notering | Trägolv noterades på oisolerat eller markpåverkat källargolv vid okulär besiktning. |
|  Riskanalys | Trägolv på oisolerat eller markpåverkat källargolv utgör en känd riskkonstruktion eftersom trä är ett fuktkänsligt material. Fukt från underliggande betonggolvet eller markpåverkad konstruktion kan påverka golvmaterial och underliggande delar, vilket kan medföra risk för fuktrelaterade skador såsom mikrobiell påväxt, materialnedbrytning, rötskador eller avvikande lukt i golvkonstruktionen. |
|  Notering | Parallelltak förekommer i byggnaden. |
|  Riskanalys | Parallelltak är en konstruktion med begränsade möjligheter att inspektera och kontrollera dolda delar. Om fukt tillförs konstruktionen kan detta innebära förhöjd risk för fuktrelaterade skador som inte upptäcks genom okulär besiktning. |

Källare

Hall / Entré 1

- | | |
|---|---|
|  Notering | Dörrbroms noterades saknas vid okulär besiktning. |
|  Notering | Tröskelplåt noterades saknas vid dörröppningen vid okulär besiktning. |

WC 1

- | | |
|---|---|
|  Notering | Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt. |
|  Notering | Våtrummet bedöms vara av äldre datum och ha uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Ökad försiktighet rekommenderas. |

	⚠ Risikanalys	Badrummet bedöms ha uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Med ökande ålder ökar risken för bristande funktion i tätskikt, golvbrunnar, rör genomföringar och anslutningar. Även om inga synliga skador noterats föreligger förhöjd risk för dolda fuktskador, mikrobiell påväxt och läckage.
Kök 1	📄 Notering	--
Sovrum 1	📄 Notering	--
Badrum/duschrum 1	📄 Notering	Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.
Sovrum 2	📄 Notering	Dörrbroms noterades saknas vid okulär besiktning.
Teknikrum 1	📄 Notering	Tätskikt noterades saknas vid okulär besiktning.
	📄 Notering	Ytskikt saknades lokalt i våtutrymmet vid besiktningstillfället.
	⚠ Risikanalys	Bristfälligt ytskikt i våtutrymme innebär en ökad risk för fuktinträngning i bakomliggande konstruktion, vilket kan medföra fuktrelaterade skador såsom rötskador eller mikrobiell påväxt.
	📄 Notering	Äldre golvbrunn i gjutjärn noterades vid okulär besiktning.
	⚠ Risikanalys	Äldre golvbrunnar i gjutjärn kan vara utförda enligt äldre standard och kan med tiden vara utsatta för slitage, korrosion eller bristande täthet, vilket kan medföra ökad risk för fuktinträngning i omkringliggande konstruktion.
Tvättstuga 1	📄 Notering	Färgsläpp noterades på källaryttervägg/grundmur vid okulär besiktning.

 FTU

Färghläpp på källaryttersvägg/grundmur har noterats. Färghläpp kan vara tecken på fuktpåverkan eller fukttransport i anslutning till konstruktionen. Orsak, omfattning och eventuell påverkan på bakomliggande eller angränsande byggnadsdelar har inte kunnat klarläggas inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klarlägga förhållandet kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvar för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

 Notering

Tätskikt noterades saknas vid okulär besiktning.

 Notering

Äldre golvbrunn i gjutjärn noterades vid okulär besiktning.

 Risikanalyt

Äldre golvbrunnar i gjutjärn kan vara utförda enligt äldre standard och kan med tiden vara utsatta för slitage, korrosion eller bristande täthet, vilket kan medföra ökad risk för fuktinträngning i omkringliggande konstruktion.

 Notering

Våtrummet bedöms vara av äldre datum och ha uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Ökad försiktighet rekommenderas.

 Risikanalyt

Badrummet bedöms ha uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Med ökande ålder ökar risken för bristande funktion i tätskikt, golvbrunnar, rörgenomföringar och anslutningar. Även om inga synliga skador noterats föreligger förhöjd risk för dolda fuktskador, mikrobiell påväxt och läckage.

Källarentré **Notering**

Inkommande vattenledning och/eller vattenmätare noterades vara placerad i utrymme utan möjlighet till avledning vid eventuellt läckage.

 Risikanalyt

Placering av inkommande vattenledning eller vattenmätare i utrymme utan möjlighet till avledning kan medföra risk för att ett eventuellt läckage inte upptäcks eller kan avledas i tid, vilket kan leda till fuktpåverkan och fuktrelaterade skador på angränsande byggnadsdelar.

