Sustera®

# Överlåtelsebesiktning

**Vansta 5:37**

**Datum för besiktning**
2026-10-15
**Datum för utlåtande**
2026-10-16

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.

TRYGG ÖVERLÅTELSE

All rights reserved © Sustera Group AB | 559202-3146

**Sustera Group**
—
support@
sustera.com
—
sustera.se

# Innehållsförteckning

**Uppdragsinformation** **sid 3**

**Handlingar och upplysningar** **sid 4**

**Förutsättningar och byggnadsbeskrivning** **sid 5**

**Besiktning – noteringar** **sid 6**

**Riskanalys** **sid 11**

**Fortsatt teknisk utredning** **sid 13**

**Bilaga I:** Allmänna villkor
**Bilaga II:** Liten byggordbok
**Bilaga III:** Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

**Sustera Group**
—
support@
sustera.com
—
sustera.se

# Uppdragsinformation

## Fastighet:

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: | Vansta 5:37 |
| Adress: | Körundavägen 7 |
| Postnummer: | 14830 |
| Ort: | Ösmo |
| Kommun: | Nynäshamns kommun |
| Fastighetsägare: | Johan Österlund, Elin Höglind |

## Uppdrag:

| | |
|---|---|
| Beställare: | Johan Österlund, Elin Höglind |
| Besiktningsman: | Josefin Warge |
| Telefon: | 0762394311 |
| E-post | Josefin.warge@outlook.com |
| Besiktningsdag: | 2026-10-15 |
| Närvarande: | Johan Österlund |
| Besiktningens genomförande och omfattning | 2026-10-15 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 | Kvalitetsdokument för våtrummet på övre plan. |
| 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:<br><br>Badrummet på övre plan renoverades 2024<br>Taket lades om 2023<br>Nytt kök 2020<br>Fasaden har tilläggsisolerats 2018<br>Nya fönster 2016<br>Ytskiktsrenoveringar invändigt löpande<br><br>Elen har dragits om 2010<br>Luft/vattenvärmepump från 2009<br>Huset har byggts till med hall och sovrum, årtal okänt. (Troligen 1950-60-tal) |
| Förvärv | 2015 |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | Jordfelsbrytare saknas, är krav vid elektrisk golvvärme.<br>Låskistor saknas på några altandörrar. |

| | |
|---|---|
| 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 besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet.<br>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.<br>Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad.<br>Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej.<br>Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.<br>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.<br>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 8 ºC och växlande |
| Byggnadstyp: | Byggnaden är uppförd i 2 plan och källare |
| Byggnadsår: | 1938 |
| Ombyggnads-/ tillbyggnadsår: | Ca 1950-tal |
| Byggnads-konstruktion: | Tak: Låglutande tak med papp, betongpannor på entrétaket<br>Fasad: Träpanel<br>Grund: Källare på betongplatta, krypgrund<br>Stomme: Trä, betong<br>Fönster: 3-glas isoler<br>Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump med vattenburna radiatorer, elektrisk golvvärme<br>Ventilation: Självdrag<br>Vatten och avlopp: Kommunalt |

# Besiktning – noteringar

## Huvudbyggnad - utvändigt

| | |
|---|---|
| Mark mm. | Marken lutar mot garageporten.<br>Se riskanalys. |
| Grundmur/<br>Hussockel | Det utvändiga fuktskyddet/dräneringen är äldre och den tekniska livslängden är uppnådd.<br>Växter förekommer intill grunden och fasaden.<br>Stuprör avslutas ovan mark.<br>Hål finns i grundmuren. (Fd inkommande el).<br>Se riskanalys. |
| Fasad: | Fasadbrädor står mot betongplattan på balkongen.<br>Plåtar är förberett i fasaden för framtida altantak på baksidan.<br>Se riskanalys.<br> |
| Fönster/Dörrar | Bleck saknas delvis.<br>Se riskanalys.<br> |
| Yttertak: | Yttertaket är ej besiktningsbart, takstege saknas.<br>Låglutande tak med papp är en riskkonstruktion.<br>En trasig takpanna noterades på entrétaket.<br>Se riskanalys och fortsatt teknisk utredning. |
| Balkong: | Balkonggolvet utgör delvis tak för underliggande konstruktion. Äldre tätskikt är ej besiktningsbart.<br>Se riskanalys. |
| Övrigt: | Vattenutkastare är ej fryssäker, invändig avstängning finns.<br>Isoleringen till luft/vattenvärmepumpens rör är skadat. |

