

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Bolby 1:92

Rastaborgsvägen 12, Ljusterö



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.

Marcus Holmström Byggt teknik AB  
Nämndemansvägen 4, 19270  
Sollentuna  
Tel:0707992605

[www.mhbyggt teknik.se](http://www.mhbyggt teknik.se)  
Orgnr:559051-0243

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING .....	1
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD .....	2
2. OKULÄR BESIKTNING .....	3
NOTERINGAR .....	4
Huvudbyggnad .....	4
Sidobyggnad .....	7
3. RISKANALYS .....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare .....	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok .....	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner ....	18
BILAGA 4: Fuktmätning i samband med överlåtelsebesiktning .. <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>	

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

## Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Bolby 1:92  
Adress: Rastaborgsvägen 12  
Postnummer och Ort: 184 97 Ljusterö  
Kommun: Österåker  
Fastighetsägare: Rastaborg Fastigheter AB (Bo Pettersson)

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Fastighetsägaren  
Uppdragsnummer: 21361

### Besiktningsman

Besiktningsman: Marcus Holmström  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Av RISE certifierad besiktningsman SBR  
/AV SBR godkänd besiktningsman  
Certifieringsnummer: SC0391-19  
Telefon: 0707992605  
Epost: marcus@mhbyggt teknik.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  
Besiktningsdag: 2021-10-07 klockan 08.00  
Närvarande: Fastighetsägaren

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2021-10-07. 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. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

---

Tillhanda-  
hållna  
Handlingar

Inga handlingar har studerats inför besiktningen

Info från  
uppdrags-  
givare:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 1987

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

<b>Ombyggnader:</b>	Huset har byggts om från vanlig bostad till pensionat. 1981-1982 byggdes poolen. Det saknas värmesystem till poolen. Poolduk utbytt 2019.
<b>Grund:</b>	Vid kraftiga regnväder så tränger det in fukt i grunden. Huset är grundlagt på berg. Dränering är utförd på 1990-talet.
<b>Fasad/fönster:</b>	1995 målades fasaden 1984 installerades nya fönster
<b>Tak:</b>	1984 nytt tak (tror säljaren) Början 2000-talet uppstod läckage i del av taket. Det lagades lokalt av fackman. Taken bör ses över av fackman.
<b>Våtrum:</b>	1984 byggdes nya våtrum.
<b>Radon:</b>	Ingen radonmätning är utförd.
<b>Ventilation:</b>	Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor.
<b>EL:</b>	Elen har fungerat bra, inga säkringar som frekvent löser ut. Elen drogs om 1984 och fram till 2021 (då böts servicen till gatan)
<b>Avlopp:</b>	Kommunalt vatten och avlopp finns installerat 1984 installerades nya brunnar och avlopp i huset.
<b>Värme:</b>	Värmen fungerar bra, huset blir varmt på vintern. Direktverkande el.
<b>Bygglov:</b>	Inga bygglov saknas.

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Inga övriga kända fel.