 Notering

Dörrbroms noterades saknas vid okulär besiktning.

	 Notering	Tröskelplåt noterades saknas vid dörröppningen vid okulär besiktning.
Badrum med Bastu	 Notering	Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.
	 Notering	Äldre golvbrunn i gjutjärn noterades vid okulär besiktning.
	 Riskanalys	Äldre golvbrunnar i gjutjärn kan vara utförda enligt äldre standard och kan med tiden vara utsatta för slitage, korrosion eller bristande täthet, vilket kan medföra ökad risk för fuktinträngning i omkringliggande konstruktion.
	 Notering	Våtrummet bedöms vara av äldre datum och ha uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Ökad försiktighet rekommenderas.
	 Riskanalys	Badrummet bedöms ha uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Med ökande ålder ökar risken för bristande funktion i tätskikt, golvbrunnar, rör genomföringar och anslutningar. Även om inga synliga skador noterats föreligger förhöjd risk för dolda fuktskador, mikrobiell påväxt och läckage.
Matkällare	 Notering	--
Garage	 Notering	Missfärgningar eller beläggningar noterades som kan indikera mikrobiell påväxt, men detta kunde inte fastställas entydigt vid okulär besiktning.
	 FTU	Indikationer på möjlig mikrobiell påväxt har noterats, men förekomst och omfattning har inte kunnat klarläggas inom ramen för besiktningen.

 Bilder 1**Plan 1****Allrum/sällsкаpsrum 1** **Notering**

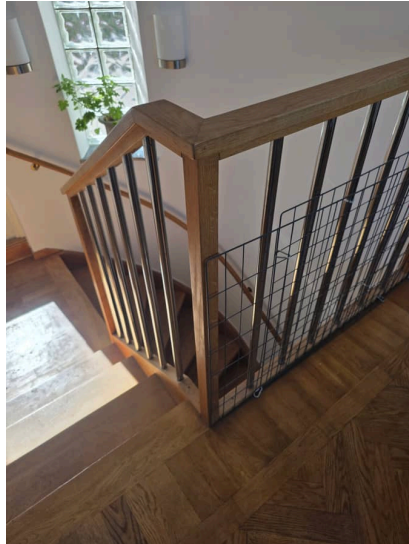
--

Hall/passage 1 **Notering**

Stora öppningar noterades i trappans utformning, exempelvis mellan steg och/eller i räckesdelar.

 **Risikanalys**

Stora öppningar i trappans utformning kan innebära en förhöjd säkerhetsrisk, särskilt för barn, med risk för fall eller att fastna.

 Bilder 1**Balkong 1** **Notering**

Tröskelplåt noterades saknas vid dörröppningen vid okulär besiktning.

 Notering

Ytskikt på balkong noteras vara i samma höjd som tröskel.

 Risikanalys

Utan höjd skillnad mellan ytskikt och tröskel ökar risken för att vatten skall tränga in med fuktrelaterade skador som följd.

 Bilder 1

 Notering

Balkong/altan är placerad ovanför uppvärmt eller inrett utrymme i byggnaden.

 Riskanalys

Överbyggda balkonger och terrasser är generellt en byggnadstekniskt känslig konstruktion eftersom de utsätts för nederbörd samtidigt som konstruktionen samtidigt utgör tak över underliggande utrymme. Tätskikt, lutning och anslutningar måste fungera korrekt för att förhindra att vatten tränger ner i konstruktionen. Brister eller åldersrelaterat slitage i tätskikt eller anslutningar kan medföra risk för fuktinträngning med följdskador såsom fuktskador, röta eller mikrobiell påväxt i bakomliggande byggnadsdelar.

 Notering

Tätskiktet på balkongen/terrassen är inte åtkomligt för okulär kontroll vid besiktningstillfället, exempelvis på grund av överliggande konstruktion såsom trätrall, plattor på distans eller annan ytbeklädnad.

 Riskanalys

Överbyggda balkonger och terrasser är generellt en byggnadstekniskt känslig konstruktion eftersom de utsätts för nederbörd samtidigt som konstruktionen samtidigt utgör tak över underliggande utrymme. Tätskikt, lutning och anslutningar måste fungera korrekt för att förhindra att vatten tränger ner i konstruktionen. Brister eller åldersrelaterat slitage i tätskikt eller anslutningar kan medföra risk för fuktinträngning med följdskador såsom fuktskador, röta eller mikrobiell påväxt i bakomliggande byggnadsdelar.

