

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



# Klarlagt

BO 1:959  
GNEJSVÄGEN 26, 13235 SALTSJÖ-BOO

---

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 Raksystems Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 12 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UPPDRAGSINFORMATION	SID 3
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING	SID 5
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 9
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 9

BILAGA I: Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

BILAGA II: Liten Byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

BILAGA IV: Uppmätning av bo- och biarea

## UPPDRAGSINFORMATION

---

### FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	Bo 1:959
Adress:	Gnejsvägen 26
Postnummer:	13235
Ort:	Saltsjö-Boo
Kommun:	Nacka kommun
Fastighetsägare:	Karin Cecilia Bauman, Andreas Olof Bauman

### UPPDRAG

Beställare:	Karin Cecilia Bauman, Andreas Olof Bauman
Besiktningsman:	Josefin Warge
Telefon:	08-12855706
E-post	husbesiktning@raksystems.se
Besiktningsdag:	2023-11-20
Närvarande:	Karin Cecilia Bauman, Andreas Olof Bauman
Besiktningens genomförande och omfattning	2023-11-20 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage omfattas.

## HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Nedan noteras de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

### FASTIGHET

Tillhandahållna handlingar	---
Information från uppdragsgivaren	<p>Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt:</p> <p>Huset byggdes om och till 2008-2009. Entréplan byggdes till med ny planlösning, och övervåningen byggdes på. Det som gjordes var bl.a. nytt kök, nya ytskikt, duschrum på övre plan, nya fönster, nytt tak, mekanisk frånluft, ny kamin och skorsten. Golvbjälklag och befintliga ytterväggar tilläggsisolerades.</p>
Förvärv	2002
Upplysningar om fel i fastigheten:	---
Muntliga uppgifter:	<p>Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningsstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet.</p> <p>Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.</p>

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING

### FASTIGHET

Förutsättningar vid besiktningen:	<p>En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden <u>möblerad</u>.</p> <p>Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas <u>ej</u>. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" eller "----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p>
Väderlek:	Ca -1 °C och sol
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i 2 plan
Byggnadsår:	1954
Ombyggnads-/tillbyggnadsår:	2008-2009
Byggnadskonstruktion:	Tak: Sadeltak med betongpannor, plåt över köksdelen Fasad: Träpanel Grund: Krypgrund, betongplatta Stomme: Trä Fönster: 3-glas isoler Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump, solfångare och vattenmantlad kamin med ackumulatortank, direktverkande el Ventilation: Mekanisk frånluft Vatten och avlopp: Kommunalt

## BESIKTNING - NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT

Mark mm.	---
Grundmur/Hussockel:	---
Fasad:	---
Fönster/Dörrar:	Otättheter förekommer vid fönsterbleck. Se bild och riskanalys. 
Yttertak:	På grund av säkerhetsskäl besiktades taket endast från marken. Se fortsatt teknisk utredning.

### KRYPGRUND


Allmänt	Krypgrund är en riskkonstruktion. Se riskanalys. Inga övriga anmärkningar.
---------	---

### HUVUDBYGGNAD - INVÄNDIGT

Allmänt	I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.
---------	---

### ENTRÉPLAN

Entréhall:	---
Inre hall:	---
Kontor/sovrum 1:	---
Vardagsrum:	---
Kök:	Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet. Avloppsslangen till diskmaskinen är ej klamrad. Se riskanalys.

Tvättstuga/dusch:	<p>Utrymmet är äldre och den tekniska livslängden är uppnådd.  Mattsläpp förekommer på väggen bakom dörren.  Sprickor förekommer i innerhörn i dusch och bakom dörren.  Se bilder och riskanalys.</p> 
Badrum:	<p>Badrummet är äldre och den tekniska livslängden kan vara uppnådd.  Rörgenomföringar förekommer i golvet.  En spricka noterades i innerhörn vid handfat.  Otäta skruvhål förekommer.  Tätskitsanslutningen i golvbrunnen är ej besiktningsbart på grund av fix.  Fönster är placerat i duschzon.  Se bilder och riskanalys.</p> 
Pannrum:	<p>Golvvärmefördelare är placerad i ej fuktsäkert utrymme.  Se bild och riskanalys.</p> 

## ÖVERVÅNING

Hall:	---
Sovrum 2:	---
Duschrum/bastu:	---
Allrum:	---
Balkong:	Balkonggolvet utgör tak för underliggande konstruktion. Ej besiktningsbart då trall ligger på.
Sovrum 3:	---

Klädkammare:	---
Sovrum 4:	---
Sovrum 5:	---

#### VIND

Allmänt:	Besiktningsbart vindsutrymme saknas, parallellisolerat.
----------	---



## RISKANALYS

---

### Utvändigt

- Med anledning av att det är dåligt tätat vid fönsterbleck finns risk för att vatten kan ha trängt in bakom fasad via fönster och orsakat fukt mögel och/eller rötelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

### Krypgrund

- Krypgrund är klassad som en riskkonstruktion på grund av fukt. Fukt kan bland annat tillstöta från mark, från temperaturskillnader som uppstår mellan grunden och den utvändiga luftfuktigheten, från stuprör som ej leds bort från huset m.m. Den eventuellt tillstötande fukten kan orsaka fuktrelaterade skador på ovanliggande konstruktioner.

