



## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Näsby 4:354  
Fågelvägen 35  
13553 Tyresö

---

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.

Hus&Besiktningskompaniet AB  
Södra Bromsättra 11, 14897 Sorunda  
070-7491485

[www.hobk.se](http://www.hobk.se)  
556735-3817  
F-skattsedel

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....                                                   |  |
| 1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN<br>UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD..... |  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING.....                                                                   |  |
| NOTERINGAR .....                                                                            |  |
| Huvudbyggnad.....                                                                           |  |
| 3. RISKANALYS.....                                                                          |  |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....                                                          |  |
| BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare .....                               |  |
| BILAGA 2: Liten Byggordbok.....                                                             |  |
| BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner .....             |  |
| BILAGA 4: Fuktindikationsmätning.....                                                       |  |

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

## Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Näsby 4:354  
Adress: Fågelvägen 35  
Postnummer och Ort: 13553 Tyresö  
Kommun: Tyresö  
Fastighetsägare: Michael och Elisabet Wremborn [e.wremborn@gmail.com](mailto:e.wremborn@gmail.com)

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Michael och Elisabet Wremborn  
Uppdragsnummer: 2021-103

### Besiktningsman

Besiktningsman: Peter Jordan  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
AV SBR godkänd besiktningsman  
Telefon: 070-7491485  
Epost: [peter@hobk.se](mailto:peter@hobk.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 Huvudbyggnaden  
Besiktningsdag: 2021-11-03 kl 09:00

Närvarande: Michael och Elisabet Wremborn del av tid, Henrik Thelin

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".  
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren 2021-11-02.  
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.  
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. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

---

Tillhandahållna  
Handlingar:

Information från  
uppdragsgivaren:

Renoveringslista upprättad av ägare

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2006.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Byggnaden är uppförd med inflyttning 2008.

Väggar samt grundmurar utgörs av gjuten betong.  
Väggar i cellplastelement.

Grundläggning utgörs av betongplatta på mark med underliggande isolering samt ingjuten vattenburen golvvärme i samtliga delar, även garagedfart (separat slinga samt separat on / off knapp).

Yttertak utgörs av falsad plåt. Takkonstruktionen är utförd med stålbalkar som ett kors med mellanliggande träreglar.

Bergvärmeanläggningen är utbytt omkring 2012.

1 extra borrhål borrades.

De första 2 hålen är ca 120 meter.

De nya hålet är på ca 200 meter.

Till värmepumpen finns frikyla kopplat. Denna nyttjas dock ej då upplevelsen är att denna ej gav rätt effekt.

Ett separat kylaggregat är kopplat för vinkällare.

Pool värms via värmepump.

Poolhus värms via värmepump.

5st luft / luftvärmepumpar är installerade.

I masterbedroom byttes ut 2019.

Kök / vardagsrum 2018. Poolhus 2017.

I biorum samt hall övre plan är installerade omkring 2011.

Cirkulationspump för poolrening är utbytt 2021.

Cirkulationspump för poolvärme är utbytt omkring 2019.

Golvvärmesystem är spolat / servat samt att samtliga termostater byttes ut omkring 2020.

Duschrom i poolhus är iordningställt omkring 2010.

Bad / duschrom intill master bedroom är renoverat omkring 2019. Övriga våtrum är från byggåret.

Samtliga wc-stolar är utbytta (ej i poolhus).

Kök är renoverat / kompletterat omkring 2015 samt av vitvaror byttes ut (ej fläkt i köksö, spis samt ugnar samt tallriksvärmare).

I samband med detta togs trapp till vinkällare bort.

Golv i kök, tv-rum samt entréhall är utbytta 2015.

I entréplan är samtliga glasrutor utbytta till hammergeglass (ej upp i triangel) samt på poolhus omkring 2014.

Dörr till balkong skall bytas ut då tröskel är låg. I samband med detta kommer tätskikt balkong bytas ut, ny trall monteras samt att kondensslang från luft/luftvärmepump kommer att ledas under trall.

Runt fönster i masterbedroom är igenbyggt invändigt.

Inget avvikande med braskamin har noterats. Denna nyttjas sparsamt då det lätt blir för varmt.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Ett eluttag i kapprum är ur funktion.

2 eluttag i entré källare är ur funktion.

