

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Lidingö Mjölaren 15  
Timmermansvägen 11, 181 46 Lidingö



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.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	12
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare .....	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	17
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder.....	18
BILAGA 4: Bilder .....	19

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Lidingö Mjölaren 15
Adress:	Timmermansvägen 11, 18146 Lidingö
Kommun:	Lidingö
Fastighetsägare:	Ola Lagerkranz och Irja Lagerkranz

### Uppdragsgivare

Namn:	Ola Lagerkranz
Uppdragsnummer	22015884-2025-705

### Besiktningsman

Namn:	Jimmy Ifwer Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp Besiktningsman SBR
Telefon:	0707591242
E-post:	jimmy@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:	2025-11-26 kl. 12:30 2026-04-23 kl 12:30 uppdatering kring fasad
Närvarande:	Ola Lagerkranz Irja Lagerkranz

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".  
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-11-26.  
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:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället

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 2001.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

**Ombyggnader:** 2007 byggdes det till en övervåning med ett tak lyft samt att en entrétillbyggnad byggdes till, arbetet är utfört av fackman

**Grund:** 2004 dränerades huset om och grundmuren isolerades med podrän/isodrän skivor

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

Det har funnits lite fuktinträngning/färgsläpp på väggen i källaren i pannrummet

**Fasad:** 2007 revs den tidigare putsfasaden och ny putsades och målades (Okänd uppbyggnad)

**Fönster:** Fönster är från byggåret och tillbyggnadsåret. 2007 monterades fönster och altandörr in i matrumsdelen vid på entréplanet  
Inga punkterade isolerglas har noterats

**Tak:** Taket är från tillbyggnadsåret 2007

Det finns inget spår av tidigare takläckage

**Våtrum:** Äldre tvättstuga och dusch/bastu i källarplanet.

2008 renoverades duschrummet i entréplanet samt ett duschrum i övreplan byggdes 2007 arbetena är utförda av fackman.

Bristfällig golvlutning finns i duschrummet i entréplanet

**Radon:** Ingen radonmätning är utförd

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

**El:** delvis omdragen el i huset vid renoveringar.

2007 monterades en ny el-central in i huset med jordfelsbrytare

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc

**Avlopp:** Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats. 2024 byttes inkommande vatten till huset samt avloppstamm från huset till gatan

**Värme:** 2020 installerades en luftvatten-värmepump som går till ett vattenburet radiatorsystem, öppenspis finns med insattskasset som är sotad och brandskyddskontrollerad enligt intervaller

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern

**Bygglov:** Inga bygglov saknas

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inträngande fukt/färgsläpp noteras på källarväggar i pannrum

## 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 snö
Byggnadstyp:	Villa i 2 våningar och källare
Byggnadsår:	1941
Ombyggd / tillbyggd:	2007
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjutna golv (äldre standard utan underliggande isolering)
Bjälklag:	Trä Lättbetong
Stomme:	Betonghålstén Träregelstomme
Fasad:	Puts (på stenuvskiva och trästomme utan luftspalt)
Fönster:	2 glas kopplade bågar 2 glas isolerglaskassetter
Yttertak:	Betongpannor ovan läkt, papp och råspånt
Uppvärmning:	Luft-vattenvärmepump Öppen spis med insattskasset
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
Vind:	Parallellisolerad (ej inspekterbar vind/takkonstruktion)

## NOTERINGAR

---

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Mark</b>	Mark lutar mot huset, se riskanalysen
<b>Grundmur/Hussockel</b>	Delvis dold av altanen i övrigt inget att notera Färgsläpp noteras på grundmur Hål noteras på grundmur Delvis synlig och otät dränering Dräneringen börjar uppnå sin tekniska livslängd
<b>Fasad</b>	Ventilgaller saknas på fasaden Putssläpp och sprickor noteras lokalt på fasaden Puts på stenull och trästomme utan luftspalt, se riskanalys
<b>Fönster</b>	Äldre fönster med färgsläpp och torrsprickor noteras
<b>Ytterdörr</b>	--
<b>Avvattning</b>	Stuprör avslutas vid fasad på entréhallen (bör ledas bort)
<b>Vind</b>	Parallellisolerade /snedtak ej besiktningsbart utrymme utgår ur besiktningen Huset är självdragsventilerat, se riskanalysen
<b>Yttertak</b>	Takfönster finns, se riskanalys Taket är frosttäckt och endast begränsat besiktigt från marken
<b>Utvändigt förråd</b>	Delvis belamrat utrymme

