



**Svensk  
Kvalitetssäkring®**

# Långängen 1:12

**Långängens Gård 15 Nykvarn**



## **Överlåtelsebesiktning plus för säljare**

**2024-09-12**

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

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| Utlåtande över överlåtelsebesiktning .....                         | 1 |
| 1. Granskning av tillhandahållna handlingar samt information ..... | 2 |
| 2. Okulär besiktning .....                                         | 3 |
| Noteringar .....                                                   | 5 |
| Huvudbyggnad .....                                                 | 5 |
| 3. Riskanalys .....                                                | 7 |
| 4. Fortsatt teknisk utredning .....                                | 7 |

### **Bilagor**

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BILAGA 1: Villkor .....                                                               | 8  |
| BILAGA 2: Fuktmättningsprotokoll .....                                                | 14 |
| BILAGA 3: Liten byggordbok .....                                                      | 16 |
| BILAGA 4: Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar och<br>byggkonstruktioner ..... | 17 |

## **UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

### **ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN**

#### **OBJEKT**

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | Långängen 1:12                   |
| <b>Adress</b>               | Långängens Gård 15               |
| <b>Postnummer/Ort</b>       | 155 93 Nykvarn                   |
| <b>Fastighetsägare</b>      | Susanne Chermat & Toni Salikoski |

#### **UPPDRAGSGIVARE**

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| <b>Uppdragsgivare</b> | Susanne Chermat & Toni Salikoski |
| <b>Uppdragsnummer</b> | 240912-16357                     |

#### **BESIKTNINGSMAN**

|                       |                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besiktningsman</b> | Patrik Sjölander                                                                         |
|                       | Besiktningsmannen har genomgått godkänd utbildning av Byggingenjörers Riksförbund (SBR). |

#### **BESIKTNINGSUPPDRAG**

|                       |                                     |                 |  |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|--|
| <b>Omfattning</b>     | Okulär besiktning av huvudbyggnaden |                 |  |
| <b>Besiktningsdag</b> | 2024-09-12 klockan 07:00            |                 |  |
| <b>Närvarande</b>     | Susanne Chermat & Toni Salikoski    | Fastighetsägare |  |
|                       | Eric Sollert                        | Mäklare         |  |
|                       | Patrik Sjölander                    | Besiktningsman  |  |

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare plus enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med villkor överlämnades till beställaren 2024-09-10.

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.



## **BESIKTNING**

### **1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION**

**Tillhandahållna  
handlingar**

Besiktningsman har inte tagit del av några skriftliga handlingar.

**Säljarinformation**

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

Muntliga upplysningar lämnades av Susanne Chermat & Toni Salikoski.

Fastigheten förvärvades 2018.

Under innehavstiden har huset färdigställts inomhus och trädäck samt pool byggts.

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### **Särskilda förutsättningar vid besiktningen**

Objektet var vid besiktningstillfället möblerat.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.  
Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

### **Muntliga uppgifter**

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

**Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.**

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

### **Väderlek:**

7°C, Sol



## **Byggnadsbeskrivning**

|                            |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggnadsår:</b>         | 2018                                                                          |
| <b>Hustyp, antal plan:</b> | Fristående villa 1-plan med loft                                              |
| <b>Markförhållanden:</b>   | Trädgård- och naturtomt                                                       |
| <b>Grundläggning:</b>      | Betongplatta på mark                                                          |
| <b>Stomme:</b>             | Trä                                                                           |
| <b>Fasad:</b>              | Träpanel                                                                      |
| <b>Fönster/dörrar:</b>     | 3-glas isolerfönster                                                          |
| <b>Yttertak:</b>           | Sadeltak med betongpannor och underlagstak av råspont och takpapp             |
| <b>Ventilation:</b>        | Mekanisk till och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX-ventilation) |
| <b>Värmesystem:</b>        | Frånluftsvärmepump                                                            |

