



**DIN
BESIKTNINGS
MAN**

I samarbete med  **Sustera**



UPPDRAG: 2025-1067
Besiktningdag: 2025-04-01

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Stockholm Bellmans minne 74 Lilla Sällskapet väg 115, Skärholmen

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 kontakter 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.

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad
Tel: 0722-34 34 50

www.dinbesiktningsman.se
Organisationsnummer: 559054-6387
Godkänd för F-skattesedel

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bellmans minne 74
Adress: Lilla Sällskapets väg 115, 127 61 Skärholmen
Kommun: Stockholm
Fastighetsägare: Hans Peter Rikard Gasslander och Margit Hannele Rundgren

Uppdragsgivare

Namn: Hans Peter Rikard Gasslander och Margit Hannele Rundgren
Uppdragsnummer: 2025-1067

Besiktningsman

Namn: Leonard Windisch
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av RISE certifierad besiktningsman SBR

Certifieringsnummer:

SC0444-16



Överlåtelsebesiktning SC0444-16

Telefon: 0722-343450

E-post: leonard@dinbesiktningsman.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, (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel energideklaration och fuktkontroll. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande).

Besiktningsdag: 2025-04-01 klockan 13:30

Närvarande: Hans Peter Rikard Gasslander och Margit Hannele Rundgren [fastighetsägare], Felicia Tengmo [fastighetsmäklare, SMH], Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din Besiktningsman AB].

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-24

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.

Övriga eventuella fristående byggnader, och uteplats/altandäck/altan omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigade.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Planritning (ej skalenlig) inget datum [2 sidor, A4],
Renoveringslista från fastighetsägare mellan 2002 - 2024 [1 sida, A4],
Radonrapport daterad 2016-01-12 årsmedelvärde 140 Bq/m³ [2 sidor, A4].

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2004.

Följande renoveringar och underhåll är utförda enligt fastighetsägare:

2002 Radonfläkt är installerad av tidigare ägare.
2007 Duschrum renoverad på övre plan.
2008 Luft/luftvärmepump installerad.
2010 Duschrum på entréplan renoverad.
2015 Kök renoverad.
2017 Yttertak omlagt.
2019 Isolerfönster insatta.
2023 Ny el-central.
2023 Delar av el är utbytt i huset (och delar är äldre).

Utvändigt dräneringssystem är från byggnadsår / i äldre skick.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Inga väsentliga fel i fastigheten enligt vad fastighetsägaren känner till.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället 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 "Inget att notera" 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 12 °C och sol.
Byggnadstyp:	1½-plans mellanliggande radhus med souterrängkällare.
Byggnadsår:	1965.
Grundläggning:	Souterrängkällare.
Grundmur:	Lättbetong (blå).
Stomme:	Lättbetong (blå).
Bjälklag:	Lättbetong/Betong.
Fasad:	Tegel och puts.
Fönster:	3-glas isolerfönster.
Yttertak:	Betongpannor.
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmepump till vattenburna radiatorer, Elgolvvärme i entréhall och i duschrum på entréplan.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och kommunalt avlopp.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	Klängväxt mot fasad på entrésidan.
Grundmur/Hussockel:	Inget att notera.
Fasad:	Några sprickor förekommer i putsade fasaden. Mindre putssläpp på fasad intill fönster som är utbytta. Rörelsemjukfogar har börjat krympa på grund av ålder vid skarvar i fasad.
Dörrar / fönster:	Inget att notera.
Hängrännor / stuprör:	Inget att notera.
Yttertak:	Glipor förekommer i plåtanslutningar vid takkupor.

INVÄNDIGT

Allmänt:

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

ENTRÉPLAN

Entré/kapputrymme:

Mindre fogsläpp mellan klinkerplattor på golv.

Duschrum 1:

Golvbrunnsmanschett är synlig under klämring.
Lokalt mindre fogsläpp på golv, tätat med silikon fog, detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.*

Kök och matplats:

Fuktskydd finns inte i diskbänkskåp över skåpsbotten.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.*

Vardagsrum:

Sprickor i innertakskivor / takskiveskarvar.
Lokal mindre fläck i innertak, *vilket enligt fastighetsägare så uppkom denna fläck år 2022 och har inte förvärrats.*

Vid fuktindikering mot fläck i innertak så uppmättes inga förhöjda fuktindikationer, *Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.*

Sovrum 1:

Vävspänt pappinnertak, några mindre sprickor i spänt pappinnertak.

