

I samarbete med Guss Group AB

Överlåtelsebesiktning

Norrtälje Riala-Sättra 2:69

Datum för besiktning

2026-03-27

Datum för utlåtande

2026-03-28



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 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

I samarbete med Guss Group AB

1.	UPPDRAGSINFORMATION	3
2.	HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
3.	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING	5
4.	OKULÄR BESIKTNING NOTERINGAR	7
5.	RISKANALYS.....	10
6.	FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	10
7.	FRÅGEFORMULÄR.....	11
8.	BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	13
9.	BILAGA II LITEN BYGGORDBOK	18
10.	BILAGA III TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD	19

I samarbete med Guss Group AB

1. Uppdragsinformation

Fastighet:

Fastighetsbeteckning:	NORRTÄLJE RIALA-SÄTTRA 2:69
Adress:	Norrsjövägen 10
Postnummer:	761 13
Ort:	Riala
Kommun:	Norrtälje kommun
Fastighetsägare:	Christopher Lawrence Haughney

Uppdrag:

Beställare:	Christopher Lawrence Haughney
Besiktningsman:	Mikael Guss
Telefon:	079-3330301
E-post	mikael@gussgroup.se
Besiktningsdag:	2026-03-27
Närvarande:	Besiktningsman, Beställare
Besiktningens genomförande och omfattning:	En uppdragsbekräftelse skickades för digital signatur till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor har genomförts innan påbörjad överlåtelsebesiktning där huvudbyggnad omfattas.

I samarbete med Guss Group AB

2. Handlingar och upplysningar

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

Fastighet

Tillhandahållna handlingar:	Tidigare besiktningsprotokoll, Tidigare mäklarprospekt
Information från uppdragsgivaren	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidigare ägare har endast målat om ett av sovrummen. i Information i ett tidigare prospekt finns nedan information: - 2008 Ny altan på baksida - 2009 Nytt golv i kök och sovrum 3 - 2010 Nytt badrum - 2010 Nya vitvaror - 2012 Uterum, carport, parkering - 2013 Träggolv slipade och laserade - 2014 Ny altan på framsida, ny varmvattenberedare - 2015 Fasader målade, ny centralsugare, syrenhäck planterad - 2016 Spegelvägg med förvaring i sovrum 3 - 2017 Ny luftvärmepump, anläggning av mur, gång, kantsten - 2018 ny el-central med jordfelsbrytare - 2019 Installation av avfuktare i kryppgrund, Sioox-behandlad trätrall i uterum - 2020 Ytbehandling takpannor, vitmålat staket runt altan på framsida, Sioox-behandlad trätrall på altanens framsida, Ny infiltrationsbädd samt ny pump till bdt-avlopp - 2021 Trädfällning. Westal utebelysning. - 2025 Eluttag utomhus bytt - 2025 Na filterinstallation till inkommande vatten
Förvärv	Huset förvärvades 2025 av nuvarande ägare
Upplysningar om fel i fastigheten:	- Inga fel enligt säljare.
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.

I samarbete med Guss Group AB

Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.

3. Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningsstillfället var flera rum i byggnaden möblerade. 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.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p>
Väderlek:	Moln +10 grader
Byggnadstyp:	1 ½ plan friliggande hus
Byggnadsår:	1980
Ombyggnads-/tillbyggnadsår:	2002
Byggnads-konstruktion:	<ul style="list-style-type: none"> - Takkonstruktion: Pulpettak där vissa delar är parallellisolerad - Takbeklädnad: Betongpannor - Fasad: Träpanel - Grundkonstruktion: Krypgrund - Stomme: Trä - Fönster: 2-glas kopplade samt 3-glas isolerglas - Uppvärmning: Direktverkande el (radiatorer och golv), luft/luftvärmepump vedspis samt braskamin - Ventilation: Självdragsventilation med fuktstyrd mekanisk frånluft i dusch/wc - Vatten: Enskilt - Avlopp: Enskilt

I samarbete med Guss Group AB

I samarbete med Guss Group AB

4. Okulär besiktning noteringar

Huvudbyggnad - utvändigt

Mark:	Inget att notera
Grundmur/ Hussockel:	Inget att notera
Fasad:	Delar av fasaden har behov av tvätt/om målning, främst norra sidan.
Altan:	Altanräcke fram har visst underhållsbehov gällande målning.
Fönster/Dörrar	Vissa fönster och dörrar har ommålnings/kittbehov.
Glasveranda:	Inget att notera.
Hängrännor och stuprör	Vissa stuprör mynnar ut mot mark invid grunden. Detta kan medföra förhöjda fuktvärden i grund.
Yttertak:	Taket har en äldre standard och takpappen och takpannornas livslängd anses vara passerad. En del mosspåväxt förekommer på takpannorna vilket bör tas bort då fuktig mossa kan ge frostsprängningar på takpannorna. En takpanna ur sitt läge, en takpanna finns med hål i. Dessa pannor kommer att åtgärdas/bytas ut av säljare.
Vind vänster:	Vissa torra fuktrosor på golv vid ingång till vinden finns. Dessa har troligtvis uppstått då lucka har varit otät. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes.
Vind höger:	Vissa elkablar som kommer ut från vägg längst in, funktion osäker. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes.
Krypgrund:	Generellt är en krypgrund en riskkonstruktion där denna grund har en professionellt installerad krypgrundsavfuktare med tät plast på mark som även hanteras och kontrolleras via serviceavtal via leverantör. Grunden är besiktigad med viss begränsning till ytor då risk att skada avloppsrör och andra ledningar. Fuktmätning är gjord på flertal platser och ingen avvikelse gällande fukt eller mikrobiell påvisades. Bifogat i besiktningsunderlaget finns serviceavtal för krypgrundsavfuktare. Se Riskanalys

