

Utlåtande över **ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 58:2

Adress: Duvnäs udde 3, 13150 Saltsjö duvnäs



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 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	29
BILAGA 2: Liten Byggordbok	33
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	35

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 58:2
Adress:	Duvnäs udde 3, 13150 Saltsjö duvnäs
Kommun:	Nacka
Fastighetsägare:	Ia Junzell

Uppdragsgivare

Namn:	Ia Junzell
Uppdragsnummer:	2026-0522-01

Besiktningsman

Namn:	Niklas Hedbjörn Medlem i SBR Överlåtelsebesiktningsgrupp Av SBR godkänd besiktningsman överlåtelsebesiktning
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.

Besiktningssuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden
Besiktningdag:	2026-05-22 klockan 15:00
Närvarande:	Fastighetsägare Anders Jonsson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-05-22

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

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

Handlingar:	Säkert vatten intyg Inte tillhandahållen Energideklaration Tillhandahållen Kvalitetsdokument för våtrum Tillhandahållen Radonmätning, korttid Tillhandahållen Besiktning och täthetsprovning av nyinstallerad öppenspis med tillhörande rökkanal Tillhandahållen
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 2004 Följande renoveringar och underhåll är utförda: Totalrenovering och ombyggnation 2020-2023
Upplysningar om fel i fastigheten:	Inga kända fel enligt fastighetsägaren.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>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.</p> <p>Besiktningen är okulär, vilket innebär att ingrepp, mätningar, provtryckningar, funktionskontroller eller liknande åtgärder inte utförts om inte annat särskilt angivits i utlåtandet.</p> <p>Noteringen "--" innebär att utrymmet eller byggnadsdelen bedöms vara i normalt skick med hänsyn tagen till byggnadens ålder, byggnadssätt och normalt underhåll.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>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.</p> <p>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.</p>
Väderlek:	16 grader och sol
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd som Friliggande villa med 2 våningsplan samt Ingen vind / plant tak och suterräng.
Byggnadsår:	Huvudbyggnad, 1958 Tillbyggnad, 2023
Grundläggning:	Platta på mark – oisolerad. Äldre delen består av oisolerad platta på mark och den nyare har isolerad platta på mark.
Stomme:	Suterräng: Betong Plan 1: Trä Plan 2: Trä
Bjälklag:	Plan 1: Betongbjälklag. Betong på äldre delen och trä på den nya delen Plan 2: Träbjälklag vind: Träbjälklag
Fasad:	Puts Träpanel
Fönster:	3-glas energikassetter, 2023
Yttertak:	Takpapp, 2023. Lärkträ på taket med underliggande dubbla lager takpapp
Uppvärmning:	Bergvärme, Golvvärme
Ventilation:	Självdreg. Kompletterat med frånluftfläktar i vissa utrymmen
Vatten:	Kommunalt vatten
Avlopp:	Kommunalt avlopp

Noteringar - Byggnad - utsida

Mark

📄 Notering

Lokala partier bedöms ha fall mot byggnaden vilket kan påverka avrinning vid nederbörd/snösmältning.

⚠️ Riskanalys

Ökad risk för fuktbelastning mot grund/källarvägg samt inträngning i anslutande konstruktioner.

🖼️ Bild 1



Grundmur / Sockel

📄 Notering

Stuprör noterades inte vara korrekt anslutet till dagvattenledning.

⚠️ Riskanalys

Bristande anslutning mellan stuprör och dagvattenledning kan medföra att regn- och smältvatten inte avleds från byggnaden på avsett sätt. Detta kan leda till ökad fuktbelastning mot grund, sockel eller angränsande byggnadsdelar.