## 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 10 °C och sol

### Byggnadstyp:

2 plans villa/byggnad med 10 rum

### Byggnadsår:

1909

### Grundläggning:

Torpargrund

### Stomme:

Trä

### Fasad:

Träpanel

### Fönster:

2+1 isolerglas med ytterruta

### Yttertak:

Tegelpannor på läkt och papp

### Vind:

Tilläggsisolerad med mineralull

### Uppvärmning:

Direktverkande el

### Ventilation:

Självdrag

### Vatten/avlopp:

Kommunalt anslutet

## NOTERINGAR

---

### Överlåtelsebesiktning för säljare

#### Huvudbyggnad Stora Hotellannex

#### UTVÄNDIGT

Mark:	Marken lutar mot grunden på baksidan Äldre dränering Det förekommer växter och buskar nära husgrunden Se riskanalysen 3.1
Grundmur/Hussockel:	Putssläpp Sättspricka i grunden
Krypgrund:	Organiskt material mot kall betong/grundmur Se riskanalysen Fuktgenomslag noterades där grundmuren möter berget Mindre mikrobiell påväxt noterades under bjälklagets botten Organiskt material förekommer i grunden Isolering saknas i del av bjälklaget Enstaka bräda är lös Oisolerade ledningar noterades Spår av träskadeinsekter noterades Vid den mindre krypgrunden med ingång på gavel noterades att bjälklaget bångnar Kärrspindelkokonger noterades (trivs i fuktiga miljöer) Sättspricka noterades i grundmuren Se riskanalysen 3.2
Fasad:	Underhållsbehov (torrt virke, färgsläpp etc) Rötskador i burspråk och offerbräda
Fönster/Dörrar:	Dörrar på balkong har underhållsbehov (kittsläpp, färgsläpp etc) Överbleck saknas på fönster
Vind:	Läckage noterades vid takluckan ochnocken Vinden är tilläggsisolerad Luftning har gått isär Getingbon noterades Mikrobiell påväxt mögel noterades på underlagstaket Se 4.1 och 3.3
Yttertak:	Taket är besiktat i anslutning taklucka då taksteg saknas Taket är äldre och har omlägningsbehov Trasiga takpannor Vindskivor är i behov av byte Se riskanalysen 3.4
Balkong:	Underhållsbehov på räcken

Övrigt: | ---

## INVÄNDIGT

**Allmänt:** | - Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.  
- Tilluft saknas i rummen  
- Samtliga våtrum är äldre Se riskanalysen 3.5  
- Besiktningen utförs normalt i vänstervarv.

## ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	---
Rum 1 sovrum:	---
Duschrum 1:	Rör i golv Spricka i kakelplattor Lokalt golvfall vid golvbrunnen Dörren är placerad nära dusch
Rum 2 sovrum:	---
Duschrum 2:	Skruvgenomföringar i kakel
Rum 3 sovrum:	---
Duschrum 3:	Kakel ovan äldre plastmatta Lokalt golvfall
Rum 4 sovrum:	---
Duschrum:	---
Rum 5 sovrum:	---
Duschrum:	Bakfall på golv

## ÖVERVÅNING

Trappa:	Lågt räcke (fallrisk)
Hall:	---
Rum 6 sovrum:	---
Duschrum:	Kakel ovan plastmatta Lokalt golvfall Dusch är placerad nära dörröppning
Rum 7 sovrum:	---
Duschrum:	Kaklat ovan plastmatta
Rum 8 sovrum:	---
Duschrum:	Bakfall på golv Kakel ovan plastmatta
Rum 9 sovrum A:	Fönster går inte att öppna
Sovrum 9 B:	---
Duschrum:	Lös fog på golv Bubblor i färgen i taket





## **Sidobyggnad Pool Annexet**

<b>Byggnadstyp:</b>	2 plans byggnad med 11 rum i fristående byggnad
<b>Byggnadsår:</b>	1920 tillbyggt 1992
<b>Grundläggning:</b>	Källare med murade väggar av lecasten och uteluftsventilerad kryppgrund med träbjälklag
<b>Stomme:</b>	Trä
<b>Fasad:</b>	Trä
<b>Fönster:</b>	2 glas kopplade
<b>Yttertak:</b>	Plåt och papp
<b>Vind:</b>	Inspekterbar vind saknas
<b>Uppvärmning:</b>	Direktverkande el
<b>Ventilation:</b>	Självdreg
<b>Vatten/avlopp:</b>	Kommunalt vatten och avlopp

