

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Danderyd Solrosen 11  
Näckrosvägen 5, 18256 Danderyd



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

## Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....	4
2. OKULÄR BESIKTNING .....	5
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	10
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING .....	11
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	15
BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	16
BILAGA 4: BILDER .....	17

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Danderyd Solrosen 11
Adress:	Näckrosvägen 5, 18256 Danderyd
Kommun:	Danderyd
Fastighetsägare:	Hans Lundborg och Marie Lundborg

### Uppdragsgivare

Namn:	Hans Lundborg
Uppdragsnummer	2024-136

### Besiktningsman

Namn:	Marcus Holmström Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp (cert.nr SC 0391-18) Besiktningsman
Företag:	Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB
Adress:	Turebergs allé 9, 19164 Sollentuna
Telefon:	+46707992605
E-post:	marcus@mhbyggteknik.se
Org nr:	559439-9056

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

### Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnad + Energideklaration
Besiktningsdag:	2024-03-12 kl 08:00
Närvarande:	Hans Lundborg Marie Lundborg Magnus Engdahl, Vincent Forssbeck Marcus Holmström, Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-03-12. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:

Teknisk beskrivning 19580705

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 1991.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

**Ombyggnader:** En bärande vägg i köket har öppnats upp, den är avväxlad med en limträbalk, arbetet utfördes av säljaren själv. konstruktionen är beräknad av konstruktör och godkänd av kommunen.

1994 slogs badrum och tvättstugan ihop i samband med vattenskada, arbetet utfördes av fackman på försäkringsbolagets bekostnad.

Varmvattenberedare flyttades från pannrum till nuvarande hobbyrum.

**Grund:** Dräneringen är från byggåret, 1992 lagades dagvattenrör i samband med byggande av ny altan.

**Fasad:** Inga arbeten har utförts på fasaden.

**Fönster:** Fönster är från byggåret, syd, öst och västra fönster målades utvändigt 2023.

**Tak:** Taket på huvudbyggnaden är av äldre standard, tak över hobbyrum är omlagt 2014, underlagspapp och plåttak.

**Våtrum:** Våtrum entreplan är renoverat 1994, i samband med vattenskada, arbetet utfört av fackman.

**Radon:** Ingen radonmätning är utförd

**Ventilation:** Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor etc, förutom i badrum på vintern.

**EI:** Elen är delvis omdragen i kök, badrum, tvättstuga och hall.

Jordfelsbrytare finns installerad men äldre porslinsssäkringar.

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc

**Avlopp:** Stammar är relinade 2023 alla gjutjärnsledningar (förutom vertikal luftningsledning) ,garanti 10år på arbetet.

Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats

**Värme:** Luft-luft värmepumpen är installerad för ca 13år. Samt äldre el-radiatorer.

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern

**Bygglov:** Inga bygglov saknas

Upplysningar om fel i fastigheten:

Det finns en avvikande lukt i hobbyrummet som varierar under året.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väder vid besiktningstillfället:	Cirka -3 grader och klart väder
Byggnadstyp:	Villa 1, 5 plan
Byggnadsår:	1958
Mark:	Lera
Grundläggning:	Betongplatta på mark (ej pålad enligt uppgift)
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Träregelstomme
Fasad:	Tegel
Fönster:	2 glas kopplade bågar
Yttertak:	Tegel ovan läkt och papp och råspont
Uppvärmning:	Direktverkande radiatorer Luft-luftvärmepump
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
Vind:	Delvis parallellisolerad

## NOTERINGAR

---

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Mark</b>	Lokala marksättningar noterades Kondensvatten från värmepumpen avslutas vid grunden Dagvatten avslutas vid grunden (hobbyrum) Buskar runt hus Ej pålad platta på lermark Äldre dränering se riskanalysen
<b>Grundmur/Hussockel</b>	--
<b>Fasad</b>	--
<b>Fönster</b>	Färgsläpp noterades mellan fönsterbågar
<b>Avvattning</b>	Hängrännor bör justeras, svacka noterades
<b>Vind</b>	Nockvinden är inte tillgänglig för besiktning då lucka saknas utgår Delar av vinden är parallellisolerad Huset är självdragsventilerat se riskanalysen
<b>Yttertak</b>	Äldre tak och takfönster se riskanalys Spröd takpapp Fotplåt saknas mot hängränna Plåttak ovan hobbyrum bör inte läggas med så låg lutning Vindskivor är i behov av byte



