

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Danderyd Skiftet 3
Blidövägen 34, 18249 Enebyberg



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 9 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	6
3. RISKANALYS.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	12
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	16
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER.....	17
BILAGA 4: BILDER	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Danderyd Skaftet 3
Adress:	Blidövägen 34, 18249 Enebyberg
Kommun:	Danderyd
Fastighetsägare:	Tobias Holm och Jeanette Holm

Uppdragsgivare

Namn:	Tobias Holm
Uppdragsnummer	2026-284

Besiktningsman

Namn:	Marcus Holmström Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Besiktningsman
Certifieringsnummer:	SC 0391-18
Telefon:	+46707992605
E-post:	marcus@mhbyggteknik.se

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:	2026-04-29 kl 10:00
Närvarande:	Tobias Holm Magnus Engdahl

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-04-29.
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:

Tidigare prospekt 2013 inför förvärv där framkom
2001 nytt badrum övre plan
2005 Installation bergvärme med poolväxlare, 2 borrhål, ny vvb + extra vvb för snabbvärme
2005 nytt kök
2008 Nytt papptak på garage
2009-2010 nytt balkongräcke och målning av samtliga fönster
2009 nytt våtrum på bottenvåning med dusch och bastu
2010 Målning av takfot samtliga fönster
2010 omläggning av tak med nya betongpannor
2013 ny puts på garagedel
2013 renovering av tvättstuga
Sotarprotokoll daterat 20220504 Inga avvikelser
Offert från Avfuktningsteknik gällande Trygghetsvakt och behandling Natriumhypoklorin på vinden daterad 2014-04-23
Radonmättningsrapport daterat 2018-02-20 årsmedelvärde 130bq/m³ luft
Besiktning daterad 2013 10-03 där framkom
Dränering omgjord 1994, dränering leds till stenkistor. Platonmatta nedre del av grunden mot norra långsidan.
Spotlights i tak har luftade ytor

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 2013.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Ombyggnader: Inga om eller tillbyggnader har utförts
2014 så sanerades vinden ovan ursprunglig byggnad och trygghetsvakt installerades, systemet har kontrollerats årsvis av installatören och fungerar.

2025 byte av poolliner

Grund: Dräneringen är av okänd ålder

Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt huset eller inträngande vatten

2017 och 2019 så revs golv med ingjutna spikreglar ut från nedre plan och ersattes med aktivt ventilerat Nivellgolv det finns äldre golv kvar med organiskt material kvar i nedre plan. Arbetet utfördes av fackman

Fasad: Inga arbeten är utförd på fasaden

Fönster: Fönster är från byggåret inga arbeten har utförts sedan förvärvet

2022 ny garageport

Tak: Taket är omlagt av förra ägaren 2010

Det finns inget spår av tidigare takläckage

Våtrum är renoverade av förra ägaren 2001 och 2009, inga kvalitetsdokument finns

Tvättstuga är av okänt årtal bedöms renoverad

Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar eller läckage etc

Radon: Det finns en radonmätning från 2018-02-20 årsmedelvärde 130bq/m³ luft

Ventilation: Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor etc

Det finns en paxfläkt installerad i badrum nedre plan

EI: Elen är från byggåret

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc

Avlopp: 2017 drogs inkommande vatten och avlopp servisleddning från tomtgräns till huset. Invändiga stammar är av äldre modell

Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats

Värme: Bergvärme installerades 2005

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inga övriga kända fel

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>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.</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 20 grader och sol
Byggnadstyp:	2 planshus
Byggnadsår:	1939
Ombyggd / tillbyggd:	1968 och 1978
Mark:	Okänt
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjutna golv, betongplatta
Bjälklag:	Trä Betong
Stomme:	Trä, betonghålstén och lättbetong (blå)
Fasad:	Puts
Fönster:	2 glas kopplade bågar
Yttertak:	Betongpannor ovan läkt, papp och råspånt Låglutande papptak
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
Vind:	Isolerad med lösull ovan del av vind oklar isolering i ej åtkomliga delar