**INVÄNDIGT**

<b>Allmänt</b>	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv Golvknarr noteras i huset
<b>Betongplatta på mark</b>	
Källare	Betongplattan är av äldre standard Det förekommer en del inklädda källarväggar med konstruktioner som kan vara känsliga för fukt, se riskanalysen
<b>Källarplan</b>	
Trappa	--
Allrum	--
Wc	Äldre standard Sprickor noteras på betonggolvet Missfärgning noteras på innertaket/vägg
Pannrum	Färgsläpp sprickor noteras på källaryttervägg Gjutjärmsgolvbrunn (rost noterades i brunnen) Se riskanalys
Garage	Gjutjärmsgolvbrunn (rost noterades i brunnen) Färgsläpp och putssläpp noteras på vägg och golv Se riskanalys
Tvättstuga	Äldre våtrum Gjutjärmsgolvbrunn (rost noterades i brunnen) Puts och färgsläpp noteras på väggarna Se riskanalys
Duschrum/bastu	Äldre våtrum Golvbrunn saknas i dusch men hål i vägg finns till golvbrunnen i bastun Gjutjärmsgolvbrunn (rost noterades i brunnen) Det noterades spruckna kakelplattor i duschzonen Se riskanalys

<b>Entréplan</b>	
Entréhall	Det noterades s.k. bomljud på klinkerplattor (det låter ihåligt när man knackar på dom) Oklar konstruktions uppbyggnad av bjälklaget
Inre hall	--
Sovrum 1	--
Badrum	Fönster är olämpligt placerat i duschzonen Sättbruk döljer anslutande tätskikt i golvbrunnen Klämring saknas i golvbrunnen Avloppet till handfatet är väggnära monterat Bristfälligt golvfall Kvalitetsdokument saknas Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys
Vardagsrum	--
Matrumsdel	--
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.  Tät botten i diskbänkskåpen saknas, regler för modern köksmiljö rekommenderar att botten i diskbänkskåpen skall vara tät om det uppstår ett dropläckage skall inte vattnet rinna ner till underliggande golvkonstruktion.

<b>Övervåning</b>	
Trappa	--
Övre hall	Inbyggnad för vattenledningar är inte utfört i tätt skåp med läckageindikering
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas
Sovrum 2	Ordnad tilluft saknas
Duschrum/wc	Avloppet till handfatet skarvas för lågt och är väggnära monterat Det förekommer rörgenomföringar i golv för annat än avlopp Sättbruk döljer anslutande tätskikt i golvbrunnen Klämring saknas i golvbrunnen Krackelering noteras på kakel i duschzonen Kvalitetsdokument saknas Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys
Sovrum 3	Ordnad tilluft saknas
Sovrum 4	Ordnad tilluft saknas

## 3. RISKANALYS

---

### 3.1 Mark

När markytan närmast huset lutar mot grunden så ökar fuktbelastningen mot huset vilket kan medföra att vatten tränger in i källare eller souterängvåningar och skadar fukt känsligt material som trägolv inklädda källarväggar etc.

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

### 3.3 Fasad

Fasadens uppbyggnad med puts på stenull utan luftspalt utanpå trästomme sk enstegstätad fasad

Skador kan orsakats av att konstruktionen tillförts fukt vid byggnation och då inte fått torka ut och eller otätheter i fasaden, till exempel otäta infästnings- och anslutningsdetaljer, hål eller genomföringar. Fukt som kommer in i konstruktionen har svårt att torka ut vilket innebär att det föreligger risk för att skador som tex fukt/mögel kan uppkomma i ytterväggen.