**INVÄNDIGT**

<b>Allmänt</b>	Uppbyggda golv ovan äldre betongplatta
<b>Entréplan</b>	
Entréhall	Tättskikt med skvallerör saknas i inbyggnad för inkommande vatten
Sovrum 1	Spricka i vägg under fönster
Trappförråd	--
Sovrum 2	--
Vardagsrum	--
Kök	Droptskydd saknas under diskmaskin, kyl frys samt diskbänkskåp Ledningar bör klammas i diskbänkskåp Tippskydd saknas på spis
Duschrum/tvättstuga	Äldre våtrum se riskanalysen Missfärgningar/mögel i mjukfogar Fönster i duschzon (täckt med skiva) Det förekommer rörgenomföringar i golv annat än för avlopp
Hobbyrum	Balk har gått isär i taket Det noterades av avvikande lukt Sättning noterades i golvet mot ytterväggen Se fortsatt teknisk utredning
<b>Övervåning</b>	
Övre hall	--
Tv-rum	--
Garderob	Belamrad vid besiktningen (ej åtkomlig)
Kattvind 1	Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket Luftningen mot underlagstaket är igensatt Se riskanalys vind
Kattvind 2	Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket Luftningen mot underlagstaket är igensatt Äldre läckage vid takfönster Frost på underlagstaket noterades

	Äldre fuktfläckar på isolering runt avluftningsledning Se riskanalys vind
Sovrum 1	Köldbryggor noterades i tak (spikskallar skruvar etc blir kalla och drar till sig partiklar vilket orsakar missfärgningar)
Wc	Äldre standard



## 3. RISKANALYS

### 3.1 Mark

När dräneringens tekniska livslängd är uppnådd så försämras grundens fuktskydd och risken för inträngande vatten och uppfuktning av känsliga konstruktioner ökar.

Huset är uppfört ovan lermark med en armerad betongplatta, det har noterats sättningar i garaget som bedömts som avstannat, vid förändringar i grundvattennivå etc kan fortsatta rörelser/sättningar uppstå

### 3.2 Vind

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt. En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) finns risk för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

Parallellisolerade /snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallellisolerat tak (innertaket är byggt parallellt med yttertaket) som inte är åtkomligt utan konstruktionsingrepp. Problemet om man vill kontrollera är att det kan vara svårt att erhålla fullgod täthet i upptagna inspektionshål vilket kan medföra att konstruktionen försvagas. Vidare ger lokala provhål endast en stickprovsmässig bedömning. Om taket är felbyggt tex att det saknas luftspalt, diffusionsspärr etc så finns det risk för fukt, mögel och rötskador i takkonstruktionen.

### 3.3 Yttertak

Äldre tak Pga takbelägningens ålder föreligger risk för läckage genom yttertaket pga normalt åldersslitage.

Denna takprofil (över hobbyrum) bör inte läggas med så låg lutning då det kan uppstå läckage i plåtens skarvar (rek takbeläggning är papp/gummiduk eller falsad plåt)

### 3.4 Allmänt Golv/väggar ovan betongplatta

Det förekommer uppbyggda golvkonstruktioner ovan bottenbjälklaget som kan vara känsliga för fukt

Överisolerade/uppbyggda/uppreglade golvkonstruktioner ovan betonggolv på mark/bottenbjälklaget förekommer i denna byggnad, vilket är en väldokumenterad s.k. riskkonstruktion för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel" och lukt) samt röta kan uppstå eller faktiskt redan har uppstått.

Konstruktionen bygger upp hög fukthalt i betongen. Det gör att det föreligger risk att organiska material som träreglar, väggsyllar, isolering mm kan hamna i fuktig miljö.

Det var vanligt att dessa konstruktioner, vid tiden för utförandet, lades utan fuktskydd mot betongen. Även om man lagt ett fuktskydd i form av plastfolie så räcker det med att man inte städade av betonggolvet under plastfolien från byggspill, spån etc innan man lade in golvkonstruktionen, för att lukt ska uppstå. Det är vanligt för byggåret att man gjort in impregnerade syllar vilket kan ge en kemisk lukt till bostaden.

### 3.5 Entréplan, Duschrum/tvättstuga

Äldre våtrum vars tekniska livslängd får anses vara uppnådd. Tät-/ytskiktens vattentäta egenskaper minskar med tiden och risken för bakomliggande fuktskador får anses vara förhöjd

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### 4.1 Entréplan, Hobbyrum

Rekommenderar att fackman kontrollerar orsak till att takbalken har gått isär.

