

# Ytterby 4:588

Paviljongsvägen 2 Vaxholm



## Överlåtelsebesiktning plus för säljare

**2023-03-21**

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt, och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande, krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Utlåtande över överlåtelsebesiktning .....	1
1. Granskning av tillhandahållna handlingar samt information .....	2
2. Okulär besiktning .....	3
Noteringar .....	5
Huvudbyggnad .....	5
3. Riskanalys .....	8
4. Fortsatt teknisk utredning .....	8
<b>Bilagor</b>	
BILAGA 1: Villkor .....	9
BILAGA 2: Fuktmättningsprotokoll .....	15
BILAGA 3: Liten byggordbok .....	17
BILAGA 4: Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar och byggkonstruktioner .....	18

## **UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

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

#### **OBJEKT**

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ytterby 4:588
<b>Adress</b>	Paviljongsvägen 2
<b>Postnummer/Ort</b>	185 94 Vaxholm
<b>Fastighetsägare</b>	Michael & Bi Reichel

#### **UPPDRAGSGIVARE**

<b>Uppdragsgivare</b>	Michael & Bi Reichel
<b>Uppdragsnummer</b>	230321-14685

#### **BESIKTNINGSMAN**

<b>Besiktningsman</b>	John Eriksson
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

#### **BESIKTNINGSUPPDRAG**

<b>Omfattning</b>	Okulär besiktning av huvudbyggnaden
<b>Besiktningsdag</b>	2023-03-21 klockan 08:00
<b>Närvarande</b>	Michael Reichel Fastighetsägare Pontus Warholm Mäklare

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

En uppdragsbekräftelse med villkor överlämnades till beställaren 2023-03-19.

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## BESIKTNING

### 1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION

**Tillhandahållna handlingar**

Besiktningsman har inte tagit del av några skriftliga handlingar.

**Säljarinformation**

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

Muntliga upplysningar lämnades av Michael Reichel.

Fastighetsägare har bott i huset sedan det var nybyggt 1993.

Byte till luft-vattenvärmepump med frånluftsaggregat 2018.

Kök renoverat ca 2018.

Fastighetsägare känner inte till några skador eller brister av betydelse på huset.

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Objektet var vid besiktningsstillfället möblerat.

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

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

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

### Muntliga uppgifter

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

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

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

### Väderlek:

1°C, Mulet

## Byggnadsbeskrivning

<b>Byggnadsår:</b>	1993
<b>Hustyp, antal plan:</b>	Fristående villa 1½-plan
<b>Markförhållanden:</b>	Trädgårdstomt
<b>Grundläggning:</b>	Krypgrund med träbjälklag samt grundmur av Lecasten
<b>Stomme:</b>	Trä
<b>Fasad:</b>	Träpanel
<b>Fönster/dörrar:</b>	3-glas isolerfönster
<b>Yttertak:</b>	Sadeltak med lertegel och underlagstak av råspont och papp
<b>Ventilation:</b>	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning
<b>Värmesystem:</b>	Vattenburen värme med luft-vattenvärmepump.

## NOTERINGAR

### Huvudbyggnad

#### Utvändigt

- Markförhållanden:** Inget att notera.
- Sockel:** Inget att notera.
- Fasad:** Fasadpanel och övrigt trä är i behov av underhåll/målning, urblekt med färgflagnings på vita trädetaljer.
- Fönster/dörrar:** Finns inga underbleck monterade på fönster på övre plan.  
Finns inget tröskelbleck monterat på parfönsterdörr.
- Rännor/stuprör:** Dagvatten från stuprör leds ej bort.
- Yttertak:** Taket är i behov av en översyn med byte av ett flertal spräckta/trasiga takpannor.



- Vind:** Finns inget besiktningsbart vindsutrymme.
- Krypgrund:** Ytvatten tränger in efter bergskrevor, samt blir kvarstående i lågpunkter, detta pumpas ut vid behov.  
Delvis förekommer en lättare Sk. mikrobiell påväxt på trossbottenskivor.  
Läs mer om krypgrunden i riskanalysen.

**Övrigt:**

Altaner är i sämre skick, rötskadade områden finns.



**Invändigt**

**Allmänt:**

Fuktmätning/fuktindikering har utförts i fastigheten och bifogas i bilaga.

Besiktning är utförd i vänstervarv med start i hall och första rum till vänster osv.

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Huset har inga tilluftsventiler.

**Entréplan**

**Entré/hall:**

Inget att notera.

**Kök:**

Finns inget läckageskydd under kyl/frys samt i botten på diskbänkskåp (golvet är utfört med klinker med tätskikt under)

**Sovrum 1:**

Inget att notera.

**Vardagsrum:**

Finns inget fuktsäkert utförande i anslutning till inbyggd golvvärmefördelare (inget krav på detta vid tidpunkten för utförandet)

Trappa saknar spalje/räcke (fallrisk)

**Sovrum 2:**

Inget att notera.