### 3.4 Yttertak

Takfönster är alltid känsliga för läckage och kräver regelbunden kontroll.

### 3.5 Betongplatta på mark, Källare

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, träsväggssyllar mm kan hamna i fuktig miljö, risk för Mikrobiella skador, fukt och röta föreligger.

En inklädd/isolerad/utreglad källarvägg är riskkonstruktion eftersom eventuell fukt i väggen inte kan torka ut, varken utåt eller inåt, utan hindras av isolering och täta skikt. Detta beroende på att i vart fall nederkant inklädda väggar kan erhålla ett relativt högt fuktinnehåll vilket i sin tur kan medföra mikrobiell tillväxt (i dagligt tal "mögel") lukt och röta i fukt känsliga material (träreglar, isolering etc.).

Det innebär att t.ex. träreglar, isolering, etc som kan finnas i den inbyggda konstruktionen i detta hus utgör risk för att mikrobiell aktivitet/tillväxt kan uppkomma eller redan har uppkommit.

Dessutom hindrar inklädnaden kontroll av fuktisoleringens och dräneringens funktion.

### 3.6 Källarplan, Pannrum & Garage

Gjutjärmsgolvbrunnar kan rosta sönder och orsaka fuktrelaterade skador på närliggande konstruktioner

### 3.8 Våtrum

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

Äldre golvbrunnar av gjutjärn kan rosta sönder och orsaka vattenskador (byt vid renovering)

Spruckna kakelplattor och kakelfogar utgör risk för skada. En spricka i en kakelplatta, lika tunn som ett hårstrå, kan indikera att huset rört sig och att tätskiktet bakom har spruckit.

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

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

Golvbrunnen bedöms vara felmonterad. Är brunnen felmonterad på ett eller flera sätt är det svårt att få en tät anslutning av tätskiktet. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått 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.

Lidingö 2025-11-26

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Jimmy Ifwer

Besiktningsman SBR

Medlemsnummer: 22015884



## BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet 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;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

**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 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

*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 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 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 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 (bindemedel) 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**

Bindemedel 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**

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

**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 en 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.

**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.

**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.

**Radon**

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

**Revetering**

Putspå 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 skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	40 år
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	15 år
-----------------------	-------

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

### Elinstallationer

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

### Vitvaror

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

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

### Ventilation

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

**BILAGA 4: Bilder**

Bild 1: - Utvändigt, Grundmur/Hussockel, Hål noteras på grundmur...

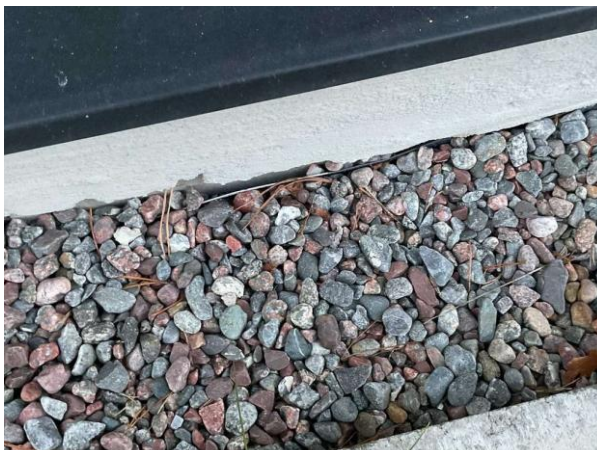


Bild 2: - Utvändigt, Grundmur/Hussockel, lokalt noteras det otät dränering i ovankant



Bild 5: - Invändigt, Källarplan, Färgsläpp sprickor noteras på källaryttvägg



Bild 4: - Invändigt, Källarplan, Äldre standard Missfärgning noteras på innertaket/vägg



Bild 7: - Invändigt, Överväning, Sättbruk döljer anslutande tätskikt Klämring saknas i golvbrunn



Bild 6: - Invändigt, Entréplan, Sättbruk döljer anslutande tätskikt Klämring saknas i golvbrunn