

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Steg 1

Norrköping Timmergata 1:61  
Kopparbo Björkliden, Kolmården

Uppdragsnr: 2018-1292



---

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 LW Din Besiktningsman 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.

---

LW Din Besiktningsman

Kvarnlyckevägen 37  
610 20 Kimstad  
Org.nr 559054-6387  
Tel: 0722-343450

[www.dinbesiktningsman.se](http://www.dinbesiktningsman.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SID 1

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt information  
från uppdragsgivaren

SID 2

OKULÄR BESIKTNING

SID 3

RISKANALYS

SID 7

FORTSATT TEKNISK UNDERSÖKNING

SID 8

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

BILAGA IIII: Fuktindikering i våtrum

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För säljare

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Timmergata 1:61
Adress:	Kopparbo Björkliden
Postnummer och Ort:	618 92 Kolmården
Kommun:	Norrköping
Fastighetsägare:	Hanan Jasem Madlom

### OBJEKT

Beställare	Hanan Jasem Madlom
Uppdragsnummer:	2018-1292
Besiktningsman:	Leonard Windisch, LW Din besiktningsman AB Av SP SITAC certifierad besiktningsman (certifieringsnummer SC0444-16)
Telefon:	0722-343450
Epost:	leonard@dinbesiktningsman.se
Besiktningsdag:	2018-09-27
Närvarande:	Hanan Jasem Madlom [fastighetsägare], Josef Josefsson [fastighetsmäklare], Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din Besiktningsman].
Besiktningens genomförande och omfattning:	2018-09-20 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. 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. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden.

## BESIKTNING

---

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från Uppdragsgivaren

Tillhandahållna  
Handlingar:

Inga skriftliga handlingar har erhållits.

Information från  
uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Fastighetsägare förvärvade fastigheten år 2014.

- 2016 2-glas isolerfönster utbytta.
- 2016 Yttertak (betongpannor. Läkt och papp) utbytt.
- 2016 Putsad fasad.
- 2016 Duschrum på entreplan renoverad.
- 2016 Duschrum i källare renoverad.
- 2017 Omdränerat alla sidor utvändigt källare med system platon.

## OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

11 °C och Halvklart

Byggnadstyp:

1 plans hus med källare.

Byggnadsår:

1949.

Grundläggning:

Källare.

Stomme:

Trä.

Grundmur:

Betong.

Bjälklag:

Trä.

Fönster:

2-glas isoler.

Fasad:

Puts.

Yttertak:

Betongpannor,

Plåt (entreskärmtak).

Uppvärmning:

Elpanna till vattenburet system.

Komplement av luftvärmepump.

Ventilation:

Självdrag.

## NOTERINGAR

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För säljare

### HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark mm:	Inget att notera.
Grundmur/Hussockel:	Några sprickor i sockeln.
Fasad:	Ventilation från duschrum mynnar ut i putsad fasad, ej fackmannamässig installation. Skador i putsad fasad utvändigt vidbyggd del / kontor.
Fönster/dörrar:	Fönsterbleck saknas.
Hängrännor/stuprör:	Inget att notera.
Yttertak:	Anslutningsplåt bristfälligt ansluten mellan entreskärmtak och putsad fasad. Rostigt plåttak på entreskärmtaket.
Övrigt:	Färgsläpp på trästolpar vid entreskärmtak/utvändig entre.

**HUVUDBYGGNAD  
INVÄNDIGT**

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
---------	--

**ENTREPLAN**

Entréhall:	Inget att notera.
------------	-------------------

Duschrum 1:	Golvbrunnsmanschett vid golvbrunn saknas. Tätade skruvhål i vägg. Hög tröskel finns inte. Rör i golv. Ej fackmannamässigt renoverat duschrum.  Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades förhöjda fuktindikationer på golv i duschplats. (i angränsande utrymme under duschrum så noterades inga förhöjda fuktindikationer i tak). <i>Se fuktindikerings protokoll.</i>
-------------	--

Passage:	Inget att notera.
----------	-------------------

Kök 1:	Fuktskydd finns ej under kyl/frys/diskmaskin. Två lösa klinkerplattor framför kyl/frys, enligt fastighetsägare på grund av att man lättare ska kunna dra ut kyl/frys vid behov.  Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se fuktindikerings protokoll.</i>
--------	---

Sovrum 1:	Inget att notera.
-----------	-------------------

Vardagsrum:	Inget att notera.
-------------	-------------------

Sovrum 2:	Några sprickor i spänd innertak av duk.
-----------	---

Vidbyggt kontor invändigt:	Några sprickor i väggar och tak.
----------------------------	----------------------------------

Trappa till källare:	Inget att notera.
----------------------	-------------------

## KÄLLARE

Hall:	Påreglade väggar.
Kök 2 / Tvättstuga:	<p>Fuktskydd finns ej under diskmaskin/kyl/frys/tvättmaskin. VA-installation delvis bristfälligt utförd i utrymmet / ej fackmannamässigt renoverad/installerad. Golvbrunn finns inte i utrymmet, vilket behövs om detta utrymme ska användas som tvättstuga. Påreglade väggar.</p> <p>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se fuktindikerings protokoll.</i></p>
Sovrum 3:	<p>Påreglade väggar. Mikrobiell lukt känns vid golv/väggvinkel i utrymmet.</p>
Gillestuga:	<p>Mikrobiell påväxt i nedre del av påreglad vägg där fuktig ved har varit placerad mot den påreglade väggen enligt fastighetsägare. Golvlister är också fuktskadade på grund av den fuktiga veden. Mikrobiell lukt känns vid golv/väggvinkel.</p>
Förråd:	Inget att notera.
Duschrum 2:	<p>Golvbrunn av gjutjärn, ej utbytt i samband som renovering av duschrum.</p> <p>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se fuktindikerings protokoll.</i></p>