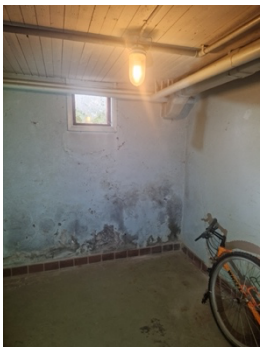
## Krypgrund

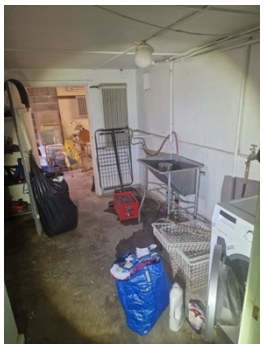
| | |
|---|---|
| Allmänt | Krypgrund är en riskkonstruktion.<br>Plastfolie saknas på marken.<br>Se riskanalys.<br> |

## 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.<br>Friskluftsventiler saknas i sov- och allrum. Se riskanalys om vinden.<br>Äldre radiatorventiler i mässing noterades, dessa kan bli otäta om man vrider på dem. |

## Källarvåning

| | |
|---|---|
| Allmänt: | En äldre källare påverkas av fukt utifrån.<br>Missfärgningar och putssläpp förekommer på källarväggar och golv.<br>Äldre golvbrunnar i gjutjärn noterades.<br>Ventilationskanaler och innertak av eternit som innehåller asbest förekommer. Även äldre rörisolering kan innehålla asbest.<br>Äldre el-, vatten- och avloppsinstallationer förekommer. Översyn av fackman rekommenderas.<br>Se riskanalys.<br>  |

| | |
|---|---|
| Tvättstuga: | Äldre utrymme utan tätskikt.<br>  |
| Duschrum: | Utrymmet är äldre och den tekniska livslängden är uppnådd.<br>Se riskanalys.<br> |

## Entréplan

| | |
|---|---|
| Entréhall: | --- |
| Inre hall: | --- |
| Bibliotek: | --- |
| Vardagsrum: | --- |
| Garderob: | Rörkopplingar finns här, vattenlarm rekommenderas. |
| Duschrum: | En äldre gjutjärnsbrunn finns här, ej besiktningsbar under duschkabin.<br>Träpanel förekommer på väggar, ej lämpligt i duschrum.<br>Rörgenomföringar förekommer i golvet.<br>Mekanisk frånluft saknas.<br>Tätskikt under klinker och träpanel, samt ytan bakom/under duschkabinen är ej besiktningsbart.<br>Se riskanalys. |
| Kök/matplats: | Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet, kompletteras med vattenlarm. |
| Allrum: | --- |
| Sovrum 1: | Ett löst eluttag noterades. |

## Övervåning

| | |
|---|---|
| Hall: | --- |
| Arbetsrum: | En äldre avloppsstam finns här, ej i bruk.<br> |
| Förråd: | --- |
| Sovrum 2: | --- |
| Badrum: | Klämringen i golvbrunnen är hårt skruvad.<br>Mekanisk frånluft saknas.<br>Se riskanalys.<br> |
| Sovrum 3: | En läckande radiatorventil finns här (tätad), mindre fuktfläckar noterades i parkettgolvet.<br>Se riskanalys. |
| Inre hall: | --- |
| Sovrum 4: | --- |
| Sovrum 5: | --- |

## Vind

| | |
|---|---|
| Allmänt: | Vinden besiktades endast begränsat från luckan då den är mycket låg. (Låglutande tak).<br>Vinden är tilläggsisolerad.<br>Mindre mängd mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket.<br>En tillfällig vindslucka fanns vid besiktningstillfället. Otätheter förekommer.<br>Se riskanalys.<br> |

# Riskanalys

## 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 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.

- Uppvuxen trädgård. Planteringar skall undvikas vid grunden och mot husfasaden då dessa ökar fuktbelastningen på grund och fasader samt kan påverka vind och tak negativt.