Bild 1







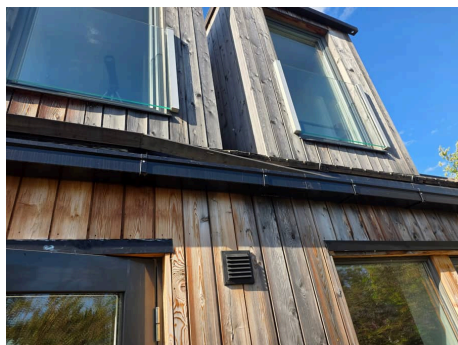

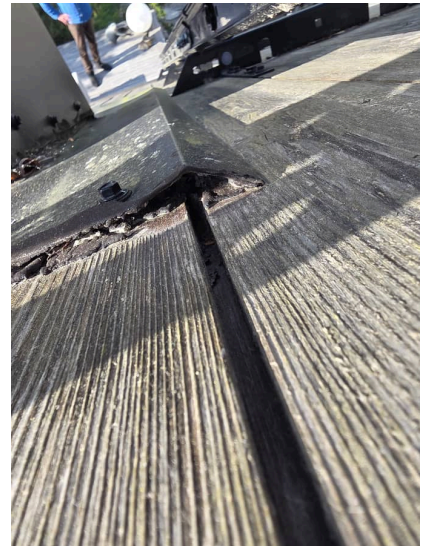
Fasad	 Notering	Skadedjursskydd noterades saknas i nederkant av fasad vid okulär besiktning.
Ytterdörrar och portar	 Notering	--
Fönster	 Notering	--
Yttertak	 Notering	Underhållsbehov på yttertaket noterades. En löst sittande list till taket.

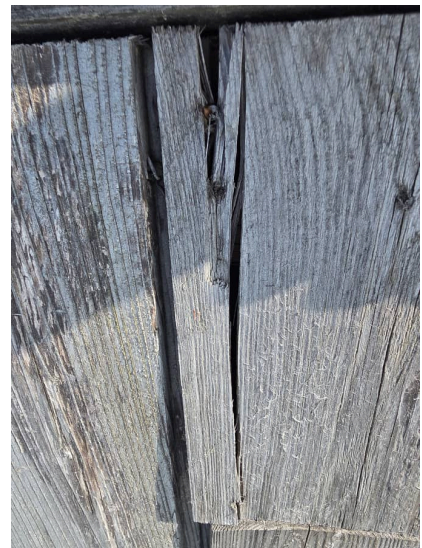
Bild 1



-  **Notering** Underhållsbehov på noterades på yttertaket, anslutning mellan skorsten och yttertak.

Bilder 1-2**Notering**

Underhållsbehov noterades på taket , mindre öppningar noterades i yttertaketets taktäckning.

Bilder 1-2**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 yttertaket skick i dessa delar kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvaret för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

Plåtarbeten**Notering**

Stuprör noterades vara utfört med fals vänd mot fasaden.






Bild 1**Övrigt****Notering**

--

Noteringar - Byggnad - insida

Allmänt

Övrigt



- | | |
|---|---|
|  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. |
|  Notering | Ventilationen bedömdes vara utförd som självdrag med kompletterande mekanisk frånluft vid okulär besiktning. |
|  Notering | Heltäckningsmatta noterades på oisolerat eller markpåverkat källargolv. |
|  Riskanalys | Heltäckningsmatta på oisolerat eller markpåverkat källargolv kan vara känslig för fuktpåverkan från underliggande betonggolv eller markpåverkad konstruktion. Det finns golvmattor och mattlösningar som är anpassade för källarmiljö, men materialets uppbyggnad och fukttekniska egenskaper har inte kunnat verifieras inom ramen för den okulära besiktningen. Om fukt påverkar mattan eller underliggande delar kan detta medföra risk för mikrobiell påväxt, materialpåverkan eller avvikande lukt i golvkonstruktionen. |