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Dränering från 1994. Typ Platonmatta sticka upp ovan mark En dränerings tekniska livslängd beräknas till ca 25-30år beroende på utförande och markförhållanden. Se riskanalysen
Fasad	Flagor,färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation eller omputsning Lös puts vid bleck på fönster ovan garage
Fönster	Bleck saknas vid vädringsfönster
Ytterdörr	--
Avvattning	--
Vind	Del av vinden är besiktningsbar trygghetsvakt (värmeslingor som höjer vindens temperatur på vintern för att minska risken för kondens och mikrobiell påväxt) installerad 2014 Vinden är isolerad med Isocell Vind tillbyggnadsdel 1968 och garage ej åtkomlig för besiktning (utgår) Huset är självdragsventilerat, se riskanalysen gäller främst obesiktad delar av vinden
Yttertak	Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takfot noterades Taket är inte ramspikat 2 rader runt om Mossa noterades på taket Äldre buckliga plåtar vid skorsten och takgenomföringar Färgsläpp på rännalsplåt Något bristfällig täckning på takpannor över rännal Tak ovan garage Okänd ålder bedöms äldre då begynnande sprickbildningar noteras på uppvik av papp Invärdig takavvattning är alltid känsligt för läckage och takbrunnar bör rensas regelbundet Mossa noterades på skuggsidor Fotplåt har bristfällig överlappning mot taksarg Se riskanalysen
Balkong framsidan	Bjälklag under trall ej besiktat i sin helhet via stickprov noteras slitet ytskikt Undersida betongbjälklag noterades flagor och färgsläpp

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv Sprickor i vävtak förekommer
Betongplatta på mark	Betongplattan är av äldre standard, se riskanalysen I de flesta rum på bottenvåningen är utbytta till mekaniskt ventilerade Nivellgolv dock finns det ursprungliga golvkonstruktioner kvar på några ställen
Garage	Ytterväggar är belamrade med bohag och golvet är täckt med typ klick plastgolv Golvbrunn saknas enligt säljare Sprickor i väggar noteras
Entréplan	
Entréhall	--
Wc	--
Inte hall	--
Rum med i kommande vatten	Spricka i grundmuren
Tvättstuga	Utfört utan tätskikt på golv och klämring saknas i golvbrunnen Sk bomgolv noteras (ihåligt ljud när man knackar på plattorna)
Gamla oljepannrum	Äldre golvbrunn av gjutjärn (rost noteras) Fuktgenomslag och lokalt mikrobiell påväxt noteras på väggarnas nedre kant Spricka i yttervägg
Trappförråd	Belamrat med bohag
Vardagsrum	--
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--

Lila hallen	--
Duschrum	Renoverat 2009 Kvalitetsdokument saknas Fuktmärken i karm till bastu
Bastu	Fogsläpp noterades på klinker Golvbrunnens anslutning är dold av sättbruk
Sovrum 3	--
Övervåning	
Trappa upp	--
Matsal	--
Vardagsrum	--
Sovrum 1	--
Kök	Droppskydd saknas under kyl/frys, regler för köksmiljö rekommenderar att man installerar ett droppskydd under kyl och frys, droppskyddets funktion är att samla upp eventuellt dropp från kondens som vanligtvis uppstår när dräneringsledningen i kylan blir igensatt av smuts etc.
Badrum	Renoverat 2001 Äldre våtrum budgetera för renovering se riskanalysen Golvbrunnen är lågt placerad Anslutning klämringen är dold av sättbruk Det förekommer rörgenomföringar i golv och vägg för annat än avlopp i våtzon 1 Fönster är olämpligt placerat i duschzonen Golvfall är bristfälligt Avloppskoppling från handfat avslutas i väggen
Sovrum 2	--

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 Mark

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

3.2 Vind/tak

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) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

Tak. Brister som noterades på taket ökar risken för läckage med bakomliggande fukt och mögelskador som följd, invändig takavvattning är en känslig konstruktion som ökar risken för läckage vid golvbrunn. Låglutande papptak av äldre modell där pappen har vissa stresskador och ålderstecken ökar risken för läckage i garagetaket

