

# Traktorn 4

Gärdsmygen 5 Örebro

## Överlätelsebesiktning för säljare

**2024-12-19**

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsslåtande krävs att Du kontaktar Independia 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 och innan dess att tillträde har ägt rum.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Utlåtande över överlätelsebesiktning .....	1
1. Granskning av tillhandahållna handlingar samt information .....	2
2. Okulär besiktning .....	3
Noteringar .....	5
Huvudbyggnad .....	5
3. Riskanalys .....	7
4. Fortsatt teknisk utredning .....	7

### Bilagor

BILAGA 1: Villkor .....	8
BILAGA 2: Okulär elinstallationskontroll .....	15
BILAGA 3: Okulär kontroll av vatten och avlopp .....	17
BILAGA 4: Liten byggordbok .....	19
BILAGA 5: Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar och byggkonstruktioner .....	20

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÄTELSEBESIKTNING ÖVERLÄTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### OBJEKT

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Traktorn 4
<b>Adress</b>	Gärdsmygen 5
<b>Postnummer/Ort</b>	70348 Örebro
<b>Fastighetsägare</b>	Lilian Ånvall

### UPPDRAKGIVARE

<b>Uppdragsgivare</b>	Lilian Ånvall
<b>Uppdragsnummer</b>	241219-16682

### BESIKTNINGSMAN

<b>Besiktningsman</b>	Tomas Strand
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

### BESIKTNINGSUPPDRAK

<b>Omfattning</b>	Okulär besiktning av huvudbyggnaden
<b>Besiktningsdag</b>	2024-12-19 klockan 08:00
<b>Närvarande</b>	Lilian Ånvall Fastighetsägare Tobias Ånvall Son till fastighetsägare Tomas Strand Besiktningsman

En uppdragsbekräfelse med villkor överlämnades till beställaren 2024-12-16.

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräfelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framstälts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## BESIKTNING

### 1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION

#### Tillhandahållna handlingar

Besiktningsman har inte tagit del av några skriftliga handlingar.

#### Säljarinformation

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Muntliga upplysningar lämnades av Lilian .

- Fastigheten köptes 2016.
- Kök renoverades 2017.
- Takpappen har förstärkts runt skorstenen på taket .
- Ny garageport 2022.

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Objektet var vid besiktningstillfället möblerat.

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 eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

### Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 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:**

2°C, Mulet

## **Byggnadsbeskrivning**

**Byggnadsår:** 1967

**Hustyp, antal plan:** Kedjehus 1-plan

**Markförhållanden:** Trädgårdstomt

**Grundläggning:** Krypgrund med lättbetongbjälklag

**Stomme:** Lättbetong

**Fasad:** Puts samt träpanel

**Fönster/dörrar:** 2-glas isolerfönster  
2-glas kopplade fönster

**Yttertak:** Låglutande tak med papp

**Ventilation:** Mekanisk frånluftsventilation

**Värmesystem:** Fjärrvärme

## **NOTERINGAR**

### **Huvudbyggnad**

#### **Utvändigt**

**Markförhållanden:** Inget att notera.

**Sockel:** Inget att notera.

**Fasad:** Inget att notera.

**Fönster/dörrar:** Inget att notera.

**Rännor/stuprör:** Inget att notera.

**Yttertak:** Inget att notera.

**Vind:** Saknas.

**Krypgrund:** Ej besiktigad då lucka till grunden ej gick att öppna.

## **Invändigt**

**Allmänt:** Besiktning är utförd i vänstervarv med start i hall och första rum till vänster osv.

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

## **Entréplan**

**Entré/hall:** Inget att notera.

**Klädgarderob:** Fuktfläck noteras i tak, bedöms vara äldre.

**Dusch/tvättstuga:** Inget att notera.

**Sovrum 1:** Inget att notera.

**Sovrum 2:** Inget att notera.

**Vardagsrum:** Inget att notera.

**Toalett:** Inget att notera.

**Kök:** Läckageskydd saknas i diskbänksskåpets botten.

**Garage:** Inget att notera.

**Förråd:** Inget att notera.

## 3 RISKANALYS

### 3.1 Krypgrund

En krypgrund är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett, bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten. Detta kan orsaka mikrobiella skador och lukt.

### 3.2 Kök

När läckageskydd inte finns i diskbänksskåpets botten är detta en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns att vatten vid smygläckage inte upptäcks i tid och att vatten rinner ner i underliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

## 4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

----

*Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlätelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.*

**Örebro 2024-12-19**  
**Svensk Kvalitetssäkring AB**



Tomas Strand  
av SBR godkänd besiktningssman

## BILAGA 1: Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdagsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdagsbekräfelsen.

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 doldafelförsäkring.

#### GENOMFÖRANDET

##### Uppdragsbekräfelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdagsbekräfelse till uppdagsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdagsbekräfelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdagsbekräfelsen och villkoren för uppdraget med uppdagsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

##### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning 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 man marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspekitionsluckor 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 fallparterna 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 kostnadskalkyler.

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.

## **3) Riskanalys**

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 klärläggas 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 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 klärläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräfelsen/orderbekräfelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräfelse 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 överlåtelsetillfället 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 0,5 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 reklameras 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 ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

## **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlätelsebesiktningen 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningssåtgärd 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 överlätelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felet 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 överlätelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlätelsebesiktning 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. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlätelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras 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.

## Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga 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.