I samarbete med Guss Group AB

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.
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entréplan

Entré/Hall:	Mindre bomljud noterades på vissa klinkerplattor. Fogsprickor noterades samt att fogmassa sprucken mellan klinkergolv och trägolv.
Hall:	Golv samt trappsteg något slitna.
Sovrum 1:	Fönster något tröga att öppna Fönster har ommålningsbehov
Dusch/Wc:	Fönster finns i våtrumszon 1, vilket bör hållas under uppsikt och skyddas från vattenbegjutning så inte skador uppstår. Golvbrunn under tvättmaskin ej besiktningsbar då tvättmaskin står ovanpå. Golvbrunn i dusch är Manschett i golvbrunn korrekt skuren och sticker fram under klämring. Skruvar till klämring för hårt åtdragna. Kopplings-skåp för vatten i vägg saknar tät botten samt dränering mot badrum. Vid eventuellt läckage i kopplingar i skåpet kommer vattnet att kunna påverka underliggande konstruktion. Rör genomföringar i golv är ett avsteg från branschregler.
Bastu:	Avlopp (spygatt) saknas. Detta är inget krav men underlättar vid bastubad samt städning. Fönster i bastu behöver underhållas.
Sovrum 2:	Golv i sovrums sviktar lätt på mitten där även parketten har en större springa än övriga delar.
Kök:	Tät botten under diskbänk saknas. Avloppsslang under diskmaskin är ej klamrad i vägg/skåp. En av socklarna till höger av yl/frys var loss, bakom denna noterades fuktfläckar, troligtvis från tidigare läckage från kyl/frys. Vid mätning fanns inga förhöjda värden. För att säkerställa att fuktnoteringarna bör kyl/frys flyttas ut och vidare undersökning av fläckarna göras.
Inglasat uterum:	Inget att notera.
Sovrum 3:	Inget att notera.
Förråd ute:	I förrådet fanns många saker vilket gjorde att det inte var helt. Besiktningsbart. Golvbrunn noterades som inte är besiktningsbar då kyl/frys står ovanför. Vattenledningar ej besiktningsbara då kyl/frys samt andra saker var placerade ovanför/framför. Rummet har en äldre golvmatta där den tekniska livslängden bedöms ha upphört.
Övre plan:	Parallellisolerat tak noterades som i grunden är en riskkonstruktion Vissa väggspäckor finns. Se Riskanalys

I samarbete med Guss Group AB

I samarbete med Guss Group AB

5. Riskanalys

Parallellisolerat tak

Taket är byggt med så kallad parallellisolerad konstruktion, där innertaket följer takets lutning. Det innebär att det inte går att kontrollera konstruktionen utan att göra ingrepp, till exempel ta upp hål. Eftersom det är svårt att återtäta sådana hål på ett säkert sätt, och eftersom man bara ser en liten del, räknas konstruktionen som inte besiktningsbar.

Den här typen av tak räknas som en riskkonstruktion då den teknisk konstruktionen under tak i vid dessa fall inte besiktningsbar. Om det saknas luftspalt, diffusionsspärr eller liknande, finns risk för fukt, mögel eller röta i konstruktionen. Fuktmätning har gjorts på ett par platser utan några förhöjda fuktvärden.

Krypgrund

En krypgrund är en riskkonstruktion med avseende på fukt- och mikrobiella skador. I krypgrunden finns idag en avfuktare installerad. Avfuktaren har som uppgift att hålla klimatet i grunden på en nivå där mikrobiella skador inte uppstår. Det är därför viktigt att tillse att avfuktaren fungerar tillfredsställande. I grunden noterades missfärgning på trossbottens undersida invid avlopp, inga förhöjda värden uppvisades vid besiktningen. Viktigt att grunde kontrolleras löpande så att eventuella avvikelser kan hanteras fortlöpande.

Fuktindikation

Fuktmätning gällande relativ luftfuktighet (RF) samt fuktkvot i trä (FK) har utförts stickprovsmässigt utan att någon onormal fuktindikation har noterats.

Samtliga listade risker ovan samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler och kan också innebära ovan risker.

Övrig information

- ----

6. Fortsatt teknisk utredning

- ----



Mikael Guss
Besiktningsman
Guss Group AB
Tel. 079-333 03 01
mikael@gussgroup.se

I samarbete med Guss Group AB

7. Frågeformulär

Frågor besvarade av: Säljare i samband med besiktningsstillfället.