Trappa till övre plan:

Inget att notera.

ÖVRE PLAN

Passage:	Inget att notera.
Sidovind 1:	Fuktfläckar på yttertaketets insida vid genomföringar/avloppsavlufts rör genom yttertak. Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på yttertaketets insida vid dessa fuktfläckar, <i>se fuktkontroll</i>.
Sovrum 2:	Inget att notera.
Sidovind 2 via sovrums 2:	Fuktfläckar förekommer på yttertaketets insida under område där takkupa finns. Förhöjda fuktvärden uppmättes vid fuktfläckar i område intill takkupa på yttertaketets insida, som är närmast när man kryper in på sidovinden, och på andra sidan takkupa är fuktfläckar på yttertaketets insida, så uppmättes inga förhöjda fuktvärden (<i>utvändigt denna sida av takkupa så har man försökt att täta med mjukfog mellan takpannor och plåtanslutning</i>), vilket bara är en tillfällig lösning, <i>se fuktkontroll</i>.
Sovrum 3:	Inget att notera.
Duschrums 2:	Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig. Spricka i klinker vid sarg. Äldre klinker det som är blått. Klinker på golv utbytt 2007, då byttes inte golvbrunn ut och ej byte av kakelvägg och sarg vid golv/duschplats. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll</i>.

SOUTERRÄNGKÄLLARE

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Uppreglade / flytande golv.
Trappa till souterrängkällare:	Knarr i trappan.
Hall:	Inget att notera.

Vardagsrum:	Inget att notera.
Pannrum:	"Bom" / klinkersläpp från underlag på golv. Spricka i lättbetongvägg. "Bom" / kakelsläpp på vägg vid tvättho. Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig. Färgsläpp lokalt på källaryttersvägg mot entrésidan.
Toaletttrum:	Inget att notera.
Tvättstuga:	Äldre ytskikt av kakel och klinker. Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig. Spricka i kakelplatta på vägg. "Bom"/kakelsläpp vid slits närmare tak. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.</i>
Trappförråd:	Sprickor i lättbetongväggar.

VINDSUTRYMME / NOCKVIND

Allmänt:

*Åtkomligt via inspektionslucka
invändigt.*

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

Noteringar vindsutrymme:

Mindre omfattning av mikrobiell påväxt på yttertaketets insida.

Tättningslist saknas vid den invändiga inspektionsluckan till vinden.

Vid fuktmätning så uppmättes inga förhöjda fuktvärden på yttertaketets insida,
Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.

3. RISKANALYS

3.1 DUSCHRUM 1 PÅ ENTRÉPLAN:

Golvbrunnsmanschett är synlig under klämring.
När brunnsmanschetten är felmonterad (inte tillskuren ordentligt och synlig under klämringen) i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

3.2 DUSCHRUM 2 PÅ ÖVRE PLAN:

Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig.
Spricka i klinker vid sarg.
Äldre klinker det som är blått.
Klinker på golv utbytt 2007, då byttes inte golvbrunn ut och ej byte av kakelvägg och sarg vid golv/duschplats.
Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

3.3 VINDSUTRYMME / NOCKVIND:

Mindre omfattning av mikrobiell påväxt på yttertakets insida.
På äldre vindsutrymmen så förekommer ofta otätheter mellan boutrymme och vindsutrymme och då så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i befintliga och framtida mikrobiella skador.

3.4 TVÄTTSTUGA I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Äldre ytskikt av kakel och klinker.
Äldre golvbrunn av gjutjärn, rostig.
Spricka i kakelplatta på vägg.
"Bom"/kakelsläpp vid slits närmare tak.
Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

3.5 FASAD:

Några sprickor förekommer i putsade fasaden.
Mindre putssläpp på fasad intill fönster som är utbytta.
Rörelsemjukfogar har börjat krympa på grund av ålder vid skarvar i fasad.
Detta innebär risk för frysskador.

3.6 UTVÄNDIGT DRÄNERINGSSYSTEM ÄR I ÄLDRE SKICK:

Eftersom souterrängkällarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt souterrängkällarytterväggarna) är äldre än 25 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta kan leda till fuktskador invändigt i souterrängkällaren.

