
2026-02-27		2026-01-0021

## Utlåtande över

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Strömhäll 11  
Eremitvägen 5, 112 64 Stockholm



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.

Råkoll Besiktning AB		<a href="http://www.rakoll.se">www.rakoll.se</a>
Gullrisvägen 22, 296 39 Åhus		<a href="mailto:info@rakoll.se">info@rakoll.se</a>
0722-000388		559156-7770

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	2
2. OKULÄR BESIKTNING.....	3
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	17
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder.....	18

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## Objekt

Fastighetsbeteckning:	Strömhäll 11
Adress:	Eremitvägen 5, 112 64 Stockholm
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Kavaro AB, 556633-0527 Jägarstigen 1b, 141 37 Huddinge

## Uppdragsgivare

Namn:	Kavaro AB, 556633-0527 Jägarstigen 1b, 141 37 Huddinge
Uppdragsnummer:	2026-01-0021

## Besiktningsman

Namn:	Roger Liljenberg Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Av SBR Godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer:	SBR Medlem 22011403
Telefon:	+46 709227745
E-post:	roger@rakoll.se

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

## Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden med fuktindikation.
Besiktningsdag:	2026-02-27 klockan 10:00
Närvarande:	BM: Roger Liljenberg S: Säljare Kavaro AB Claes Westerlund & Gunnar Andersson M: Pär Gunnarsson

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-02-27

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:	Ritningar Fastighetsutdrag
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:	<p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</p> <p>Säljaren förvärvade fastigheten 2003.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Löpande renoveringar och underhåll</li><li>- Badrummen saknade kvalitetsdokument.</li></ul>
Upplysningar om fel i fastigheten:	Inga kända av säljare, se vidare utlåtandet.




## 2. OKULÄR BESIKTNING SAMT FUKTINDIKATION.

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnadens bostadslägenheter var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och 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>
Väderlek:	2 - °C
Byggnadstyp:	Flerfamiljsvilla.
Byggnadsår:	1950
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong/Trä
Fasad:	Puts
Fönster:	3-glas komposit och Kopplade 2 glas
Yttertak:	Vettige taktegel
Uppvärmning:	Ny Nibe Luftvärmepump med ackumulatortankar
Ventilation:	Självdreg
Vatten	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt




## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Mark:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huset ligger i suterräng, på berg i dagen.</li> <li>- Hus ifall mot en fastighet kan påverkas över tiden av högre fukt än vanliga fastigheter. En riskanalys i sig självt att beakta.</li> </ul>
<b>Grundmur/Hussockel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindre bomljud i putsen, och nedfallen puts.</li> <li>- Synlig platonmatta, den skall ej ligga synlig då platen ej är UV beständig. Ligga 100 mm under mark.</li> </ul> 
<b>Fasad:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puts släpp lite varstans på fasaden, och i fönstersmygar.</li> <li>- Bomljud i fasadputsen.</li> <li>- Mindre påväxter i form av alger på fasaden.</li> </ul>
<b>Dörrar/Fönster:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Samtliga kopplande fönster och dörrar är dagas att påmålas.</li> <li>- Flera av fönsterna gick ej att öppna.</li> <li>- Kompositfönsterna behöver justeras, då dessa hänger i fönsterbåge.</li> <li>- Balkongdörrar bör påmålas, och justeras.</li> <li>- Två spruckna fönster, i rummet där oljepannan finns, och i tvättstugan.</li> </ul>
<b>Trappor:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trappa till entrélägenhet har räcken på avsatsen, där det sprucket vid runt ståndaren till trappträcket i betongen.</li> <li>- Entrétrappan vid trapphuset har sättningskador, samt sprickor.</li> </ul> 
<b>Yttertak:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taket är över sin tekniska livslängd, och har äldre underliggande takpapp.</li> <li>- Takpannan, är en Vitingepanna, som har mossa och alger på sig. Även flertalet har frostsprängningar.</li> <li>- Skorstenen är dags att fogas om.</li> <li>- Takpappen över garaget är dags att byta. Samt bör kompletteras med krönplåtar som saknas.</li> <li>- Taket besiktigades från taklucka och gångstege.</li> <li>- Kan finnas spruckna takpannor, som ej gick att se från luckan.</li> </ul> 