## ÖVRIGA VILLKOR

### TILLÄGGSUPPDRAg

#### **Okulär elinstallationskontroll i paketet Skyddat Köp**

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i paketet Skyddat Köp. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningarna med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningarna har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

#### **Okulär kontroll av vatten och avlopp i paketet Skyddat Köp**

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i paketet Skyddat Köp. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

## BILAGA 2: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

### VEM HAR ANSVAR FÖR ELSÄKERHETEN?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp dispernerar över en elanläggning.

### UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

### INFORMATION OM UPPDRAG

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Traktorn 4
<b>Adress:</b>	Gärdsmygen 5
<b>Postnummer/Ort:</b>	70348 Örebro
<b>Fastighetsägare:</b>	Lilian Ånvall

### SAMLAD INFORMATION OM ELINSTALLATION

<b>Anläggningen ålder:</b>	1967
<b>Renovering eller översyn utförd av --- behörig elektriker och år:</b>	
<b>Säljarens upplysningar:</b>	Inga övriga upplysningar lämnade.
<b>Undertecknad besiktningsman ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.</b>	

## OKULÄR KONTROLL

### Elcentral:

- Automatsäkrad       Jordfelsbrytare  
 Elschema       Gångsäkrad (porslin)

**Allmänt:** Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

### Vägguttag:

- Ej jordade vägguttag       Jordade vägguttag  
 Ej petskydd i vägguttag

**Allmänt:** Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

### Iakttagelser:

Inget att notera.

### Slutsats och rekommendationer:

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. För en noggrannare kontroll/besiktning av elinstallationen bör en behörig elektriker kontaktas.

### Kontroll utförd av:

Tomas Strand



Tomas Strand  
Örebro 2024-12-19

## BILAGA 3: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningssförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningssförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, upgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

### INFORMATION OM UPPDRAG

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Traktorn 4
<b>Adress:</b>	Gärdsmygen 5
<b>Postnummer/Ort:</b>	70348 Örebro
<b>Fastighetsägare:</b>	Lilian Ånvall
<b>Säljarens upplysningar:</b>	Säljaren lämnade inga upplysningar vid besiktningen.

**Undertecknad besiktningssman ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.**

## SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

**Utförande vatten:** Kommunalt  
**Typ av avlopp:** Kommunalt  
**Årtal:** 1967  
**Iakttagelser:** Golvbrunn och vissa rör är bytt i duschen, årtal okänt.  
**Slutsats och rekommendationer:** För en noggrannare bedömning av status bör fackman kontaktas.  
**Kontroll utförd av:** Tomas Strand



Tomas Strand  
Örebro 2024-12-19

### ALLMÄN INFORMATION MEDELLIVSLÄNGD

Gjutjärnsledningar	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20-25 år
Tappvattenledningar	Ca 50 år	Varmvattenberedare	Ca 20 år
Avloppstank	Ca 30-35 år	Värmepannor	Ca 20 år

## BILAGA 4: Liten byggordbok

### **Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### **Alkydoljefärg**

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

### **Avloppsluftare**

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

### **Betong**

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

### **Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### **Brunröta**

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

### **Byggsfukt**

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**

Släplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

### **Fotplåt**

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännen.

### **Fuktskydd**

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

### **Fuktkvot**

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.

### **Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### **Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

### **Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### **Hanbjälke**

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

### **Imma**

Se mättnadsånghalt.

### **Karm**

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

### **Klinker**

Plattor av keramiskt material.

### **Klämring**

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

### **Limträ**

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

### **Mekanisk ventilation**

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frälnuft eller både frälnuft och tilluft. Ibland förekommer även energiatervinning ur frälnufoten.

### **Mättnadsånghalt**

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämñas daggpunkt.

Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

### **Okulär**

Vad man kan se med ögat.

### **Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

### **Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

### **Radon**

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

### **Revetering**

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### **Självdragsventilation**

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

### **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 tråsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

### **Överluft**

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

## BILAGA 5: Tekniska medellivslängder 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.

<b>Takkonstruktioner</b>		<b>Värmegolv</b>	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	40 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	40 år		
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år		
Asbestcementskivor/eternitskivor	35 år		
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år		
Hängrännor/stuprör	25 år		
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätnings rökkanner)	40 år		
Nytt undertak - invändigt	40 år		
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhussträppor</b>		<b>Våtutrymmen</b>	
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Plåt	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
<b>Fasader</b>		Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Träpanel (byte)	40 år	* utfört före 1995	20 år
Träpanel (målning)	10 år	* utfört efter 1995	30 år
Tegel	Ej Byte		
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år		
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
<b>Fönster/dörrar</b>		<b>Installationer för vatten, avlopp samt varme</b>	
Isolerglassfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Avloppsledningar	50 år
Byte fönster	40 år	Värmeledningar	50 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	kall-/varmvattenledningar	
Målning fönster/dörrar	10 år	Avloppstank	30 år
<b>Dränering/utväntigt fuktskydd</b>		Sanitetsgoods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Dräneringsledning och utväntig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år	Badkar	30 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Värmeväxlare	20 år
<b>Invändigt</b>		<b>Elinstallationer</b>	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	<b>Vitvaror</b>	
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Laminatgolv	20 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Klinkergolv	Ej byte		
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år	<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>	
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år	T ex varmvattenberedare, elradiatori,	20 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år	värmeppana (olja/el) inkl. expansionskärl	
		Luftvärmepump	8 år
		<b>Ventilation</b>	
		Injustering av ventilationssystem	5 år
		Byte av fläktmotor	15 år
		Styr- och reglerutrustning	20 år