3.3 Betongplatta på mark

Betongplattan är av äldre standard, så är den inte isolerad enligt dagens standard. Konstruktionen bygger upp hög fukthalt i betongen. Det gör att det föreligger risk att organiska material som övergolv, träsväggsyllar mm kan hamna i fuktig miljö, risk för Mikrobiella skador, fukt och röta föreligger, eventuellt kvarvarande träskyddsbehandlat ingjutet virke kan ge en oönskad kemisk lukt till innemiljön

3.4 Entréplan, Tvättstuga

Tätskikt saknas i tvättstugan om läckage uppstår i rum utan tätskikt kan kringliggande konstruktioner fuktas upp

3.5 Övervåning, Badrum

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

Det förekommer felaktiga/känsliga rör genomföringar genom tätskikt som utgör risk för vattenskada.

Fönster är inte lämpligt placerat i våtzone vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

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.

Enebyberg 2026-04-29

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Marcus Holmström

Besiktningsman

Certifieringsnummer: SC 0391-18



BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

Begreppsbestämningar

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

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

* tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

* okulär besiktning,

* riskanalys om sådan är påkallad samt

* eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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 kryptbara.

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 identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, 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.

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 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 besiktnings-utlåtande 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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 besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

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 infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

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

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

Ansvar 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 9 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga 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.

Brunnröta

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.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i konstruktion.

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Karm

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

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.

Mättnadsånghalt

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 mättnadsånghalten.

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: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år

Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Våtrumstapeter väggar

Våtrumstapeter väggar	15 år
-----------------------	-------

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledning	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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

BILAGA 4: BILDER

Bild 1: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 2: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 3: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 4: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 5: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 6: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 7: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 8: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...

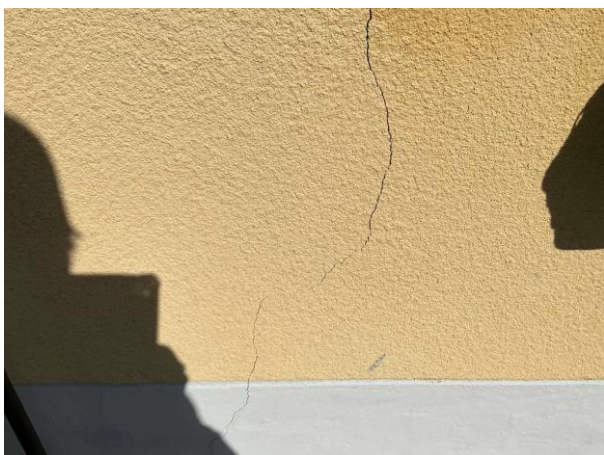


Bild 9: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 10: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...

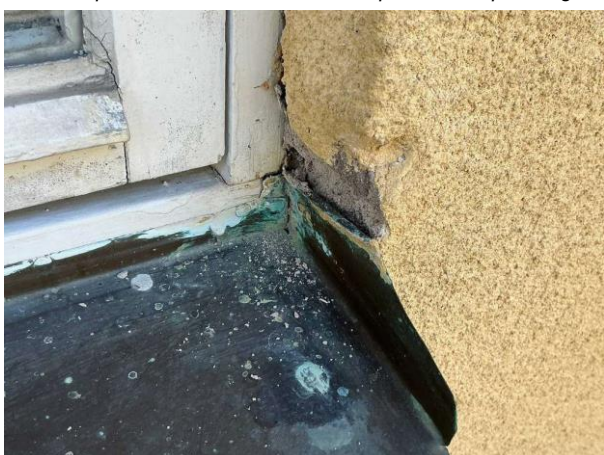


Bild 11: - Utvändigt, Fasad, Flagor, Färgsläpp, lagningar, sprickor och bomputs förekommer behov av reparation omputsning Lös...



Bild 12: Utvändigt, Fönster, Bleck saknas vid vädringsfönster



Bild 13: - Utvändigt, Vind, Del av vinden är besiktningsbar trygghetsvakt installerad och isolerad med isocell Vind tillbyggn...



Bild 14: - Utvändigt, Vind, Del av vinden är besiktningsbar trygghetsvakt installerad och isolerad med isocell Vind tillbyggn...



Bild 15: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...



Bild 16: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...