INVÄNDIGT**Källarplan**

<b>Undercentral EL:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Samtliga elmätare för Lägenheter samt gemensamhetsutrymmen sitter i förrummet till källaren entré.</li> </ul> 
<b>Pannrum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny luftvärmepump med ackumulatortankar.</li> <li>- Sprucken fönsterruta.</li> </ul> 
<b>Förråd:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ----</li> </ul>
<b>Cykelrum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ----</li> </ul>
<b>Torkrum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindre nedfallande puts på golvet. Normal för den typ av källare.</li> </ul>
<b>Tvättstuga:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindre saltutfällningar på väggarna.</li> <li>- Normalfukt i källarväggarna.</li> <li>- Sprucken ruta</li> </ul>
<b>Övrigt:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Normalfukt i källarvägg, nedfallande puts med saltutfällningar. Källare påvisar inga höga värden av fukt i källaren. Ligger strax över normal fuktkvott.</li> <li>- Ventiler i källaren är att rekommendera att sätta in i varje rum.</li> <li>- Rekommenderar att byta ut äldre spindelventiler på värmeledningar.</li> <li>- Spindelventilerna på inkommande vatten bör bytas, till kulventiler.</li> <li>- Det finns asbest i alla byar på värmerören.</li> <li>- Färgen på golven är utslitna. Rekommendation är att lägga en epoxifärg.</li> </ul> 

**Garage:**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det finns en lucka till samlingsledningen i garaget. Där finns ett större hål man bör åtgärda med att sätta in en ny renslucka till spillrören.</li> <li>- Mycket råttspillning i denna mindre kulvert.</li> </ul> 
--	---

**Balkonger:**

<b>Balkonger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Träbalkongerna är dags att påmålas, och byta ut mindre rötskadat trävirke.</li> <li>- Rostiga pilaster som håller upp träbalkong bör rostskyddas eller bytas.</li> <li>- Båda gjutna balkonger är uttjänade. Man måste byta både tätskikt och finsatsen, och filta undersida på balkongerna. Vid test med Fenolftaleinlösning är en vanlig pH-indikator som används i kemiska laboratorier och industriella sammanhang för att bestämma surhetsgraden, bra lösning och påvisar om att armeringen i betongen är angripen. <u>Betongtestning: Sprayning på blottad betong för att testa karbonatisering (om betongen är alkalisk blir den rosa).</u></li> </ul> 
-------------------	---

**Vind:**

<b>Toppvind:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindre utfällningar på råspont, runt skorstenen.</li> </ul>
------------------	--

## Bilaga 1 - Lägenhet nr 0901 54 Kvm

### Entré/Hall:

- Spotlights i hall defekt endast en lampa lyste.

### Toalett/Dusch

- Nyare badrum, med 15x15 plattor vägg, och 10 x 15 golv.
- Flisa av på handfatet.
- Tätskiktet syns under klämringen, vanlig förekomst vid äldre badrumsrenovering.
- Genomföringar i golv

### Sovrum 1

- ----

### Vardagsrum:

- ----

### Kök:

- Saknas droppskydd under kyl/frys
- Saknas droppskydd i vaskskåp.

## Bilaga 2 - Lägenhet nr 1001 105 Kvm

### Entré/Hall/KLK:

- Ytterdörren bör justeras i dörrbladet.

### Sovrum 1:

- ----

### Toalett/Dusch

- Äldre badrum, över sin tekniska livslängd.
- Äldre gjutjärnsbrunn.
- WC stolen lös
- Fönster i nära anslutning till badkar.
- 15 x15 klinkerplattor golv, vägg till bröstning.
- Kommod och spegelskåp fuktskadat.
- Genomföringar i golv.

### Sovrum 2:

- Balkongdörren gick ej att öppna, Nyckel saknas.
- Fönster svår öppnat.

### Sovrum 3:

- Sovrumsfönster gick ej att öppna.

### Vardagsrum:

- Balkongdörren är svår att öppna.
- Missfärgningar i parketten vid balkongdörr.

### Kök:

- Äldre kök
- Kyl/Frys sönder, fungerar ej, saknas även droppskydd.
- Köksfläkt defekt med reglage.

### WC:

- Renoveringsbehov.

## Bilaga 3 - Lägenhet nr 1101 105 Kvm

### Entré/Hall/KLK:

- ----

### Toalett/Dusch

- Genomföringar i golv.
- Badrummets besiktigades utifrån den tids branschregler.

### Sovrum 1

- ----

### Sovrum 2:

- ----

### Sovrum 3:

- Fönster var svårt att öppna.

### Vardagsrum:

- Det finns en pågående vattenskada i vardagsrummet vid fönstersmygen. Vatten tränger in i bakkappan på fönsterram. Bör åtgärdas snarast. Då det förekommer mikrobiell påväxt i det organiska materialet. (FTU 4.1 Bör göra en mer teknisk utvärdering i skadans omfattning.)

### Kök:

- Saknas droppskydd i vaskskåpet.

### WC:

- Omgjort för tvättmaskin.
- Saknas golvbrunn i detta utrymme.

## Bilaga 4 - Lägenhet nr 1201 39 Kvm

Hela denna lägenhet är i behov av total renovering.

