

Överlåtelsebesiktning

Berga 1:41

Datum för besiktning

2026-07-17

Datum för utlåtande

2026-07-19



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att du kontaktar Sustera för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 12 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.



Innehållsförteckning

Uppdragsinformation	sid 3
Handlingar och upplysningar	sid 4
Förutsättningar och byggnadsbeskrivning	sid 5
Besiktning – noteringar	sid 6
Risikanalys	sid 10
Fortsatt teknisk utredning	sid 11

Bilaga I: Allmänna villkor

Bilaga II: Liten byggordbok

Bilaga III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

Uppdragsinformation

Fastighet:

Fastighetsbeteckning:	Berga 1:41
Adress:	Berga 45
Postnummer:	148 97
Ort:	Sorunda
Kommun:	Nynäshamns kommun
Fastighetsägare:	Magnus Urban Krabbe

Uppdrag:

Beställare:	Magnus Urban Krabbe
Besiktningsman:	Josefin Warge
Telefon:	0762394311
E-post	Josefin.warge@outlook.com
Besiktningsdag:	2026-07-17
Närvarande:	Magnus Urban Krabbe
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-07-17 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad omfattas.

Handlingar och upplysningar

Nedan noteras de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

Fastighet

Tillhandahållna handlingar	---
Information från uppdragsgivaren	Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt: Fönster byttes delvis 2005 Ventilationsaggregat installerades i källaren ca 2010 Taket lades om 2016 Limträbalk monterades i källaren 2016 Bergvärmepump från 2016 Avloppet byttes 2017 Duschrum i källaren från 2018 Braskamin från ca 2020 Solpaneler och elcentral från 2023 Köket renoverades 2026 Ytskiktsrenoveringar löpande (Till stor del 2018) Huset byggdes till mot framsidan 1980 (Vardagsrum, allrum i källare)
Förvärv	1998
Upplysningar om fel i fastigheten:	---

Muntliga uppgifter:	Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningsstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.
---------------------	--

Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Förutsättningar vid besiktningen:	En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner. Vid besiktningstillfället var byggnaden <u>möblerad</u>. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas <u>ej</u>. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc. I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.
Väderlek:	Ca 28 °C och sol
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i 1 plan och källare
Byggnadsår:	1969
Ombyggnads-/tillbyggnadsår:	1980
Byggnads-konstruktion:	Tak: Sadeltak med betongpannor Fasad: Tegel, träpanel Grund: Källare på betongplatta Stomme: Trä, betong, lättbetong, lecasten Fönster: 3-glas isoler, 2-glas kopplade Uppvärmning: Bergvärme med vattenburna radiatorer, elektrisk golvvärme Ventilation: Mekanisk från-och tilluft (FTX) i källaren, självdrag på övre plan Vatten och avlopp: Enskilt

Besiktning – noteringar

Huvudbyggnad - utvändigt

Mark mm.	Marken lutar mot huset på baksidan. Se riskanalys.
Grundmur/ Hussockel	Det utvändiga fuktskyddet/dräneringen är äldre och den tekniska livslängden är uppnådd. Stuprör avslutas ovan mark, leds bort med extrarännor. Putsen har släppt på grundmuren på baksidan. Växter förekommer mot grunden. Se riskanalys. 
Fasad:	Falsen på stuprännorna är vända mot fasaden. Växter förekommer på fasaden. Träpanelen på framsidan är torr. Se riskanalys.
Fönster/Dörrar	Äldre isolerglaskassetter förekommer, ett i vardagsrummet är punkterat. Altandörr i vardagsrum tar i tröskeln, har spruckit i nederkant. Färgsläpp förekommer runt ytterdörr. (Karm). Jord stänker upp på källarfönster. Puts är ej färdigställd runt betongglasfönster. Några bleck har dålig lutning. Se riskanalys.  
Yttertak:	En sprucken takpanna noterades vid takstegen. Äldre rännदार utan uppvik, yttre läkten är blottad. Nockpannorna täcker ej spikhålen i övre pannraden helt. Genomföring för expansionskärlet finns kvar, kan vara otät. Skräp har samlats i rännदार och hängrännor/stuprör. Se riskanalys.