### Invändigt

- Avsaknaden av läckageskydd i diskbänkskåpet är en risk på grund av fukt, risk finns att ett eventuellt läckage inte upptäcks i tid, vilket kan orsaka vatten/ fuktrelaterade skador på kringliggande konstruktioner.
- Avloppsslangen till diskmaskinen ska vara förankrad i vägg eller undersidan av bänkskivan för att förhindra att den skakar loss, med vattenskadorna som följd.
- Då våtrummet på entréplan är äldre finns en ökad risk för skador i ytskikt och tätskikt vilket kan leda till läckage och fuktinträning in i bakomvarande och underliggande konstruktioner, vilket kan leda till fuktrelaterade skador på dessa konstruktioner.
- Sprickor i kakelfogar medför ökad risk för brister i tätskikt.
- Rörgenomföringar i golvtätskikt innebär en ökad risk för att fukt, mögel och eller rötelaterade skador kan komma att uppstå då det är svårt att täta fullgott runt tappvatten- och värmerör.
- Otäta skruvhål i tätskiktet ökar risken för fuktskador i bakomliggande konstruktioner.
- När fönstret är placerat i duschzon och utsätts för vattenbegjutning så finns det risk för fuktinträning in i vägg- och fönsterkonstruktioner, vilket kan leda till fukt/ röt och mögelskador i dessa konstruktioner.
- Avsaknaden av en vattentät botten vid en golvvärmefördelare är en risk på grund av fukt, risk finns att ett eventuellt läckage inte upptäcks i tid, vilket kan orsaka vatten/ fuktrelaterade skador på kringliggande konstruktioner.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

- Då yttertaken var isiga och hala vid besiktningstillfället, samt att taket är för högt för att beträda utan skyddsutrustning så rekommenderas det att en kompletterande besiktning av taken utförs vid ett senare tillfälle.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## BILAGA I

### ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### BEGREPP

*Uppdragsgivare:* avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.

*Besiktningssman:* även det besiktningföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

*Fastighet:* avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

*Fel i fastighet:* en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

#### SYFTE OCH ÄNDAMÅL MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningssmannen upprättar ett besiktningssutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningssutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningssutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningssmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

#### OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stege, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaket beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningssmannen. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningssutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningssmannens företag inget ansvar.

## GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningssuppletet utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

### 1. *Handlingar och upplysningar*

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

### 2. *Okulär Besiktning*

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionssluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

### 3. *Risikanalyis*

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

### 4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

### **TILLÄGGSUPPDRAG**

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

För tilläggsuppdrag som beställs av uppdragsgivaren och utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

### **ANSVARSBEGRÄNSNING**

Har uppdragsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningsmannen i samband med besiktningen, svarar besiktningsmannen inte för skada som beror på detta.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid besiktningen, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

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

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

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

## **REKLAMATION OCH PRESKRIPTION**

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

## **FÖRSÄKRING**

Besiktningsman som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

## **UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR**

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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 se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom besiktningsutlåtandet efter mottagandet av densamma.

Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i besiktningsutlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en besiktningsåtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

## **UPPHOVSRÄTT TILL BESIKTNINGSUTLÅTANDET**

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## ÖVRIGA VILLKOR – TILLÄGGSUPPDRAG

### **OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL**

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

### **OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP**

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

## BILAGA II

### 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**

Droppplåt 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**

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

#### **Självdagsventilation**

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 III

### TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

Byggmateriel 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
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 utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	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 IV AREAMÄTNING

---

BO 1:959, GNEJSVÄGEN 26, 13235 SALTSJÖ-BOO

Förutsättningar:	Planskisser saknades
Uppmätning:	Mått är tagna på plats med en Leica Disto D510
Utförande:	Fastigheten har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 avseende bo och biutrymmen. Areor anges i m <sup>2</sup>
Resultat:	Huset har en boarea om <b>178 m<sup>2</sup> +/- 2 %</b>
	Huset har en biarea om <b>6 m<sup>2</sup> +/- 2 %</b>

Josefin Warge  
Raksystems AB  
2023-11-20



Uppdragets omfattning: Uppmätning av bostadshus  
Fastigheten har uppmätts enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 avseende bo- och biarea. Areor är angivna i m<sup>2</sup>.  
Mätningen är utförd med reservation om en felmarginal om +- 2 %.

#### **NEDAN VILLKOR ERSÄTTER KAPITEL 5 I ABK09.**

##### **Besiktningsmannens ansvar**

Besiktningsmannen är enbart ansvarig för uppdraget i förhållande till uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till ersättning från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han eller hon tar emot i samband med uppdraget.

Besiktningsmannen är ersättningsskyldig för skador som besiktningsmannen vållar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsmannens ersättningsskyldighet är dock begränsat enligt nedanstående villkor och till det lägsta av följande belopp:

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i utlåtandet.
  - b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i utlåtandet.
  - c) 15 prisbasbelopp enligt Lag (1962:381) om allmän försäkring vid den tiden då avtal om uppdrag ingicks.
- Besiktningsmannen ansvarar inte för skada där skadans värde är lägre än ett belopp motsvarande ett halvt (0,5) prisbasbelopp.

I de fall besiktningsmannen genomför tilläggsuppdrag i samband med uppdraget skall begränsningen i besiktningsmannens ersättningsskyldighet också inkludera skada på grund av fel eller brist i tilläggsuppdraget. Om skada uppkommer som en följd av att besiktningsmannen utelämnar uppgift i besiktningsutlåtandet ersätts sådan skada enbart om uppdragsgivaren i direkt anslutning till erhållandet av utlåtandet efterfrågat komplettering av besiktningsutlåtandet.

Det åligger besiktningsmannen att teckna och inneha relevant ansvarsförsäkring.

Besiktningsmannen är skyldig att arkivera en kopia av utlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

##### **Reklamation och preskription**

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit felaktig eller bristfällig, åligger det uppdragsgivaren att skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt felet eller bristen. Reklamation får i inget fall ske senare än två (2) år efter det att uppdraget avslutats. Uppdraget ska anses avslutat då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i sin reklamation tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit felaktig eller bristfällig.

Reklamation ska under alla omständigheter ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.