Den avvikande lukten som bedöms komma från golv/väggkonstruktionen orsak bör fastställas samt åtgärdsbehov

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.

Danderyd 2024-03-12

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Marcus Holmström

Besiktningsman



## BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

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

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 dolda-försäkring.

#### GENOMFÖRANDET

##### Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### **Besiktningen omfattar inte**

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte 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

### **4) Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.*

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett 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 besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga 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 besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen 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 infrås, 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. T ex 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.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

**Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall 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.

## BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

### 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 hänggränsan.

**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**

Träreger 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 överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

**Underram**

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

**Överluft**

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

**Överram**

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.



## BILAGA 3: 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.

<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)	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	<b>Våtutrymmen</b>	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hänggrännor/stuprör	25 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckkanaler),	40 år	* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	40 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>	
Plåt	35 år	Avloppsledning	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
<b>Fasader</b>		Avloppstank	30 år
Träpanel (byte)	40 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Badkar	30 år
Tegel	Ej byte	Värmeväxlare	20 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	<b>Elinstallationer</b>	
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Kablar, centraler etc.	45 år
<b>Fönster/dörrar</b>		<b>Vitvaror</b>	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Byte fönster	40 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>	
Målning fönster/dörrar	10 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>		Luftvärmepump	8 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	<b>Ventilation</b>	
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
<b>Invändigt</b>		Byte av fläktmotor	15 år
Målning/tapetsering etc.	10 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år		
Parkettgolv/träggolv (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		

## BILAGA 4: BILDER



*Bild 1: Utvändigt, Mark, Lokala marksättningar noterades  
Kondensvatten från värmepumpen avslutas vid grunden  
Dagvatten avslutas vid grunden (hobbyrum) Buskar runt hu...*



*Bild 2: Utvändigt, Mark, Lokala marksättningar noterades  
Kondensvatten från värmepumpen avslutas vid grunden  
Dagvatten avslutas vid grunden (hobbyrum) Buskar runt hu...*



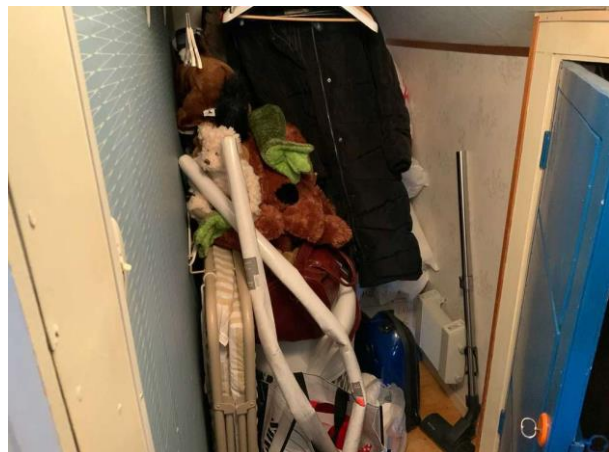
*Bild 3: Invändigt, Entréplan, Sovrum 1, Spricka i vägg under fönster*



*Bild 4: Invändigt, Entréplan, Duschrum/tvättstuga, Äldre våtrum se riskanalysen  
Missfärgningar/mögel i mjukfogar Fönster i duschzon (täckt med skiva)  
Det förekommer rörgenomföringar i golv an...*



*Bild 5: Invändigt, Entréplan, Hobbyrum, Balk har gått isär i taket  
Det noterades avvikande lukt Sättning noterades i golvet mot ytterväggen  
Se fortsatt teknisk utredning*



*Bild 6: Invändigt, Övervåning, Garderob, Belamrad vid besiktningen (ej åtkomlig)*





*Bild 7: Invändigt, Övervåning, Kattvind 1, Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket Luftningen mot underlagstaket är igensatt Se riskanalys vind*



*Bild 8: Invändigt, Övervåning, Kattvind 1, Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket Luftningen mot underlagstaket är igensatt Se riskanalys vind*



*Bild 9: Invändigt, Övervåning, Kattvind 1, Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket Luftningen mot underlagstaket är igensatt Äldre läckage vid takfönster Frost på underlagstaket...*



*Bild 10: Invändigt, Övervåning, Kattvind 1, Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket Luftningen mot underlagstaket är igensatt Äldre läckage vid takfönster Frost på underlagstaket...*