Huvudbyggnad - invändigt

Allmänt	I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här. Blå lättbetong förekommer i huset. Enligt säljaren har radonmätning gjorts efter att ventilationen förbättrades. Resultat under gränsvärden för radon. (Protokoll ej uppvisat).
---------	---

Källarvåning

Allmänt:	En äldre källare påverkas av fukt utifrån. Mindre putssläpp noteras på källarväggar. Se riskanalys.
Hall:	En flytande golvkonstruktion ligger på betongplattan. Förrådsdörren tar i golvet. Se riskanalys om källaren.
Förråd:	---
Pannrum:	---
Allrum:	---
Pumprum:	Utrymme utan betongplatta. Fuktgenomträngning noteras på grundmurar. Pumpen är ej i bruk. Se riskanalys om källaren. 
Matkällare:	Utrymme helt under mark. Mindre fuktgenomträngning noteras på golv. Se riskanalys om källaren.
Garage:	Smörjgrop finns här, övertäckt.
Tv-rum:	---
Duschrum:	Rör genomföring förekommer i golvet. Kvalitetsdokument uppvisades ej, eftersöks av säljaren. Tätskikt under kakel och klinker är ej besiktningsbart. Se riskanalys.

Tvättstuga:	Rörgenomföringar förekommer i golvet. Putssläpp noterades på vägg. Se riskanalys om källaren. 
Förråd:	Träpanel sitter mot grundmuren, mindre fuktfläck noterades i nederkant. Se riskanalys om källaren. 
Klädkammare:	---
Trappförråd:	---

Entréplan

Entréhall:	---
Inre hall:	---
Toalett:	Äldre utrymme utan tätskikt. En skadad klinkerplatta noterades. 
Matplats:	---

Vardagsrum:	---
Sovrum 1:	---
Sovrum 2:	---
Sovrum 3:	---
Sovrum 4:	---
Badrum:	Badrummet är äldre och den tekniska livslängden kan vara uppnådd. Rör genomföringar förekommer i golvet. Fönster är placerat i duschzon. Se riskanalys.
Kök:	Fuktskydd saknas under kyl/frys och i diskbänksskåp. Avloppsslangen till diskmaskinen är ej klamrad.

Vind

Allmänt:	Mindre mängd mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket. Ventilationskanaler av eternit som innehåller asbest förekommer i huset. Ett äldre expansionskärl finns på vinden. Ej i bruk. Vindsluckan är placerad i badrummet, kan vara otät, tätningslister saknas. Se riskanalys. 
----------	---

Risakanalys

Utvändigt

- Marklutning mot hus och grundkonstruktion är en risk på grund av fukt. Risk finns för en ökad fuktbelastning på grund och grundkonstruktion med fuktrelaterade skador på grundkonstruktion och kringliggande konstruktioner som följd.
- Ett äldre utvändigt fuktskydd (dränering) är en risk på grund av att inträngande fukt kan orsaka skador på husgrund samt på kringliggande konstruktioner.
- Stuprör som avslutas ovan mark och inte leds bort från grunden och huset är en risk på grund av fukt. Risk finns för en ökad fuktbelastning på grund och grundmurskonstruktion vilket kan leda till fuktrelaterade skador på dessa och kringliggande konstruktioner.
- Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.
- När det förekommer äldre isolerglaskassetter (+25år) finns risk för läckage mellan glasen i kassetten vilket kan leda till missfärgningar och till sämre energiprestanda.
- Med anledning av bakfallet på fönsterbleck finns risk för att vatten kan ha trängt in under fönster i väggkonstruktionen och orsakat fukt och/eller mögelskador.
- Då det noterats takpannor som är trasiga eller som inte ligger på rätt plats så finns en risk för ökad fuktbelastning på underlagspapp, läkt och underliggande konstruktioner, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.
- Dåligt tätade/äldre takgenomföringar kan leda till att dagvatten tränger in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Invändigt