Bild 17: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...



Bild 18: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...



Bild 19: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...

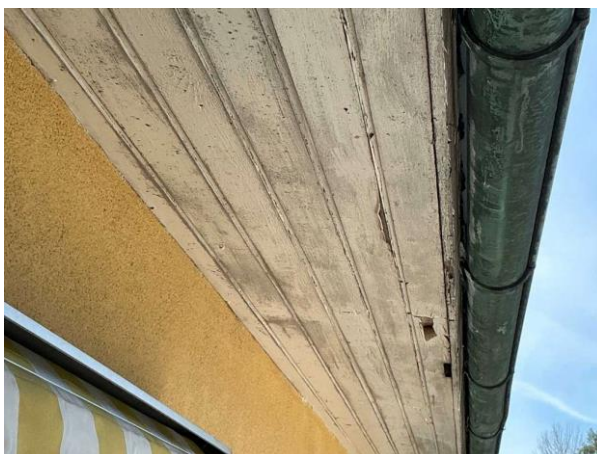


Bild 20: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...



Bild 21: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...



Bild 22: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...

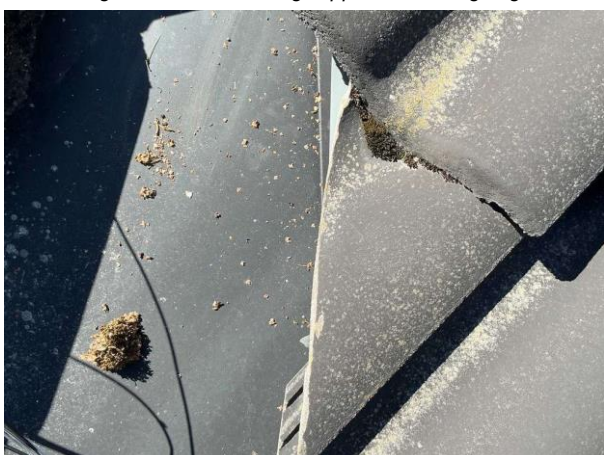


Bild 23: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...

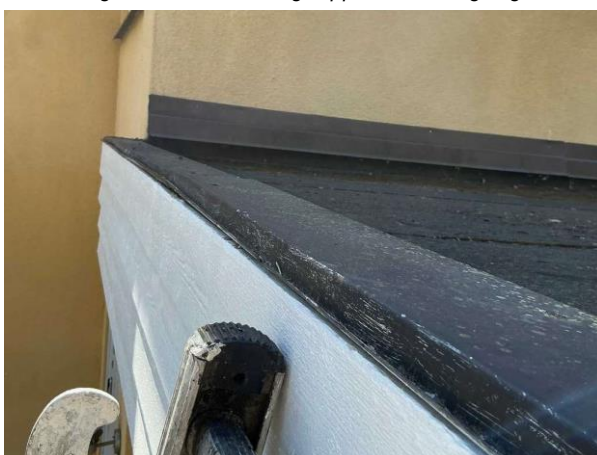


Bild 24: - Utvändigt, Yttertak, Tak ovan huvudbyggnad besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp och missfärgningar av takf...



Bild 25: - Invändigt, Garage, Ytterväggar är belamrade med bohag och golvet är täckt med plastgolv. Golvbrunn saknas enligt sälj...



Bild 26: Invändigt, Entréplan, Spricka i grundmuren



Bild 27: - Invändigt, Entréplan, Utfört utan tätskikt på golv och klämring saknas i golvbrunnen. Sk bomgolv noterades (ihåligt ljud...



Bild 28: - Invändigt, Entréplan, Äldre golvbrunn av gjutjärn (rost noterades). Fuktgenomslag och lokalt mikrobiell påväxt noterades...



Bild 29: - Invändigt, Entréplan, Äldre golvbrunn av gjutjärn (rost noterades). Fuktgenomslag och lokalt mikrobiell påväxt noterades...



Bild 30: - Invändigt, Entréplan, Äldre golvbrunn av gjutjärn (rost noterades). Fuktgenomslag och lokalt mikrobiell påväxt noterades...

