

Stadsskogen 14:4

Namnhällsvägen 39 Lindesberg

Överlätelsebesiktning för säljare

2025-01-10

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

Fastighetsbeteckning	Stadsskogen 14:4
Adress	Namnhällsvägen 39
Postnummer/Ort	71136 Lindesberg
Fastighetsägare	Karin Wellander & Hanna Ekgfeldt

UPPDRAKGIVARE

Uppdragsgivare	Karin Wellander & Hanna Ekgfeldt
Uppdragsnummer	250110-16713

BESIKTNINGSMAN

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

BESIKTNINGSUPPDRAK

Omfattning	Okulär besiktning av huvudbyggnaden
Besiktning dag	2025-01-10 klockan 10:00
Närvarande	Karin Wellander & Hanna Ekgfeldt Fastighetsägare Karin Gustavsson Mäklare Tomas Strand Besiktningsman

En uppdragsbekräfelse med villkor överlämnades till beställaren 2025-01-08.

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 Karin Wellander & Hanna Ekgfeldt.

- Fastigheten köptes 2018.
- Duschen renoverades 2002.
- Badrum renoverades 2009.
- Kök renoverades 2010.
- Frånluftsvärme pump byttes 2012.
- Fasad målades 2016.
- Takpannor byttes 2023.
- Luft-luftvärmepump installerades 2023.

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: 1983

Hustyp, antal plan: Fristående villa 1-plan

Markförhållanden: Trädgårdstomt

Grundläggning: Krypgrund med träbjälklag

Stomme: Trä

Fasad: Träpanel

Fönster/dörrar: 3-glas isolerfönster

Yttertak: Sadeltak med betongpannor och underlagstak av boardskiva (masonitskiva)

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation

Värmesystem:
Frånluftsvärmepump
Luft-luftvärmepump
Bergslagskamin

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

Utvändigt

Markförhållanden: Inget att notera.

Sockel: Inget att notera.

Fasad: Det förekommer mindre färgsläpp och torrsprickor på paneler.

Fönster/dörrar: Inget att notera.

Rännor/stuprör: Inget att notera.

Yttertak: Yttertaket är ej besiktningsbart på grund av snö.

Vind: Mikrobiell påväxt och fuktfläckar noteras på underlagstak.
Några fuktfläckar noteras på golv.

Krypgrund: Inget att notera.

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.

Allrum: Inget att notera.

Badrum: Rörgenomföring noteras i golv, följer ej dagens branschregler.

Sovrum 1: Inget att notera.

Uterum: Inget att notera.

Sovrum 2: Inget att notera.

Vardagsrum: Inget att notera.

Tvättstuga: Våtutrymmets standard är äldre.

Dusch: Våtutrymmets standard är äldre.
Rörgenomföring noteras i golv, följer ej dagens branschregler.

Groventré: Inget att notera.

Sovrum 3: Inget att notera.

Garage: Inget att notera.

Förråd: Inget att notera.

Matkällare: Inget att notera.

Kök: 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 Dusch/tvättstuga

Då våtutrymmenans standard är äldre (20 år), finns risk att tätskikt/ytskikt/golvbrunn i utrymmet har försämrats med åren vilket ökar risken för läckage och att vattenrelaterade skador uppstår.

4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Vind

För att utreda orsaken, omfattning och åtgärd till fuktfläckar på underlagstaket i vindsutrymmet, rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen 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 2025-01-10
Svensk Kvalitetssäkring AB



Tomas Strand
av SBR godkänd besiktningsman

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, 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 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 besiktningarna 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 besiktningarna. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Kontrollen innebär inte att besiktningarna 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

Fastighetsbeteckning:	Stadsskogen 14:4
Adress:	Namnhällsvägen 39
Postnummer/Ort:	71136 Lindesberg
Fastighetsägare:	Karin Wellander & Hanna Ekgfeldt

SAMLAD INFORMATION OM ELINSTALLATION

Anläggningen ålder:	1983
Renovering eller översyn utförd av --- behörig elektriker och år:	
Säljarens upplysningar:	Ytterligare en elcentral är installerad i garage.

Undertecknad besiktningsman ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

OKULÄR KONTROLL

Elcentral:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Automatsäkrad | <input checked="" type="checkbox"/> Jordfelsbrytare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elschema | <input checked="" type="checkbox"/> Gängsäkrad (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:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ej jordade vägguttag | <input checked="" type="checkbox"/> Jordade vägguttag |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 2025-01-10

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

Fastighetsbeteckning:	Stadsskogen 14:4
Adress:	Namnhällsvägen 39
Postnummer/Ort:	71136 Lindesberg
Fastighetsägare:	Karin Wellander & Hanna Ekgfeldt
Säljarens upplysningar:	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: 1983
Iakttagelser: Inget att notera.
Slutsats och rekommendationer: För en noggrannare bedömning av status bör fackman kontaktas.
Kontroll utförd av: Tomas Strand



Tomas Strand
Örebro 2025-01-10

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 kanträna 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 energiaträvning 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.

Takkonstruktioner		Värmegolv	
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		
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		Våtutrymmen	
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Plåt	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Betonbalkonger (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
Fasader		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		
Fönster/dörrar		Installationer för vatten, avlopp samt varme	
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
Dränering/utväntigt fuktskydd		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
Invändigt		Elinstallationer	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Vitvaror	
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	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
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
		Ventilation	
		Injustering av ventilationssystem	5 år
		Byte av fläktmotor	15 år
		Styr- och reglerutrustning	20 år