

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Täby Kålmalen 6  
Forsvägen 51, 18742 Täby



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 .....                                | 5  |
| 3. RISKANALYS.....                                        | 9  |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....                       | 10 |
| BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ..... | 11 |
| BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....                           | 15 |
| BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER.....                  | 16 |
| BILAGA 4: BILDER .....                                    | 17 |

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Täby Kålmalen 6  
Adress: Forsvägen 51, 18742 Täby  
Kommun: Täby  
Fastighetsägare: Linda Beisel

### Uppdragsgivare

Namn: Linda Beisel  
Uppdragsnummer 2026-566

### 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: 2026-08-25 kl 10:30  
Närvarande: Ulrica Carlsson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".  
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-08-25.  
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:

Sektionsritningar och planritningar

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.

Huset har vart i familjens ägo sedan 1984 (byggåret)

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Inga upplysningar har lämnats

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Inga upplysningar har lämnats

## 2. OKULÄR BESIKTNING

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>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 besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>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 20 grader och sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Byggnadstyp:                                | Villa med souterrängplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Byggnadsår:                                 | 1985                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Mark:                                       | Okänt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundläggning:                              | Betongplatta med grundmurar av EW- element                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bjälklag:                                   | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stomme:                                     | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fasad:                                      | Träpanel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fönster:                                    | 3 glas isolerglaskassetter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yttertak:                                   | Betongpannor ovan läkt, papp och råspånt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Uppvärmning:                                | El panna(vattenburen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ventilation:                                | FTX Från och tilluft med återvinning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vatten/avlopp:                              | Kommunalt vatten och avlopp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vind:                                       | Modern isolering och ångspärr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

|                           |                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mark</b>               | Äldre dränering, en dränerings tekniska livslängd beräknas till 25år, om det är rätt utfört och markförhållanden är bra så ökar livslängden på dräneringen Se riskanalysen<br>Ej besiktat under altanen |
| <b>Grundmur/Hussockel</b> | EW-elementen är en väldokumenterad konstruktion för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel") och lukt, se riskanalysen                                                                                |
| <b>Fasad</b>              | Färgsläpp målningsbehov föreligger<br>Lokala rötskador i fönsterfoder<br>Torrspäckor i panel                                                                                                            |
| <b>Fönster</b>            | Färgsläpp på fönster                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ytterdörr</b>          | --                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Avvattning</b>         | --                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vind</b>               | Inget särskilt att notera                                                                                                                                                                               |
| <b>Yttertak</b>           | Äldre tak se riskanalysen<br>Taket har besiktats i anslutning till taksäkerhet<br>Fotplåt saknas mot hänggränna<br>Skorstensplåt glipar mot taket<br>Lös färg skorstensplåt                             |

**INVÄNDIGT**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allmänt</b>              | Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.<br>Besiktningen utförs normalt i vänstervarv                                                                                                                  |
| <b>Betongplatta på mark</b> | Betongplattan är av äldre standard, se riskanalysen                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Souterrängplan</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hall                        | Mycket bohag                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tvättstuga                  | Äldre våtrum se riskanalysen<br>Det förekommer rörgenomföringar i golv annat än för avlopp<br>Plastmattan är något bom runt golvbrunnen                                                                                                                                                  |
| Garage och förråd           | --                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Duschrum                    | Äldre våtrum med renoveringsbehov se riskanalysen<br>Golvbrunnen är väggnära monterad ej utbytt vid renovering<br>Kaklad ovan äldre plastmatta<br>Golvbrunn ej centrerad över kakelram<br>Sk bomgolv noterades (ihåligt ljud när man knackar på plattorna)<br>Sprickor i kakel noterades |
| Bastu                       | Äldre standard<br>Klämring lös i golvbrunn                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vardagsrum                  | --                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sovrum 1                    | --                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Klädkammare                 | --                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Övervåning</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Trappa upp                  | --                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vardagsrum                  | --                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kök                         | Fuktmärken i golv under kyl (torra vid besiktningen)<br>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                 |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>uppstår när dräneringsledningen i kylan blir igensatt av smuts etc.<br/>Tippskydd saknas på spis</p> <p>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.</p> <p>Vattenledningar med kopplingar saknar klammer i diskbänksskåpet. En vattenledning som är klamrad vid skarvarna minskar risken för dropläckage.</p> |
| Duschrum | <p>Renoverat oklart årtal<br/>Brunnsduk är inte korrekt tillskuren och synlig under klämringen<br/>Klämringen glipar mot golvbrunnens säte ej korrekt monterad<br/>Golvbrunn ej urstädad från smuts<br/>Kvalitetsdokument saknas<br/>Det förekommer rörgenomföringar i golvet genom tätskikt annat än för avlopp<br/>Se riskanalysen</p>                                                                                                                                                       |
| Sovrum 1 | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sovrum 2 | Skada i golv vid radiator (torrt vid besiktning)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 3. RISKANALYS

---

#### Huvudbyggnad

##### 3.1 Mark

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

##### 3.2 Grundmur/Hussockel

Denna typ av grundläggning medför risk för fukt-/mikrobiella skador och lukt. Detta dels pga. nederkant väggreglar i normalfallet gjuts in i betong, dels pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt (i dagligt tal "mögel" och lukt) i normalfallet föreligger i konstruktionen (i vart fall i nederkant) samt dels att det kan föreligga risk för kondensskador i konstruktionen. Vidare kan det föreligga risk för läckage i elementskarvar pga. rörelser, åldersutmattning i tätmassor mm. Det var mycket vanligt att man använde tryckimpregnerat virke i väggreglar som avger en kemisk lukt i fuktig miljö (gäller även mellanväggen).