Eluttag vid matbord mot soffa är kopplat via strömbrytare.

Jalusier i masterbedroom är urkopplade. Jalusi bad / duschrom intill masterbedroom samt duschrom entréplan kärvar.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. 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 "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

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.

**Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst 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:                    | Ca 8°C moln med lätt regn                                                                                                            |
| Byggnadsår:                  | 2007                                                                                                                                 |
| Byggnadstyp:                 | 2-plans villa med källarvåning                                                                                                       |
| Grundläggning:               | Grundläggningen utgörs av betongplatta på mark med ingjuten vattenburen golvvärme.<br>Golvkonstruktioner av klinker samt betong.     |
| Grundmurar:                  | Betong                                                                                                                               |
| Dagvatten                    | Avledning i rör i mark. Kopplat kommunalt                                                                                            |
| Stomme:                      | Betong                                                                                                                               |
| Bjälklag:                    | Betong, stål, trä                                                                                                                    |
| Fasad:                       | Puts                                                                                                                                 |
| Fönster:                     | Isolerglas                                                                                                                           |
| Yttertak:                    | Falsad plåt                                                                                                                          |
| Bad / duschrum<br>källare:   | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                 |
| Duschrum övre plan:          | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                 |
| Duschrum entréplan:          | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                 |
| Bad / duschrum<br>entréplan: | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                 |
| Duschrum källare:            | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                 |
| Duschrum poolhus:            | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                 |
| Uppvärmning:                 | Vattenburen golvvärme via bergvärmepump.<br>Luft/luftvärmepumpar för kylas främst men även stöttning värme<br>vid snabba väderomslag |
| Ventilation:                 | Mekanisk frånluft                                                                                                                    |
| Balkong:                     | Klinkerbelagd                                                                                                                        |

## NOTERINGAR

### Överlåtelsebesiktning för säljare

#### Huvudbyggnad

##### UTVÄNDIGT

|                     |                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark:               | -----                                                                                                         |
| Grundmur/Hussockel: | Lokalt noterades att fuktskydd grundmurar (Platonmatta) avslutas ovan mark och ej är skyddad / intäckt.       |
| Fasad:              | Lokala sprickor / putssläppor ned mot avslutningsplåt noterades.                                              |
| Fönster / dörrar:   | -----                                                                                                         |
| Yttertak:           | Taket är kontrollerat från takbryggor / takstege. Inget avvikande noterades vid besiktningsstillfället.       |
| Balkong:            | Balkongen är ej besiktigad då denna skall byggas / göras om enligt ägare. Se Information från uppdragsgivare. |

##### INVÄNDIGT

|          |                                                                                                                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt: | Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage, sprickor i glasrutor m.m. noteras inte särskilt här. |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## KÄLLARVÅNING

|                    |                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:     | Fuktisolering / dränering är ej besiktningsbart.                                                   |
| Hall:              | -----                                                                                              |
| Passage / kapprum: | -----                                                                                              |
| Garage:            | -----                                                                                              |
| Förråd:            | -----                                                                                              |
| Tvättstuga:        | Inget anslutande tätskikt i golvbrunn noterades.                                                   |
| Duschrum:          | Anslutning tätskikt i golvbrunn går ej att inspektera pga bruk.<br>Se även Fuktindikationsmätning. |
| Gym:               | -----                                                                                              |
| Pannrum:           | -----                                                                                              |
| Vinkällare:        | -----                                                                                              |
| Gång:              | -----                                                                                              |
| Sovrum poolhus:    | -----                                                                                              |
| Kök poolhus:       | -----                                                                                              |
| Duschrum poolhus:  | Anslutning tätskikt i golvbrunn går ej att inspektera pga bruk.<br>Se även Fuktindikationsmätning. |

## ENTRÉPLAN

|             |                                                                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entré/Hall: | -----                                                                                              |
| Kapprum:    | -----                                                                                              |
| Duschrum:   | Vid kontroll noterades att tätskikt kommer ut under klämringen.<br>Se även Fuktindikationsmätning. |
| Kontor:     | -----                                                                                              |

|                 |                                                                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Master bedroom: | -----                                                                                                                                                |
| Klädkammare:    | -----                                                                                                                                                |
| Bad / duschrum: | Golvbrunn till badkar är placerad för nära vägg. Anslutning tätskikt i golvbrunn är ej inspekterbart pga silikon.<br>Se även Fuktindikationsmätning. |
| Kök:            | Skvellerskydd under diskmaskin saknas.<br>Se även Fuktindikationsmätning.                                                                            |
| Vardagsrum:     | -----                                                                                                                                                |