1. Saknas bygglov för fastigheten eller finns förelägganden från myndigheter som påverkar byggnaden.
Kommentar: Vet ej
2. Har, eller har det funnits avvikande lukter, exempelvis mögellukt i byggnaden – ej heller påpekats av andra utomstående.
Kommentar: Nej
3. Har allvarliga sättningar eller sprickor noterats i byggnaden.
Kommentar: Nej
4. Alla öppningsbara fönster samt dörrar i byggnaden går att öppna och stänga utan problem.
Kommentar: Vissa fönster skrapar i.
5. Har takläckage förekommit i byggnaden.
Kommentar: Nej
6. Byggnadens värmesystem är rätt dimensionerat och fungerar som avsett, även när det är riktigt kallt ute
Kommentar: Ja
7. Har fuktfläckar noterats inne eller utanpå byggnaden.
Kommentar: Nej
8. Har rötskador noterats någonstans inuti eller utanpå byggnaden.
Kommentar: Nej
9. Finns, eller har det funnits problem med skadedjur såsom möss, råttor, getingar eller träförstörande insekter
Kommentar: Nej
10. Har försäkringsskador, typ vatten eller brandskador förekommit i byggnaden
Kommentar: Nej
11. All maskinell utrustning fungerar normalt i byggnaden.
Kommentar: Ja
12. Ventilationen fungerar normalt,
Kommentar: Ja
13. Förekommer imma eller kondens på fönster i byggnaden.
Kommentar: Nej
14. Elsystemet fungerar normalt, inga säkringar eller jordfelsbrytare löser ut frekvent.
Kommentar: Ja

I samarbete med Guss Group AB

15. Finns eller har det funnits problem med upprepade stopp i avloppssystemet.
Kommentar: Nej
16. Finns, eller har det förekommit läckage i kall- varmvatten, avlopp eller värmesystem?
Kommentar: Nej
17. Efter bad eller dusch, förekommer det kvarstående vatten på golv i byggnadens våtrum.
Kommentar: Nej
18. Eldstäder och rökkanaler är godkända och fungerar utan problem?
Kommentar: Ja
19. Våtrum: Finns våtrumsintyg?
Kommentar: Nej
20. Finns, eller har det funnits problem med dräneringen och fuktskydd i grunden eller i dagvat-
tenledningar.
Kommentar: Nej
21. Gjordes någon överlåtelsebesiktning inför ert köp av fastigheten?
Kommentar: Ja

Serviceprotokoll

Anticimex Krypgrundsavfuktning

Kundens uppgifter

Fastighetsbeteckning: Riala-Sättra 2:69	Uppdragsgivare: Karl Fredrik Karlsson
Fastighetsadress: Norrsvävägen 10	Epost: fredrik@stardex.se
Postnummer: 761 13	Ort: Riala

Anticimex uppgifter

Servicedatum: 2025-07-02	Protokollnummer: 85822749	E-post: kundservice@anticimex.se
Tekniker: Simon Eriksson	Kontor: Uppsala	Telefon: 075 245 10 00

Krypgrund

Krypgrund	
Installationsdatum	2018
Injusteringsdatum	2/7-2025
Uppmätt fuktkvot % i grund	13,9%
Övrig information	RF 65% 15,8°C i grund
Utförda åtgärder utöver service	kontrolltest av avfuktare samt kontroll av rörsystem samt filterbyte.

Krypgrundsavfuktare

Serienummer: 18CTR300TT2 1721	Placering: Norrsvävägen 10	Drifttid mätare 17356 tim
Inställning spjäll, torrluft: A	Inställning spjäll, våtluft 1	Inställning hygrostät: 64 +/-4%
Snurrar rotn? Ja	Kontroll av våtluft, är den varm? Ja	Filterbyte utfört Ja

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Nästa service: 2026

8. 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. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stega, 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

I samarbete med Guss Group AB

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 uppdragsbekaftelsen 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 besiktningsstillfället 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

I samarbete med Guss Group AB

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 omständigheter 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 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, klagas ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom 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.

I samarbete med Guss Group AB

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 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

I samarbete med Guss Group AB

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.

9. 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 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 (bindemedel) 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

Bindemedel 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 ståndscharvar.

Fotplåt

Droplåt 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 fuktinträning 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.

I samarbete med Guss Group AB

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

10. Bilaga III Teknisk medellivslängd

För byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

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.

I samarbete med Guss Group AB

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstens-topp, 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 (renovering/omputsning)	Ej Byte 30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)
 Dagvattenledning utanför byggnaden

25 år
 50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	
Parkettgolv/trägolv (byte)	10 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	40 år
Laminatgolv	15 år
Klinkergolv	20 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	Ej byte
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	15 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	30 år 40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	
Elvärmeslingor i våtutrymme	25 år
Vattenburna slingor i golv	30 år 30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	30 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel * utfört före 1995	15 år
* utfört efter 1995	
Våtrumstapeter väggar	20 år 30 år 15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	
Sanitetsgods (tvättstall, WCstol m.m.)	50 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	30 år 30 år 20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	45 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	8 år
Byte av fläktmotor	
Styr- och reglerutrustning	5 år 15 år 20 år