## **NOTERINGAR**

### **Huvudbyggnad**

#### **Utvändigt**

|                          |                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Markförhållanden:</b> | Inget att notera.                                                                                                                           |
| <b>Sockel:</b>           | Inget att notera.                                                                                                                           |
| <b>Fasad:</b>            | Trädäck är monterat nära fasad (ändträ på fasad går ej att måla).                                                                           |
| <b>Fönster/dörrar:</b>   | Inget att notera.                                                                                                                           |
| <b>Rännor/stuprör:</b>   | Inget att notera.                                                                                                                           |
| <b>Yttertak:</b>         | Endast kontrollerat från mark då stege sakades. Inget att notera.                                                                           |
| <b>Vind:</b>             | Besiktningbar vind: Inget att notera.<br>Vind 2 är ej besiktningbar då inspektionslucka saknas.<br>Resten har en parallelltakskonstruktion. |

## **Invändigt**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allmänt:</b> | Fuktmätning/fuktindikering har utförts i fastigheten och bifogas i bilaga.<br><br>Besiktning är utförd i vänstervarv med start i hall och första rum till vänster osv.<br><br>Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.<br><br>Rörelsesprickor i vägg-/takvinklar förekommer.<br>Bomljud i klinkergolv förekommer. |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Entréplan**

|                     |                                                                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Entré/hall:</b>  | Inget i övrigt att notera.                                                                                               |
| <b>Klädkammare:</b> | Inget att notera.                                                                                                        |
| <b>Vardagsrum:</b>  | Inget i övrigt att notera.                                                                                               |
| <b>Kök:</b>         | Spillvattenledning från diskmaskin är ej klamrad i vägg.                                                                 |
| <b>Passage:</b>     | Inget att notera.                                                                                                        |
| <b>Sovrum 1:</b>    | Inget att notera.                                                                                                        |
| <b>Badrum:</b>      | Fönster finns i duschzon.<br>Uppstick genom klinkergolv till handfatsavlopp är monterat för nära vägg.                   |
| <b>Sovrum 2:</b>    | Inget att notera.                                                                                                        |
| <b>Tvättstuga:</b>  | Tätskikt sticker ut under klämring i golvbrunn.<br>I kopplingsskåp för golvvärme är det 4 st otäta hål i skåpets botten. |
| <b>Dusch:</b>       | Inget i övrigt att notera.                                                                                               |
| <b>Sovrum 3:</b>    | Inget att notera.                                                                                                        |
| <b>Loft:</b>        | Inget att notera.                                                                                                        |

### 3 RISKANALYS

#### 3.1 Fasad

När trädäck är monterad nära fasad ökar risken för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

#### 3.2 Badrum

Utförandet med ett fönster i anslutning till badkar, är en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns vid duschning att vatten rinner in vid fönstret och ner i underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Då rör genomföringar i golv av klinker finns närmare vägg än branschreglernas 60mm, finns en risk att förstärkningar av tätskikt i enlighet med regelverk ej utförts. Detta leder till en ökad risk för fuktgenomträngning med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

#### 3.3 Tvättstuga

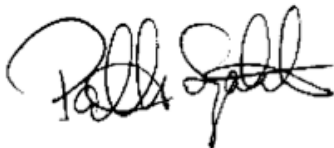
Otätheter i kopplingsskåpets botten för golvvärme är en risk. Risken är att läckage inte upptäcks i tid kan orsaka fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

### 4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

----

*Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.*

**Stockholm 2024-09-12**  
**Svensk Kvalitetssäkring AB**



Patrik Sjölander

## **BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning plus för säljare, Version 2021.2** **Enligt SBR-modellen**

### **VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

#### **Begreppsbestämningar**

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

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

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

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

#### **Ändamålet**

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

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

### **GENOMFÖRANDET**

#### **Uppdragsbekräftelse**

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

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

#### **Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll**

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 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 fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### **Besiktningen omfattar inte**

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.*

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

## **3) Riskanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

### **Fortsatt teknisk utredning**

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara 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 uppdragsbegränsningen/orderbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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.