Suterräng

Hall/passage

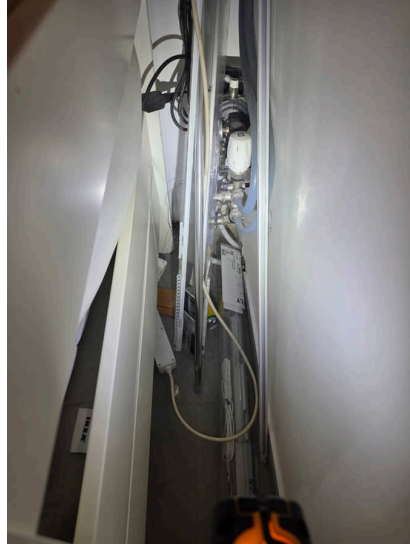
- | | |
|---|----|
|  Notering | -- |
|---|----|

Tvättstuga

- | | |
|---|--|
|  Notering | Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt. |
|  Notering | Tätskiktet noterades vara bristfälligt vid okulär besiktning. Ställvis ej uppdraget på vägg. |

! Riskanalys

Bristfälligt tätskikt kan medföra ökad risk för fuktinträngning i bakomliggande konstruktion, vilket kan leda till fuktrelaterade skador såsom rötskador eller mikrobiell påväxt.

📷 Bild 1**📋 Notering**

Brunnsmanschetten kunde inte kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen.

🔍 FTU

Brunnsmanschetten har inte kunnat kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen. Tätskiktets anslutning mot golvbrunnen har därför inte kunnat klargöras inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klargöra anslutningens utförande kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvar för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

📋 Notering

Avloppsrör är placerat nära vägg, vilket begränsar utrymmet för korrekt tätning runt genomföringen.

⚠ Riskanalys

Placering av avloppsrör nära vägg är vanligt förekommande i äldre våtrum och kan ha varit accepterat vid uppförandet. I samband med senare ändringar eller vid användning av moderna tätskiktssystem kan dock placeringen innebära begränsade möjligheter att utföra tätning runt genomföringen enligt dagens metoder. Detta kan medföra ökad risk för fuktinträngning i angränsande konstruktioner över tid.

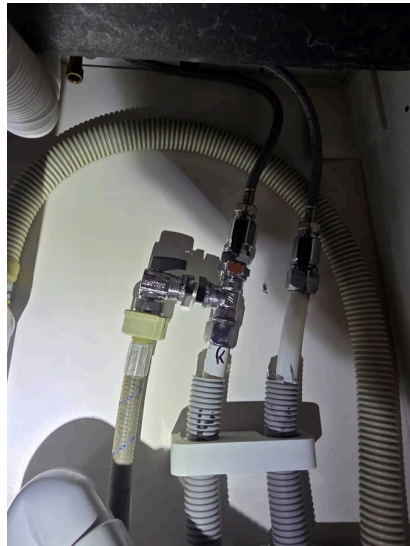
🖼 Bild 1**📋 Notering**

Kran noterades sakna stoppskruv.

📋 Notering

Tvättmaskinsslang bedömdes inte vara korrekt fastsatt vid okulär besiktning.

Bild 1



Kök

- Notering** Stoppskruv saknades i köksblandaren vid okulär besiktning.
- Notering** Tät botten i diskbänksskåp saknades eller bedömdes vara bristfällig vid okulär besiktning.
- Notering** Tät botten i diskbänksskåp saknades eller bedömdes vara bristfällig vid okulär besiktning.
- Notering** Skydd mot vattenläckage saknades under kyl, frys och/eller diskmaskin.
- Risikanaly**s Avsaknad av skydd under vitvaror kan medföra ökad risk för fuktpåverkan på golv och bakomliggande konstruktion vid läckage.

Badrum

- Notering** Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.
- Notering** Tröskel eller motsvarande avskiljning kunde inte verifieras mellan WC och angränsande utrymme.

! Riskanalys

Avsaknad av tröskel eller uppvik vid övergång mellan våtutrymme och angränsande rum kan medföra att vatten vid exempelvis läckage, spill eller rengöring rinner ut från våtrum till intilliggande konstruktion. Detta kan innebära risk för fuktpåverkan på golv och bakomliggande byggnadsdelar i angränsande utrymme.

📷 Bild 1**📄 Notering**

Brunnsmanschetten kunde inte kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen.