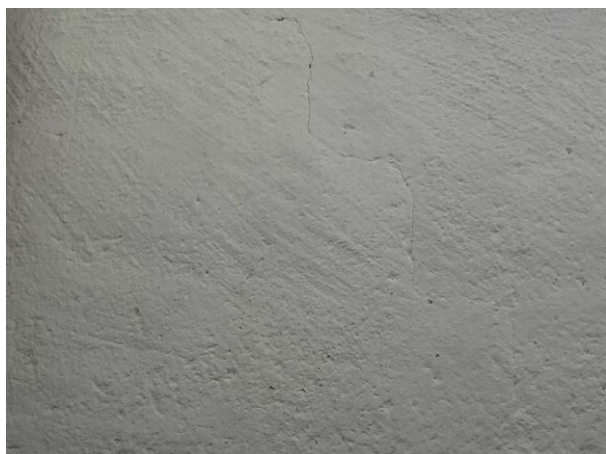


Bild 31: - Invändigt, Entréplan, Äldre golvbrunn av gjutjärn (rost noterades) Fuktgenomslag och lokalt mikrobiell påväxt noterades...



Bild 32: Invändigt, Entréplan, Belamrat med bohag

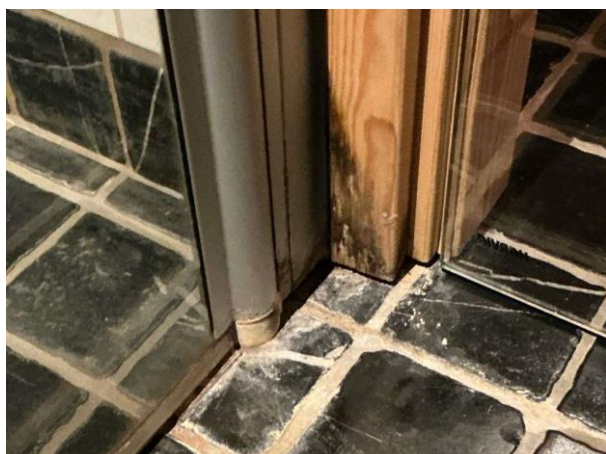


Bild 33: - Invändigt, Entréplan, Renoverat 2009 Kvalitetsdokument saknas Fuktmärken i karm till bastu



Bild 34: - Invändigt, Entréplan, Renoverat 2009 Kvalitetsdokument saknas Fuktmärken i karm till bastu



Bild 35: - Invändigt, Entréplan, Fogsläpp noterades på klinker Golvbrunnens anslutning är dold av sättbruk



Bild 36: - Invändigt, Entréplan, Fogsläpp noterades på klinker Golvbrunnens anslutning är dold av sättbruk

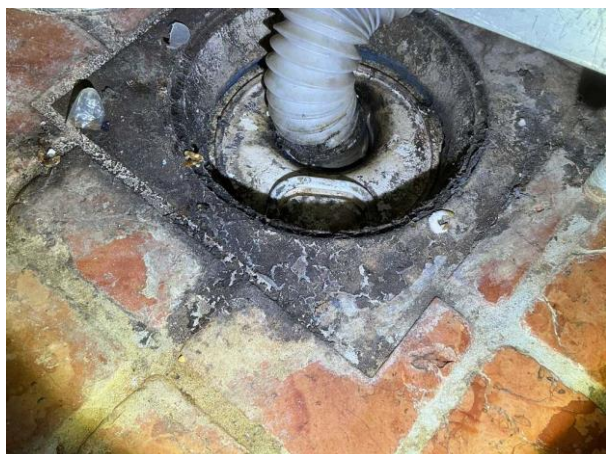


Bild 37: - Invändigt, Övervakning, Renoverat 2001 Äldre våtrum budgetera för renovering se riskanalysen Golvbrunnen är lågt placera...



Bild 38: - Invändigt, Övervakning, Renoverat 2001 Äldre våtrum budgetera för renovering se riskanalysen Golvbrunnen är lågt placera...



Bild 39: - Invändigt, Övervakning, Renoverat 2001 Äldre våtrum budgetera för renovering se riskanalysen Golvbrunnen är lågt placera...