- 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.

- Fasadpanel som ansluter mot betongplatta löper stor risk att drabbas av fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i ändträ.

- När det saknas fönsterbleck eller förekommer brister i utförandet så finns det en ökad risk för fuktrelaterade skador på fönster och på kringliggande konstruktioner på grund av fuktinträngning vid viss väderlek.

- Låglutande tak är en känd riskkonstruktion, risk finns för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan uppstå om brister uppstår i anslutningar/skarvar och/eller runt anslutningen mellan takpapp och takgenomföringar.

- Äldre ej besiktningsbart tätskikt på balkongbjälklag kan av åldersskäl ha brister med risk för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå på underliggande konstruktioner.

## Krypgrund

- Krypgrund är klassad som en riskkonstruktion på grund av fukt. Fukt kan bland annat tillstöta från mark, från temperaturskillnader som uppstår mellan grunden och den utvändiga luftfuktigheten, från stuprör som ej leds bort från huset m.m. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötrelaterade skador som möjlig följd.

## 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.

- Då våtrummet i källaren bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd så finns en ökad risk för skador i underliggande konstruktioner då tätskikt troligen saknas. Även avloppsrör och golvbrunn är äldre.

- Äldre golvbrunnar i gjutjärn är en risk om rostangreppen blir så pass kraftiga att det går hål på godset eller påverkar anslutningen av tätskiktet mot golvbrunnen.

- Rörgenomföringar i golvtätskikt innebär en ökad risk för att fukt, mögel och eller rötrelaterade skador kan komma att uppstå då det är svårt att täta fullgott runt tappvatten- och värmerör.

- Avsaknad av mekanisk ventilation i våtrum ökar risken för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner.

- Där våtrummets tätskikt och klämring inte är rätt anslutet till golvbrunnen finns en ökad risk för att få fuktrelaterade skador på golv/vägg och på kringliggande konstruktioner.

- Otäta radiatorventiler ska bytas ut för att undvika läckage med fuktskador som följd.

## Vind

- Att tilläggsisolera en äldre vind kan innebära risker då man riskerar att flytta daggpunkten vilket kan orsaka kondens mellan isolermaterialet alternativt kyls vinden ner så pass att kondens kan uppstå på takbjälklaget. Då vinden är tilläggsisolerad finns risk för att ovanstående kan/har inträffat vilket då kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador på vindskonstruktioner.

- 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.

- Om ventilationen i huset inte fungerar tillfredsställande riskerar man inte bara sämre inomhusklimat, vinden riskerar också att drabbas av fuktskador om den fuktiga inomhusluften inte ventileras ut.

# Fortsatt teknisk utredning

- Det rekommenderas att yttertaket besiktigas när en säker uppstigning har anordnats.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Josefin Warge
Warge Byggkonsult
Huddinge 2026-10-16

# 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 besiktningstillfället. 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 dolda 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. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stege, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaket 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 klarlägga 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 försämras 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 uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. 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.

a) Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
c) 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 tvåårigа 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. Ansvaret 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 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.
**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**
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 krypgrund.
**Fuktkvot**
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
**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”).
**Imma**
Se mättnadsånghalt.
**Karm**
Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
**Klinker**
Plattor av keramiskt material.
**Klämring**
Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
**Limträ**
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.
**Mekanisk ventilation**
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
**Mättnadsånghalt**
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

**Okulär**
Vad man kan se med ögat.
**Plansteg**
De horisontella stegen i en trappa.
**Relativ fuktighet**
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
**Radon**
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
**Revetering**
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
**Självdragsventilation**
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/ommurning 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 | 30 år |
| (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 |