##### 3.3 Yttertak

Äldre tak Pga takbeläggningens ålder föreligger risk för läckage genom yttertaget pga normalt åldersslitage.

##### 3.4 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.

##### 3.5 Souterrängplan, 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

##### 3.6 Souterrängplan, Duschrum

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

Golvbrunnen är placerad nära vägg. Det är mindre allvarligt fel om brunnen är placerad för nära vägg (ska vara minst 200 mm). Det är ingen direkt skada, men höjer risken för vattenskada.

##### 3.7 Övervåning, Duschrum

Klämringen är inte korrekt monterad vilket ökar risken för läckage mellan klämring och tätskikt risken för bakomliggande vattenskada får anses vara förhöjd

## 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.

Täby 2026-08-25

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 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 doldafelförsäkring.

#### 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;

- \* 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 uppdragsbekaftelsen.

**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 uppdragsbekaftelsen 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.

**Risakanalys**

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 uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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 vindsutrymmen 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.

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 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 besiktningsutlåtandet 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.

**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.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

**Fotplåt**

Dropplåt 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.

**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.

**Måtnadsånghalt**

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas dagpunkt. Vattenången 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 måtnadsånghalten.

**Revetering**

Puts 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 överlaggsplattor. 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. Byggmateriel 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            | 30 år |
| (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 |

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| <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

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| Isoleringsglasfönster (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, Fasad, Färgsläpp målningsskador i panel  
Lokala rötskador i fönsterfoder Torrspäckor i panel*



*Bild 2: - Utvändigt, Fasad, Färgsläpp målningsskador i panel  
Lokala rötskador i fönsterfoder Torrspäckor i panel*



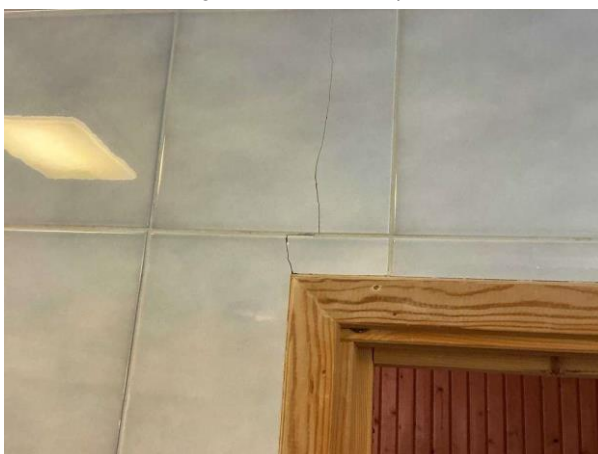
*Bild 3: Utvändigt, Fönster, Färgsläpp på fönster*



*Bild 4: - Utvändigt, Yttertak, Äldre tak se riskanalysen. Taket har besiktats i anslutning till taksäkerhet. Fotplåt saknas mot h...*



*Bild 5: - Invändigt, Souterrängplan, Äldre våtrum se riskanalysen. Golvbrunnen är väggnära monterad. Kaklad ovan plastmatta. Golvbrunn ej...*



*Bild 6: - Invändigt, Souterrängplan, Äldre våtrum se riskanalysen. Golvbrunnen är väggnära monterad. Kaklad ovan plastmatta. Golvbrunn ej...*



Bild 7: - Invändigt, Övervakning, Fuktmärken i golv under kyl (torra vid besiktningen) Droppskydd saknas under kyl/frys, regler för...

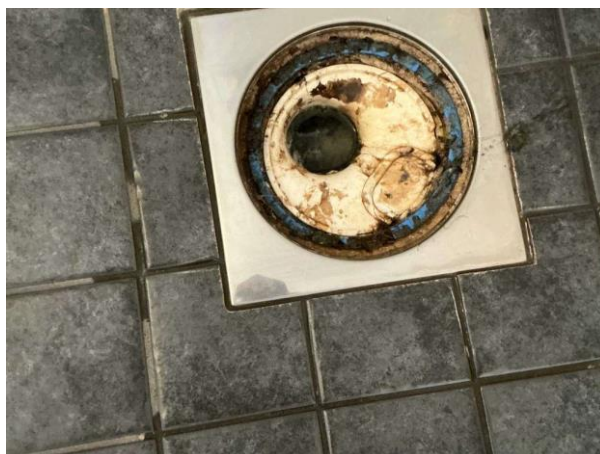


Bild 8: - Invändigt, Övervakning, Renoverat oklart årtal Brunnssduk är inte korrekt tillskuren och synlig under klämringen Klämringe...

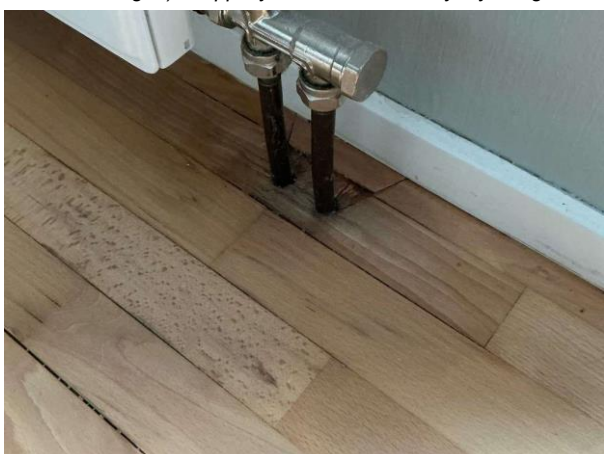


Bild 9: Invändigt, Övervakning, Skada i golv vid radiator (torrt vid besiktning)