### Entré/Hall/KLK:

- ----

### Toalett/Dusch

- Totalrenoveras

### Sovrum 1

- Samtliga ytor bör renoveras.
- Takfönster bytas.

### Vardagsrum:

- Samtliga ytor bör renoveras.
- Vid renoveringen bör man öka ytan i rummet, genom att flytta ut ståndväggarna. På detta sätt frigör man med BOA, som man kan tillgodoräknas i uthyrning.

### Kök:

- Totalrenoveras

### KLK:

- Finns äldre utfällningar av fukt, vid besiktningen var detta torrt. Äldre skador.

## 3. RISKANALYS

### 3.1 Källare.

**Platta på mark** är en riskkonstruktion, vid otätheter sugs fukten upp kapillärt, och skadar konstruktionen. Detta medför elak lukt samt kan orsaka mögel och rötskador i organiska konstruktioner. Betongplatta på mark i källare är oftast oisolerad, samt finns i en rad olika utföranden och är en vanlig konstruktion i Sverige. **Källarvägg** är en riskkonstruktion eftersom eventuell fukt i väggen inte kan torka ut, varken utåt eller inåt, utan hindras av isolering och täta skikt. **Oisolerad källarvägg** av betong, lättbetong eller lättklinkerbetong kan ha fuktfläckar och missfärgningar av påväxt men det är ovanligt att denna påväxt ger besvärande lukt inne. Orsaken till fukten i väggen är ofta vatten utifrån till exempel beroende på dåligt fungerande dränering.

### 3.2 Vindsutrymmen

Vinden är en riskkonstruktion ifall man ej har rätt förutsättningar med den relativa fuktigheten. Risk för mikrobiell påväxt föreligger om den relativ fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75%, vilket i furuvirket motsvarar en fuktkvot (FK) av 17%. Det är av vikt att ha kontroll över sin vind och att tätningslist runt vindsluckan samt ut via kattvindsluckorna, samt andra genomföringar i takbjälklag, takvinklar är intakta. Konvektionen gör att luftrörelser via otätheter avger kondensering. Detta uppstår när den relativa fuktigheten med varmt och kallt möts. Detta medför då att man får blånader samt påväxter på vinden i dess konstruktion. En ny boendeform kan lätt ändra förutsättningarna i fasigheten, så man bör kontrollera sin vind lite extra i början efter övertagandet. Man skall även aldrig förvara organiska material på en vind då detta drar till sig fukt och ohyra

### 3.3 Tak

Taket i sig är en riskkonstruktion. Man bör se över sitt tak löpande så plåtdetaljer och dagavvattningen ej är defekta. Även andra plåtar som rännalsten och vindskivor är viktiga att kontrollera. Titta gärna på detta när det är regnar, då får man en bra bild av vart vattnet leder ut på fastigheten. Detta kan medföra inläckage overtiden, om vatten tar sig in konstruktionsdelarna. Viktigt är även att kontrollera sitt tak i detta utförande med takpannor så dessa är hela, oftast kan dessa gå sönder vid frost, eller runt skorstenen, då man trampar sönder dessa. Man skall alltid ha extra takpannor hemma.

### 3.4 Bomljud/Mattsläpp

Bomljud/mattsläpp kring en golvbrunn kan vara antydning på att tätskiktets anslutning i golvbrunnen är bristfällig. Det finns då risk till att väta tränger in under det tätande skiktet vilken kan medföra rötskador i intilliggande träkonstruktioner samt bilda mikrobiella påväxter i organiska material som är i anslutning.

### 3.5 Rör genomföringar

Rörledning och Tappvatten i golv, rördragningar och inspektionsluckor i anslutning till dusch- & bad är tydliga riskområden för läckage, genom att dessa genomföringar är svåra att täta.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

**4.1** | Lgh 1101 är där en vattenskada i fönstersmygen. Omfattningen av skadan bör utredas ytterligare.

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.

Åhus, 2026-03-06

Råköll Besiktning AB



Roger Liljenberg

Av SBR Godkänd besiktningsman

Medlem 22011403

Expertgruppen Teknisk Specialist

Areamätning

Solcellsspecialist

Våtrums specialist

Paralegal



# BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

## Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget 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 doldafelförsäkring.

### 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 eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

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

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

### Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

### 3) Riskanalys

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

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

### 4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

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

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

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

### Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

### Reklamation och preskription

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen.

Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: Liten Byggordbok

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydharts. 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.

### 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 ståndscharvar.

### 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 fuktransport 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.

### Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

### Okulär

Vad man kan se med ögat.

### Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

### Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

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

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

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

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

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

### Underram

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

### Överluft

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

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

## BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

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

### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (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