## VINDSUTRYMME

Allmänt	<p>Mikrobiell påväxt och fuktfläckar på yttertaket insida och väggar., enligt fastighetsägare så uppkom fuktfläckarna innan yttertaket lades om. Fuktfläckar lokalt på vindsbjälklagets ovansida. Ojämnheter i lagt golv övervindsbjälklag.</p>
---------	---



## RISKANALYS

---

1. FÖNSTERBLECK SAKNAS:  
Då fönsterbleck saknas så finns risk att vatten rinner in i väggen vilket kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.
2. DUSCHRUM 2 I KÄLLARE:  
Golvbrunn av gjutjärn är inte utbytt i samband med renovering av utrymmet. Risk finns att det nya tätskiktet inte har kunnat anslutas till golvbrunnen på ett riktigt sätt, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.
3. ANSLUTNINGSPLÅT BRISTFÄLLIGT ANSLUTEN MELLAN ENTRESKÄRMTAK OCH BOSTADSHUS FASAD/VÄGG:  
Detta medför risk för att regnvatten kan rinna in mellan anslutningen och bostadshus väggen, vilket i sin tur kan leda till mikrobiella skador i tak och väggkonstruktioner.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

1. DUSCHRUM 1 PÅ ENTREPLAN:

Då duschrummet inte är fackmannamässigt renoverat så rekommenderas att kontakt tas med en våtrumsentreprenör för renovering av utrymmet. Viktigt att gällande branschregler för våtrum följs vid renoveringen. Och att eventuella bakomliggande skador byts ut.

2. VENTILATION FRÅN DUSCHRUM FELAKTIGT DRAGEN UT I VÄGG:

Kontakta ventilationstekniker / fackman för erforderliga åtgärder gällande ventilation i duschrum.

3. PUTSAD FASAD VIDBYGGD DEL (kontor):

Då det finns skador i den putsade fasaden i vidbyggd del, så rekommenderas att kontakt tas med fasadentreprenör för erforderliga åtgärder samt kontroll av eventuella bakomliggande skador.

4. KÖK 2 / TVÄTTSTUGA I KÄLLARE:

VA-installationen är inte fackmannamässigt installerad i utrymmet, kontakta rörmokare för erforderliga åtgärder.

5. PÅREGLADE VÄGGAR I KÄLLARE:

För att utreda orsaken till och omfattningen av mikrobiell lukt som känna vid golv/väggvinklar vid de påreglade väggarna i källaren så rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs.

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.

Norrköping 2018-10-05  
LW Din Besiktningsman AB

Leonard Windisch

## BILAGA I

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2017.1

### BEGREPPSBESTÄMNINGAR

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget 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 avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick.

Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaförsäkring.

### 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;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) 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.

#### 2) 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 besiktningstillfället.

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 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.

### **Risikanaly**

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 upprättat ett besiktningsutlåtande 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.

## BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. *Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.*

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

## Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall *reklamerats* respektive framställas *inom skälig tid från det att felet märkts* eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

*Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.*

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

## UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

## Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i

besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet *inte* köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär *inte* heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. Text genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

### **Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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.

## BILAGA II

### LITEN BYGGORDBOK

**Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

**Alkydoljefärg**

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

**Avloppsluftare**

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

**Betong**

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

**Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

**Brunröta**

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

**Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

**Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

**Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

**Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

**Cylinder**

Lås.

**Dagvattenledning**

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

**Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

**Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

**Fotplåt**

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

**Fuktskydd**

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

**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 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 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**

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.

**Mätnadsånghalt**

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

**Okulär**

Vad man kan se med ögat.

**Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

**Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

**Radon**

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

**Revetering**

Putts 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 överlaggsplattor. 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,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	25 år
Hängrännor/stuprör	40 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	35 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

Isoleringsglasfönster (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.)	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	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol 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



## FUKTINDIKERING I VÅTRUM

---

Norrköping Timmergata 1:61  
Kopparbo Björkliden, Kolmården





2018-09-27

## FUKTINDIKERING I VÅTRUM

---

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Timmergata 1:61
Adress:	Kopparbo Björkliden
Postnummer och Ort:	618 92 Kolmården
Kommun:	Norrköping
Fastighetsägare:	Hanan Jasem Madlom
Beställare	Hanan Jasem Madlom
Uppdragsnummer:	Tilläggsuppdrag till 2018-1292
Besiktningsman:	Leonard Windisch
Telefon:	0722-343450
Epost:	leonard@dinbesiktningsman.se
Besiktningsdag:	2018-09-27



2018-09-27

## NOTERINGAR

Utförande:	Fuktindikering i våtrum.  Mätningen utfördes med med Gann uni 10.
Fuktindikering i våtrum (enligt nedan):	
Duschrum 1:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades förhöjda fuktindikationer på golv i duschplats. (i angränsande utrymme under duschrum så noterades inga förhöjda fuktindikationer i tak).
Kök 1:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Kök 2 / tvättstuga:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Duschrum 2 i källare:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
<i>Övriga utrymmen är inte fuktindikering utförd i.</i>	

Norrköping 2018-10-05  
LW Din Besiktningsman AB

Leonard Windisch  
Certifierad Besiktningsman SBR