**Tvättstuga:**

Utrymmet har äldre standard med yt- och tätskikt från byggår. Finns rörgenomföringar i golv som aviker från dagens krav på placering/utförande.

Tätskiktsanslutning mot golvbrunn ej bedömningbart.



**Dusch:** Utrymmet har äldre standard med yt- och tätskikt från byggår.  
Tätskiktsanslutning mot golvbrunn ej bedömningabart.  
Finns lite sprickor i fogen i anslutning till fönster.

## Övre plan

**Allrum:** Inget att notera.

**Sovrum 3:** Inget att notera.

**Badrum/bastu:** Utrymmet har äldre standard med yt- och tätskikt från byggår.  
Tätskiktsanslutning mot golvbrunnar ej bedömningabart.  
Bakom kortsida på bänkskåp finns en del av vägg som saknar tätskikt/ytskikt i nedre del.

### 3 RISKANALYS

#### 3.1 Krypgrund

Det är allmänt känt att krypgrunder är riskkonstruktioner för uppkomst av mikrobiella skador (fukt-, mögel- och rötskador) samt risk för mikrobiella skador i bjälklaget/trossbottensskivor.

Många faktorer i krypgrunder kan påverka inomhusmiljön t ex dåliga lukter som kan spridas upp i ovanliggande utrymmen. Orsaken till att krypgrunder är riskkonstruktioner för mikrobiella skador är, att det i vårt klimat blir temperaturskillnader över året mellan utomhusluften och luften i krypgrunden, vilket kan medföra kondensbildning t ex när varmare luft tränger in i utrymmet och kyls ned. Ånghalten/luftfuktigheten blir hög under vissa perioder av året. Vidare kan det ske vatteninträning till utrymmet utifrån samt att materialet på marken är olämpligt t.ex. lerjord. Det kan också vara impregneringsmedel i syllar/bjälkar som kan ge en elak och ohälsosam lukt till boendemiljön. Grundprincipen är att det ska vara ett torrt klimat i krypgrunden samt att utrymmet är rensat från löst organiskt material. Det finns olika sätt att reducera ånghalten/luftfuktigheten i en krypgrund bla. med kapillärbrytande lager av singel och plastfolie på mark, kondensisolering av grundmurar samt installation av avfuktare.

#### 3.2 Våtrum

Då våtutrymmenas standard är äldre, finns risk att tätskikt/ytskikt i utrymmena har försämrats med åren vilket ökar risken för läckage och att fuktskador uppstår, det kan även finnas bakomliggande skador som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning.

### 4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

----

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

**Norrtälje 2023-03-21**  
**Svensk Kvalitetssäkring AB**



John Eriksson  
av SBR godkänd besiktningsman

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

### **VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

#### **Begreppsbestämningar**

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer 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 dolda-försäkring.

### **GENOMFÖRANDET**

#### **Uppdragsbekräftelse**

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

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

#### **Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll**

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

## 1) Handlingar och upplysningar

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

## 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid 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 fallparterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

## 3) Riskanalys

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

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

### **Fortsatt teknisk utredning**

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således

bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

### **Tilläggsuppdrag**

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen/orderbekräftelsen 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.

### **Överlåtelsebesiktning plus**

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

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

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

### **Besiktningsmannens ansvar**

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

### **Reklamation och preskription**

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

### **Uppdragsgivarens ansvar**

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

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

### **Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast

använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i 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: FUKTMÄTNINGSPROTOKOLL

### Utförande

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

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

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

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

### Riskkonstruktion

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

### Resultat

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

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

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

### Följande noteras i resultatet nedan:

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

### Kommentar

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

**Mätresultat:**

<b>Mätpunkt</b>	Relativ fuktighet	Fuktkvot	Fuktindikering	Utvärdering
Krypgrund		Ca 14-15%		N

## BILAGA 3: Liten byggordbok

### **Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### **Alkydoljefärg**

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

### **Avloppsluftare**

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

### **Betong**

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

### **Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### **Brunröta**

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

### **Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### **Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

### **Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### **Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

### **Cylinder**

Lås.

### **Dagvattenledning**

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

### **Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### **Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

### **Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### **Fotplåt**

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

### **Fuktskydd**

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

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. 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**

Putspå rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### **Självdraagsventilation**

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

### **Sättsteg**

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### **Stödben**

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

### **Svall**

Underlagstak av spontade bräder.

### **Trycke**

Dörr eller fönsterhandtag.

### **Takfot**

Där taket möter ytterväggen.

### **Taknock**

Översta delen av ett yttertak.

### **Underlagstak**

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

### **Överluft**

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

## BILAGA 4: Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

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

### Takkonstruktioner

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

### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

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

### Invändigt

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

### Värmegolv

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

### Våtutrymmen

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

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

### Elinstallationer

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

### Vitvaror

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

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

### Ventilation

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