## UTVÄNDIGT

Mark:	Marken lutar mot grunden Se riskanalysen 3.1
Grundmur:	Sprickor och färgsläpp noterades
Krypgrund:	Organiskt material i grunden bör rensas ut Fuktavvisande plastfolie sakas över grundens botten Grundens bjälklag är delvis marknära monterat Bjälklaget är isolerat med cellplast Vattenskada noterades i bjälklaget Se fortsatt teknisk utredning 4.2 och riskanalysen 3.2
Fasad:	Missfärgningar, alger etc noterades underhållsbehov föreligger.
Fönster:	Underhållsbehov Kittsläpp Några fönsterbleck är för korta
Vind:	Vinden är parallellisolerad (ej besiktningsbar) Se riskanalys självdrag.
Tak:	Äldre tak med omläggningsbehov Se riskanalys 3.4 Missfärgad takfot Skador i papptak Vattplåtar saknas
Övrigt:	Räcken på altan har underhållsbehov och öppningarna är för stora (fallrisk barn)

## INVÄNDIGT

### Allmänt:

Rum 11 sovrum:	Fuktfläckar på vägg (torr vid besiktningen)
Duschrum:	Toalettstolen är lös Golvbrunnen är väggnära (skall vara minst 200mm från väggen)
Rum 12 sovrum:	Fuktros på väggen (torr vid besiktning)
Duschrum:	Golvbrunnen är väggnära (skall vara minst 200mm från väggen) Väggbricka ej tät
Rum 13 sovrum:	---

Duschrum:	Golvbrunnen är väggnära (skall vara minst 200mm från väggen) Väggricka ej tät
Rum 14 sovrum:	---
Duschrum:	Golvbrunnen är väggnära (skall vara minst 200mm från väggen) Skruv genom tätskikt i vägg
Rum 15 sovrum:	---
Duschrum:	---
Rum 16 sovrum:	---
Duschrum:	---
Rum 17 sovrum:	---
Duschrum:	---
Rum 18 sovrum:	Fuktgenomslag i innertaket (blött se fortsatt teknisk utredning 4.1)
Duschrum:	---
Rum 19 sovrum:	---
Duschrum:	Äldre våtrum Se riskanalysen Sprickor i kakel Rör genomföringar i golv Renoveringsbehov
Rum 20 sovrum:	---
Duschrum:	Äldre våtrum Se riskanalysen Sprickor i kakel Rör genomföringar i golv Renoveringsbehov
Rum 21 sovrum:	Fuktskada i vägg Se fortsatt teknisk utredning 4.2
Duschrum:	Fuktskada i vägg/golv se fortsatt teknisk utredning 4.2

## 3. RISKANALYS

---

### 3.1 Mark

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

Växter och buskar runt grunden kan växa in i ledningar och orsaka stopp samt sätta igenom eventuell dränering.

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

### 3.2 Krypgrund

Den uteluftventilerade krypgrunden är en väldokumenterad riskkonstruktion som ofta drabbas av "mögel-skador", lukt och röta. Den uteluftventilerade krypgrunden har under senare år fått mycket negativa omdömen. Det är egentligen synd, för krypgrunden har många stora fördelar och egentligen bara en enda stor nackdel -risken för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta, ofta orsakat av sommarkondens.

Fuktkällorna är flera. När de varma vår- och sommarluften tränger in i det kalla utrymmet höjs den relativa fuktigheten och mark, träreglar, isolering och annat organiskt material hamnar i fuktig miljö. Det kan också hända att fukt kommer in från annat håll, till exempel via läckage från ledningar, hög grundvattennivå, byggfukt, ytvatten kan tränga in i grunden och/eller så kan fukt avdunsta från mark och grundmurar m.m.

Det uppstår periodvis naturligt hög luftfuktighet i krypgrunden, det vet vi, men inte hur långa perioderna är då krypgrundsluften är så pass fuktig att vi har en gynnsam miljö för mikrobiell aktivitet.

Processen upprepas varje år och man ska vara medveten om att den pågått lång tid (sedan huset byggdes). Blir marken fuktig föreligger risk att även den tar lukt som kan tränga upp lukt i bostaden genom otätheter och/eller att t.ex. bjälklagsisoleringen tar lukt .

S.k "sommarstugelukt" orsakas ofta av denna typ av grundläggning. Risk föreligger att fukt-/ mögel-/ rötskador och unken lukt uppstår eller redan har uppstått.

### 3.3 Självdrag/vind

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt.