### **Överlåtelsebesiktning plus**

I uppdraget överlåtelsebesiktning plus (ÖBP) ingår fuktmätningar/kontroll av konstruktion. Detta genomförs om byggnaden har riskkonstruktioner. Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig har förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglade eller flytande golv, krypgrund, inredd källare, vindar, våtutrymmen etc.

Fuktkontrollen avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål, som stickprovskontroll, i byggnadens riskkonstruktioner. Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas endast provisoriskt vid fuktkontrollen. Mätningar på vindar och i krypgrunder innebär inget förstörande ingrepp. I våtutrymmen genomförs även en fuktindikering av väggar och golv (inget förstörande ingrepp), om detta är möjligt.

Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och vid olika årtider och är endast en stickprovskontroll.

### **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 besiktningsutlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

### **Reklamation och preskription**

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för 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.

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

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

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

### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaäftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaäftelsen 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: FUKTMÄTNINGS PROTOKOLL

### Utförande

Fuktkontrollen avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhåll, som stickprovskontroll, i byggnadens riskkonstruktioner.

Provhållen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas endast provisoriskt vid fuktkontrollen.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kalibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning.

Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och vid olika årstider och är *endast* en stickprovskontroll.

### Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig ha förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat eller flytande golv, krypgrund, inredd källare, vindar, fasader/syllar och våutrymmen.

### Resultat

Resultat från fuktkontrollen visas i form av uppmätt värde för respektive mätpunkt.

Vid förhöjda fuktvärden rekommenderas en fortsatt teknisk utredning i besiktningsprotokollets punkt 4 "Fortsatt teknisk utredning" ovan.

Besiktningen och fuktkontrollen är *ej* tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar.

### Följande noteras i resultatet nedan:

|                         |                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N (normalt)             | Riskkonstruktion med normala fuktvärden och <i>inga</i> noterade skadesignaler.                                              |
| S (skada)               | Riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.   |
| Fu (fortsatt utredning) | Rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning <i>inte</i> kan fastställas (punkten 4). |

### Kommentar

Risk för tillväxt av mögelsvampar föreligger, om den relativa fuktigheten (RF) i träporerna och den omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på ca 17%. Kritisk fuktkvot (FK) för röttsvampstillväxt ligger vid ca >25%.

**Mätresultat:**

| <b>Mätpunkt</b> | Relativ fuktighet | Fuktkvot | Fuktindikering | Utvärdering |
|-----------------|-------------------|----------|----------------|-------------|
| Våtutrymmen     |                   |          | Utförd         | N           |
| Vind            |                   | 10,5%    |                | N           |

## BILAGA 3: Liten byggordbok

### **Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### **Alkydoljefärg**

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

### **Avloppsluftare**

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

### **Betong**

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

### **Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### **Brunröta**

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

### **Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### **Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

### **Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### **Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

### **Cylinder**

Lås.

### **Dagvattenledning**

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

### **Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### **Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

### **Falsad plåt**

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### **Fotplåt**

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

### **Fuktskydd**

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktrinängning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

### **Fuktkvot**

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

### **Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### **Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad 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").

### **Imma**

Se mättnadsånghalt.

### **Karm**

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

### **Klinker**

Plattor av keramiskt material.

### **Klämring**

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten 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**

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### **Självdraagsventilation**

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

### **Sättsteg**

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### **Stödben**

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

### **Svall**

Underlagstak av spontade bräder.

### **Trycke**

Dörr eller fönsterhandtag.

### **Takfot**

Där taket möter ytterväggen.

### **Taknock**

Översta delen av ett yttertak.

### **Underlagstak**

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

### **Överluft**

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

## BILAGA 4: Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

### Takkonstruktioner

|                                                                      |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner                             | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner                            | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel) | 40 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 |

### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

|                                                                                                     |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden                                                                  | 50 år |

### Invändigt

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Målning/tapetsering etc.                       | 10 år   |
| Parkettgolv/trägolv (byte)                     | 40 år   |
| Parkettgolv/trägolv (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 |

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar                        | 50 år |
| Värmeledningar                          | 50 år |
| kall-/varmvattenledningar               |       |
| 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 |