## ÖVERVÅNING

|                  |                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trapphus / hall: | -----<br>Vid kontroll i inspektionslucka för golvvärme noterades att tät botten saknas.          |
| Biorum:          | -----                                                                                            |
| Duschrum:        | Vid kontroll i golvbrunn noterades inget anslutande tätskikt.<br>Se även Fuktindikationsmätning. |
| Sovrum 1:        | -----                                                                                            |
| Sovrum 2:        | -----                                                                                            |
| Sovrum 3:        | -----                                                                                            |
| Sovrum 4:        | -----                                                                                            |
| Allrum:          | Vid kontroll i inspektionslucka för golvvärme noterades att tät botten saknas.                   |

## VIND

Saknas

### 3. RISKANALYS

---

- 3:1 Vid brister i våtrum såsom att tätskikt kommer ut under klämringar, att klämringar saknas eller placering av golvbrunn nära vägg föreligger det risk för läckage då otätheter kan uppstå med medföljande risk för läckage och fukt / mögelskador i anslutande konstruktioner.

### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

4:1

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.

Lisö 2021-11-09  
Hus&Besiktningskompaniet AB

Peter Jordan  
Av SBR godkänd besiktningsman



## BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

### Enligt SBR-modellen

#### 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 uppdragsgivaren 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 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 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 uppdragsbekaäftelsen.

### 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 uppdragsbekaäftelsen 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 uppdragsbekaäftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaäftelse 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 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.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

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

### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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 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

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

### 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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

### 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 krypgrund 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 mätnadsånghalt.

### 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.

### Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. 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 mätnadsånghalten.

### 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.

### 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: Teknisk medellivslängd 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) | 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 |
| Hänggrännor/stuprör                                                  | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),    | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt                                            | 40 år |
| <b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>                    |       |
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)                             | 35 år |
| Plåt                                                                 | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)                    | 50 år |

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

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

### Invändigt

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Målning/tapetsering etc.                       | 10 år   |
| Parkettgolv/träggolv (byte)                    | 40 år   |
| Parkettgolv/träggolv (slipning)                | 15 år   |
| Laminatgolv                                    | 20 år   |
| Klinkergolv                                    | Ej byte |
| Plastmatta på golv (ej våtrum)                 | 15 år   |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning          | 30 år   |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök | 40 år   |

### Värmegolv

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

### Våtutrymmen

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

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

### Elinstallationer

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

### Vitvaror

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

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

### Ventilation

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

## BILAGA 4

---

### FUKTINDIKATION

Fuktindikation är beställd som en tilläggstjänst vid utförd besiktning.  
Resultat / utlåtande av denna redovisas nedan.  
Fuktindikation är endast utförd på nedan upptagna platser i byggnaden.  
Indikationen är ingen fullständig fuktmätning, utan endast en indikativ mätning på den plats mätaren placerats.

|                                  |                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Duschrom källare</b>          | Vid fuktindikation runt installationshål / genomföringar väggar inga förhöjda värden.                                                |
| <b>Duschrom poolhus</b>          | Vid fuktindikation runt installationshål / genomföringar väggar samt på vägg under vägghängd wc-stol noterades inga förhöjda värden. |
| <b>Kök</b>                       | Vid fuktindikation framför diskbänkskåp, diskmaskin samt kyl och frys noterades inga förhöjda värden.                                |
| <b>Duschrom entréplan</b>        | Vid fuktindikation runt installationshål / genomföringar väggar inga förhöjda värden.                                                |
| <b>Bad / duschrom entré plan</b> | Vid fuktindikation runt rörgenomföringar / installationshål väggar noterades inga förhöjda värden.                                   |
| <b>Duschrom övre plan</b>        | Vid fuktindikation runt installationshål / genomföringar väggar inga förhöjda värden.                                                |

Lisö 2021-11-09  
Hus&Besiktningskompaniet Peter Jordan AB

Peter Jordan  
Av SBR godkänd besiktningsman