🔍 FTU

Brunnsmanschetten har inte kunnat kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen. Tätskiktets anslutning mot golvbrunnen har därför inte kunnat klarläggas inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klarlägga anslutningens utförande kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvaret för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

📄 Notering



Skvallerrör från inbyggd wc-fixtur kunde inte verifieras vid besiktningen


📄 Notering


Oklart anslutning av tätskikt på avlopp



Bild 1



Sovrum 1, hörnrum	 Notering	Två golvbrunnar noterades i utrymmet. Dessa har oklar funktion. Tätskikt saknas.
	 Notering	Gruppschema saknades vid elcentralen vid besiktningstillfället.

Allrum	 Notering	--
---------------	---	----

Sovrum 2	 Notering	--
-----------------	---	----

Badrum 2	 Notering	Tätskiktet noterades vara bristfälligt vid okulär besiktning.
	 Riskanalys	Bristfälligt tätskikt kan medföra ökad risk för fuktinträngning i bakomliggande konstruktion, vilket kan leda till fuktrelaterade skador såsom rötskador eller mikrobiell påväxt.

Bilder 1-2**Notering**

Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.

Notering

Brunnsmanschetten kunde inte kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen.

FTU

Brunnsmanschetten har inte kunnat kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen. Tätskiktets anslutning mot golvbrunnen har därför inte kunnat klarläggas inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klarlägga anslutningens utförande kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvaret för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

Bild 1**Notering**

Tröskel eller motsvarande avskiljning mellan WC och angränsande utrymme kunde inte verifieras.

Risikanaly

Avsaknad av tröskel eller uppvik vid övergång mellan våtutrymme och angränsande rum kan medföra att vatten vid exempelvis läckage, spill eller rengöring rinner ut från våtrum till intilliggande konstruktion. Detta kan innebära risk för fuktpåverkan på golv och bakomliggande byggnadsdelar i angränsande utrymme.

Notering

Det noteras att väggen saknar ytskikt och lämnar isolering synlig.

Bild 1

Notering Skvallerrör från inbyggd wc-fixtur kunde inte verifieras vid besiktningen

Kök 2

Notering Kran noterades sakna stoppskruv.

Notering Diskmaskinsslang bedömdes inte vara korrekt fastsatt vid okulär besiktning.

Notering Tät botten i diskbänksskåp saknades eller bedömdes vara bristfällig vid okulär besiktning.

Notering Skydd mot vattenläckage saknades under kyl, frys.

Risikanalys Avsaknad av skydd under vitvaror kan medföra ökad risk för fuktpåverkan på golv och bakomliggande konstruktion vid läckage.

Badrum 3

Notering Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.

Notering Brunnsmanschetten kunde inte kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen.

FTU

Brunnsmanschetten har inte kunnat kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen. Tätskiktets anslutning mot golvbrunnen har därför inte kunnat klarläggas inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klarlägga anslutningens utförande kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvar för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

Bild 1**Sovrum 3****Notering** --**Teknikrum****Notering** Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.**Notering** Golvbrunnen har inte varit åtkomlig för besiktning.**Riskanalys** Golvbrunnen har inte varit åtkomlig för besiktning. Golvbrunnens synliga utförande, klämring och anslutning mot ytskikt/tätskikt har därför inte kunnat kontrolleras inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klarlägga golvbrunnens utförande och anslutningar kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvar för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

Bild 1**Notering**

Utrymmet kunde inte besiktigas okulärt då det var belamrat vid besiktningstillfället.

FTU

Utrymmet har inte kunnat besiktigas på grund av belamring, vilket innebär att rummets skick och eventuella avvikelser inte kunnat klarläggas inom ramen för besiktningen.

Bild 1**Förråd****Notering**

Utrymmet kunde inte besiktigas okulärt då det var belamrat vid besiktningstillfället.

FTU

Utrymmet har inte kunnat besiktigas på grund av belamring, vilket innebär att rummets skick och eventuella avvikelser inte kunnat klarläggas inom ramen för besiktningen.