En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

Vinden är tilläggsisolerad vilket innebär att det blir varmare i bostaden men kallare på vinden. En tilläggsisolerad vind i ett självdragsventilerat hus ökar således risken för kondensbildningar och konstruktionsförsvagningar (mögel och röta) och har enligt Statliga Småhusskadenämnden varit en av de konstruktioner som varit med på listan över de mest skadedrabbade konstruktionerna, Kondensen bildas vid högre temperatur än tidigare och under längre perioder.

(Teoretiskt exempel: förr bildades kondens vid -8° C men efter tilläggsisoleringen vid -2° C).

### 3.4 Tak

Pga takbeläggningens ålder och bristfälliga skick föreligger risk för läckage genom yttertaket pga normalt åldersslitage.

### 3.5 Våtrum

**Kaklade våtrum är känsliga konstruktioner och branschkraven på utförandet har genomgått stora förändringar under senare år.**

Det går inte att se tätskiktet bakom/under kakel eller klinker och/eller tillräckligt bra i anslutningar mot golvbrunn, rörgenomföringar, infästning i våtzone etc. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker drar åt sig fukt. Det tar ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta att torka efter duschning. Det föreligger således alltid en risk med kaklade utrymmen med avseende på fukt-/vattenskador. Finns kvalitetsdokument upprättat så kan det borga för fackmannamässigt utförande. Eventuella avvikelser från branschpraxis/regelverket ska antecknas i dokumentet.

Enligt Vattenskadeundersökningen 2010, som utförs av Vattenskadecentrum, beror hälften av skadorna i våtrum på läckage vid golvbrunnen.

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

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

- 4.1 Läckage på vind och fuktfläck i tak i rum 21  
Rekommenderar att fackman kontrollerar läckagen samt åtgärdar dessa och lägger om taket samt eventuella bakomliggande skador.
- 4.2 Fuktskada i bjälklag krypgrund poolannex  
Rekommenderar att fackman kontrollerar orsak till vattenskanan, omfattning av skador bör fastställas samt åtgärdsförslag

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.

Ljusterö 2021-10-08  
Marcus Holmström Byggteknik AB



Marcus Holmström  
Av RISE certifierad besiktningsman SBR  
/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 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 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 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 upprättat 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 omständigheter 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 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 vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### **Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse**

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. 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 besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande**

Besiktningens man har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens manns uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företag 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 besiktningens man rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

### **Betalning och hävning**

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

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

Har besiktningens man 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 besiktningens man häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: Liten Byggbok

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

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

### Avloppsluftare

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

### Betong

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

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### Brunröta

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

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

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

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### 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 hänggränsan.

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning 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

Träreger 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.

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 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.

### Uderram

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/ommutning 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: Fuktmätning i samband med överlåtelsebesiktning

---

### Fukt- och konstruktionskontroll

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningsuppdraget. Undersökningen görs främst av de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Undersökningen kan också avse andra konstruktioner efter överenskommelse.

Vid en fukt- och konstruktionskontroll utförs vanligtvis punktvisa mätningar, upptagning av 1–2 inspektionshål per konstruktion i syfte att bättre bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden / konstruktionen och vid olika årstider.

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning. Utförande av fukt- och konstruktionskontroll ger oftast underlag för en säkrare teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp. Mätningen är utförd med Gann Hydromette luftfuktighetsmätare och Protimeter Surveymaster. Fuktmätningen är en punktvis stickprovskontroll i riskkonstruktioner.

#### Resultat

##### Konstruktion 1

Byggnadsdel:

Utrymme:

Konstruktion:

Konstruktions-  
uppbyggnad:

Fuktmätning:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.

(Plats för bild)

Kommentar:

Sammanfattning:

**Resultat**  
**Konstruktion 2**

Byggnadsdel:

Utrymme:

Konstruktion:

Konstruktions-  
uppbyggnad:

Fuktmätning:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.

(Plats för bild)

Kommentar:

Sammanfattning:

Ort, Datum