FTU

Tätskiktet på balkongen är inte åtkomligt för kontroll vid besiktningstillfället på grund av överliggande ytskikt, exempelvis trätrall. Tätskiktets utförande, anslutningar och skick har därför inte kunnat verifieras inom ramen för den okulära besiktningen.

Med hänsyn till att balkongen utgör en konstruktion som utsätts för nederbörd samtidigt som den utgör tak över underliggande utrymme är tätskiktets funktion av särskild betydelse för att förhindra fuktrinträngning i konstruktionen.

Om köparen önskar klarlägga tätskiktets utförande och skick bör fortsatt teknisk utredning övervägas, exempelvis genom demontering av delar av det överliggande ytskiktet. En sådan undersökning ligger utanför den okulära besiktningen och ingår normalt i köparens fortsatta undersökningsplikt.

Matsal 1**Notering**

--

Kontor 1**Notering**

Spricka i fönster i balkongdörr noteras

Bilder 1**Kök 1****Notering**

Stoppskruv saknades i köksblandaren vid okulär besiktning.

Passage med köksentré**Notering**

Dörrbroms noterades saknas vid okulär besiktning.

Gästrum	 Notering	--
Plan 2		
WC 1	 Notering	Kvalitetsdokument för tätskikt finns för detta våtrum
	 Notering	Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.
Badrum/duschrum 1	 Notering	Kvalitetsdokument för tätskikt finns för detta våtrum
	 Notering	Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.
Sovrum 1	 Notering	--
Sovrum 2	 Notering	--
Sovrum 3	 Notering	--
Balkong 1	 Notering	Tätskiktet på balkongen/terrassen är inte åtkomligt för okulär kontroll vid besiktningstillfället, exempelvis på grund av överliggande konstruktion såsom trätrall, plattor på distans eller annan ytbeklädnad.

 FTU

Tätskiktet på balkongen är inte åtkomligt för kontroll vid besiktningsstillfället på grund av överliggande ytskikt, exempelvis trätrall. Tätskiktets utförande, anslutningar och skick har därför inte kunnat verifieras inom ramen för den okulära besiktningen.

Med hänsyn till att balkongen utgör en konstruktion som utsätts för nederbörd samtidigt som den utgör tak över underliggande utrymme är tätskiktets funktion av särskild betydelse för att förhindra fuktinträngning i konstruktionen.

Om köparen önskar klarlägga tätskiktets utförande och skick bör fortsatt teknisk utredning övervägas, exempelvis genom demontering av delar av det överliggande ytskiktet. En sådan undersökning ligger utanför den okulära besiktningen och ingår normalt i köparens fortsatta undersökningsplikt.

Vind**Hall/passage 1** **Notering**

Handledare saknas i trapp.

Allmänt 1 **Notering**

Stora öppningar noterades i trappans utformning, exempelvis mellan steg och/eller i räckesdelar.

 Risikanalys

Stora öppningar i trappans utformning kan innebära en förhöjd säkerhetsrisk, särskilt för barn, med risk för fall eller att fastna.

 Bilder 1 **Notering**

Spricka i glas i fönster

 Bilder 1**Fortsatt teknisk utredning (FTU)**

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.

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen 2026.1

Begreppsbestämningar

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

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 doldaelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt

- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
- Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

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

Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekaftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, 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 uppdragsbekaftelsen 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.

Risikanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av

överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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. Text 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.

Ansaret 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 9 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.

Bilaga 2 – Begreppsförklaringar

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 yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund 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").

Karm

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

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. Vattenången 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.

Revetering

Putspå rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifterna finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

TAKKONSTRUKTIONER

Takpapp, låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk, låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong/tegel	30 år
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 m.m.)	35 år
Hängrännor och stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning, tätning röckanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

TERRASSER, BALKONGER OCH ALTANER

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	35 år
Tätskikt (t.ex. asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	40 år

FASADER

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

DRÄNERING OCH UTVÄNDIGT FUKTSKYDD

Dräneringsledning och utvärdig vertikal dränering inkl. dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

FÖNSTER OCH DÖRRAR

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

INVÄNDIGT

Målning/tapetsering m.m.	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/början av 1990-tal	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel, utfört före 1995	20 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel, utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

INSTALLATIONER FÖR VATTEN, AVLOPP OCH VÄRME

Avloppsledning	50 år
Värmeledningar samt kall- och varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år

Sanitetsgoods (tvättställ, WC-stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

ELINSTALLATIONER

Kablar, centraler m.m.	45 år
------------------------	-------

VITVAROR

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll m.m.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

**ÖVRIGA INSTALLATIONER OCH MASKINELL
UTRUSTNING**

Varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

VENTILATION

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