Bild 1**Förråd 2****Notering**

Utrymmet kunde inte besiktigas okulärt då det var belamrat vid besiktningstillfället.

FTU

Utrymmet har inte kunnat besiktigas på grund av belamring, vilket innebär att rummets skick och eventuella avvikelser inte kunnat klarläggas inom ramen för besiktningen.

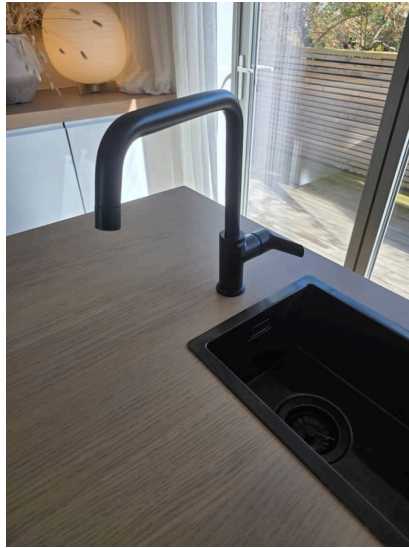
Bild 1**Plan 1**

Hall / Entré	 Notering	Dörrbroms noterades saknas vid okulär besiktning.
Badrum	 Notering	Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.
	 Notering	Golvbrunn noterades vara placerad nära angränsande vägg.
	 Riskanalys	Väggnära placering av golvbrunn innebär att anslutningen mellan golvbrunn, tätskikt och angränsande vägg är tekniskt krävande. I denna typ av konstruktion är det inte möjligt att okulärt kontrollera tätskiktets anslutning mot golvbrunnen i sin helhet. Om anslutningen inte är tät kan vatten tränga ned i bakomliggande konstruktioner, vilket kan medföra risk för fuktrelaterade skador såsom materialpåverkan, rötskador eller mikrobiell påväxt.
Allrum	 Notering	--
Vinrum	 Notering	--
Matsal	 Notering	--
Kök	 Notering	Bänkskiva skadad under blandare
	 Bild 1	



☰ **Notering** Stoppskruv saknades i köksblandaren vid okulär besiktning.

🖼 **Bild 1**



Tv-rum

☰ **Notering** Höjdskillnad i golvet noteras

Kök 2

☰ **Notering** Diskmaskinsslang bedömdes inte vara korrekt fastsatt vid okulär besiktning.

☰ **Notering** Tät botten i diskbänksskåp saknades eller bedömdes vara bristfällig vid okulär besiktning.

☰ **Notering** Ugn bedömdes inte vara fast monterad vid okulär besiktning.

☰ **Notering** Plåt till karm på ytterdörren sitter löst

Bild 1**Badrum 2****Notering**

Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.

Notering

Brunnsmanschetten kunde inte kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen.

FTU

Brunnsmanschetten har inte kunnat kontrolleras eftersom den var täckt av fix eller fog vid golvbrunnen. Tätskiktets anslutning mot golvbrunnen har därför inte kunnat klarläggas inom ramen för den okulära besiktningen. Om köparen önskar klarlägga anslutningens utförande kan fortsatt undersökning övervägas. Ansvaret för detta ligger hos köparen inom ramen för undersökningsplikten.

Bild 1



Plan 2

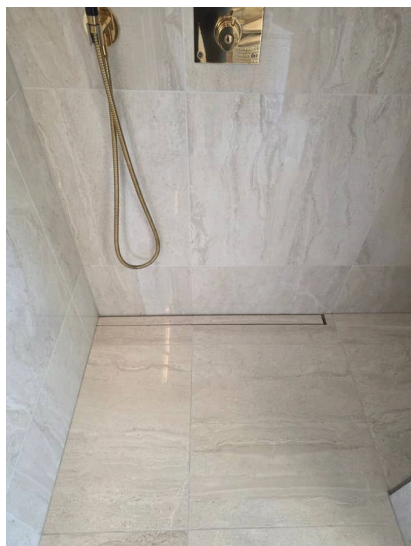
Allrum	Notering	--
Kattvind	Notering	--
Master badrum	Notering	Tätskiktets anslutning kunde inte verifieras vid okulär besiktning.
	Risakanalys	Bristfälligt tätskikt kan medföra ökad risk för fuktinträngning i bakomliggande konstruktion, vilket kan leda till fuktrelaterade skador såsom rötskador eller mikrobiell påväxt.