- En äldre källare påverkas av fukt utifrån, och det kan visa sig genom utfällningar och putssläpp på källarväggar och golv. Trädetaljer och övriga organiska material i kontakt med dessa ytor riskerar därför att erhålla viss förhöjd fuktighet med mikrobiella skador som följd.
- Rör genomföringar i golvtätskikt i våtrum innebär en ökad risk för att fukt, mögel och eller rötrelaterade skador kan komma att uppstå då det är svårt att tät fullgott runt tappvatten- och värmerör.
- Då våtrummet med plastmatta på golv och kakel på vägg bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd så finns en ökad risk för att det förekommer skador i ytskikt och tätskikt vilket kan leda till läckage och fuktinträngning in i bakomvarande och underliggande konstruktioner, vilket kan leda till fuktrelaterade skador på dessa konstruktioner.

- Då det är svårt att få ett tillräckligt fuktskydd mot fönster och dörrkarmar i våtrum ökar risken för skador i anslutning till fönster och dörrar som är placerade i våtzone 1.

Vind

- Då mindre missfärgningar (mögel) förekommer på takpanelen finns risk för att missfärgningarna kan komma att öka. Vinden bör ses över kontinuerligt så att man kan hålla uppsikt över eventuella framtida förändringar.
- Otät vindslucka kan leda till ökad fuktbelastning av utrymmet vilket kan orsaka fukt, röt och/eller mögelrelaterade skador på främst takpanelen.

Fortsatt teknisk utredning

Josefin Warge
Warge Byggkonsult
Huddinge 2026-07-19

Bilaga I

Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

Begrepp

Uppdragsgivare: avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.

Besiktningsman: även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

Fastighet: avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

Fel i fastighet: en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen

Syfte och ändamål med överlåtelsebesiktning

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

Omfattning

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

Genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

1. *Handlingar och upplysningar*

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

2. *Okulär Besiktning*

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

3. Riskanalys

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

4. Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klargöra misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symtom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbegränsning eller i en separat uppdragsbegränsning. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen. För tilläggsuppdrag som beställs av uppdragsgivaren och utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

Ansvarsbegränsning

Det åligger inte besiktningsmannen att verifiera autenticiteten i de dokument och de uppgifter om fastigheten som tillhandahålls i samband med genomförandet av en överlåtelsebesiktning.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid besiktningen, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

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

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

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

Reklamation och preskription

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

Försäkring

Besiktningsman som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska verka för ett tillhandahållande av viktiga dokument samt föra att säkerställa att fastigheten är i ett skick som möjliggör besiktning, enligt tidigare instruktioner, för att garantera besiktningens korrekthet.

Det är inte besiktningsmannens ansvar att säkerställa tillgången till de dokument och information om fastigheten som är nödvändiga för överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då besiktningen påbörjas.

Besiktningsmannen har inte ansvar för att samtliga delar av fastigheten är tillgängliga för granskning. För att besiktningen ska kunna genomföras korrekt bör dessa utrymmen vara lättillgängliga och inte blockerade av stora föremål. En lämplig stege bör finnas till hands.

Uppdragsgivaren bör omsorgsfullt granska besiktningsrapporten efter att ha tagit emot den och omedelbart rapportera eventuella felaktigheter eller brister till besiktningsmannen.

Det antas att byggnaden har adekvata anordningar för säker åtkomst till vind och tak inför uppdragets utförande. Besiktningsmannen har ingen skyldighet att utföra inspektioner som skulle kunna medföra en risk för personskada.

Besiktningsmannen bestämmer självständigt vad som utgör en säker uppstigningsanordning och vad som anses vara en risk i samband med utförandet av uppdraget.

Upphovsrätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

Bilaga II

Liten byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder

vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra 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

Text balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Änthalten i luft i % av mätnadsänthalten.

Radon

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

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor.

Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

Bilaga III

Teknisk medellivslängd för 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	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 etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner /utomhustrappor

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (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	
Sanitetsgods (tvättställ, WCstol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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