Bild 1**Notering**

Golvbrunn noterades vara placerad nära angränsande vägg.

Risikanaly

Väggnära placering av golvbrunn innebär att anslutningen mellan golvbrunn, tätskikt och angränsande vägg är tekniskt krävande. I denna typ av konstruktion är det inte möjligt att okulärt kontrollera tätskiktets anslutning mot golvbrunnen i sin helhet. Om anslutningen inte är tät kan vatten tränga ned i bakomliggande konstruktioner, vilket kan medföra risk för fuktrelaterade skador såsom materialpåverkan, rötskador eller mikrobiell påväxt.

Bild 1**Notering**

Fönster noterades vara placerat i våtzone vid okulär besiktning.

Risikanalyt

Fönster är placerat nära eller inom våtzone och utsätts därmed för återkommande vattenbelastning. Detta kan innebära ökad fuktpåverkan på anslutningar, infästningar och angränsande byggnadsdelar. Sådana förhållanden kan över tid medföra risk för fuktrelaterade skador, såsom materialpåverkan och mikrobiell tillväxt, i bakomliggande konstruktioner.

Bild 1

Sovrum	☰ Notering	--
Hall/passage	☰ Notering	--
Sovrum 2 mot vattnet	☰ Notering	--
Badrum 2	☰ Notering	Tätskiktet har inte kunnat verifieras vid okulär besiktning då det är dolt bakom ytskikt.
	☰ Notering	Fönster noterades vara placerat i våtzone vid okulär besiktning.
	⚠ Riskanalys	Fönster är placerat nära eller inom våtzone och utsätts därmed för återkommande vattenbelastning. Detta kan innebära ökad fuktpåverkan på anslutningar, infästningar och angränsande byggnadsdelar. Sådana förhållanden kan över tid medföra risk för fuktrelaterade skador, såsom materialpåverkan och mikrobiell tillväxt, i bakomliggande konstruktioner.
	☰ Notering	Manschett i golvbrunn ej synlig, täckt med fix
Sovrum 3	☰ Notering	--

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 överlåtelsebesiktningssuppletet av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med fel i fastighet avses en avvikelser från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 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 uppdragsbekräftelsen.

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 kostnads kalkyler.

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

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

Risakanalys

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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

Besiktningensmannens ansvar

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

Besiktningensmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen. Besiktningensmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningensmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningensmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningensmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningensutlåtandet.

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

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 besiktningensmannen inte skyldig att ersätta. Om besiktningensmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningensmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningensmannen skall arkivera en kopia av besiktningensutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

För rätt till ersättning ska fel i besiktningensmannens 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.

Besiktningensmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningensmannen översänt besiktningens-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningensmannen 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 besiktningensutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningensmannen om besiktningensutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningensmannen är inte skyldig att genomföra besiktningensåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningensmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningensutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningensutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningensutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningensutlåtandet. 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 besiktningensutlåtandet 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 besiktningensutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningensutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. Text genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningensutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans 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.

Ansvar 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 erlagga 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 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.

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

Droppplåt 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 fuktransport 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 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").

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. 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.

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
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation m.m.)	35 år
Hängrännor och stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning, tätning rökkanaler)	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 utvändigt vertikalt 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

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

Sanitetsgods (tvättställ, WC-stol m.m.)	30 år	VITVAROR	
Badkar	30 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll m.m.	10 år
Värmeväxlare	20 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
ELINSTALLATIONER		ÖVRIGA INSTALLATIONER OCH MASKINELL UTRUSTNING	
Kablar, centraler m.m.	45 år	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