3.7 SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Uppreglade / flytande golv.
Befintlig golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig flytkpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 BLÅ LÄTTBETONG FÖREKOMMER I BYGGNADSMATERIAL:

Denna typ av lättbetong är i vissa fall radonhaltig. Det rekommenderas att en radonmätning genomförs, eller att det i vart fall kontrolleras om sådan tidigare är utförd.

4.2 SIDOVIND 2 / TAKKUPA:

Fuktfläckar förekommer på yttertaketets insida under område där takkupa finns.

Förhöjda fuktvärden uppmättes vid fuktfläckar i område intill takkupa på yttertaketets insida, som är närmast när man kryper in på sidovinden, och på andra sidan takkupa är fuktfläckar på yttertaketets insida, så uppmättes inga förhöjda fuktvärden.

Kontakta takläggare/plåtslagare – entreprenör för konsultation och undersöka orsak och omfattning av detta samt erforderliga åtgärder.

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.

Kimstad, 2025-04-10

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR

Medlemsnummer SBR: 62080



Tel: 0722-343450



Överlåtelsebesiktning SC0444-16

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av

fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klagörs 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 besiktningsutlåntag

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåntag. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåntag i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåntag eller nyttjanderätt till besiktningsutlåntag utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåntag 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 erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

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

BILAGA 2: Liten 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.

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband: Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

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

Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

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

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/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
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: FUKTKONTROLL PÅ VINDSUTRYMME OCH MOT INNERTAK I VARDAGSRUM, OCH I VÅTRUM

FUKTMÄTNING ELLER FUKTINDIKERING PÅ VINDSUTRYMME OCH MOT INNERTAK I VARDAGSRUM, OCH FUKTINDIKERING I VÅTRUM

Uppdragsnr: FRK25-731, Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-1067

Objekt



Adress:

Lilla Sällskapets väg 115, Skärholmen

Byggnad

Byggnadstyp:	1½-plans mellanliggande radhus.
Byggår:	1965.
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmepump.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft.
Grundläggning:	Souterrängkällare.

Mätning

Fuktkontroll utförs med fuktmätare protimeter eller bollman (fuktkvot) på vindsutrymme.

Fuktindikering i våtrum är utförd med Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator.

Resultat

Kontrollplatser:		Resultat:
Vardagsrum, innertak:	Fuktindikering mot innertak där fläck finns.	Inga förhöjda fuktindikationer.
Nockvind:	Yttertakens insida / takstolar.	10% - 11 % FK på yttertakens insida / takstolar i område intill där fuktfläckar finns.

Sidovinds - utrymmen	Inredda sidovindar, yttertakets insida är inte synligt.	10% - 11 % FK på yttertakets insida där fuktfläckar finns till höger om takkupa längre in med 12-13 % FK och där fuktfläckar till vänster om takkupa finns närmare där ingång till sidovind är så uppmättes 14- 15 % FK. Vilket bevisar att fuktvärdena understiger gränsvärdet, men att det inte är 100% tätt vid takkupa vilket behöver kollas upp via entreprenör för konsultation och erforderliga åtgärder.
-------------------------	---	--

Kritisk värde 75% RF och 17% FK (*)

Kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att drabbas av mögel, röta och avvikande / mikrobiell lukt.

Fuktindikering i våtrum

Tjänsten fuktindikering i våtrum är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningsuppdraget. Fuktindikering i våtrum utförs med fuktmätare Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator. Vid en fuktindikering mäter man på ytan av keramiska plattor eller plastmattor utan förstörande ingrepp. Fuktindikering är inte någon fullständig skadeutredning.

Utrymme:	Resultat:	
Viket utrymme fuktindikering är utförd i:	Inga förhöjda fuktindikationer. "GRÖN"	Förhöjda fuktindikationer. "RÖD"
Kök på entréplan:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Duschrum 1 på entréplan:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Duschrum 2 på övre plan:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Tvättstuga i souterrängkällare:	Inga förhöjda fuktindikationer.	

Bedömning/ Kommentar

Inga förhöjda fuktindikationer i några våtrum eller där stickprovsmässig fuktkvotsmätning utfördes på vindsutrymme, gällande vindsutrymme så är några fuktkvotsvärden högre till vänster om takkupa vilket tyder på att den utvändiga takkupan inte är tät, detta behöver undersökas och åtgärdas via entreprenör, se punkt 4.2.

Övrigt

Relativ fuktighet (RF) indikerar i procent hur mycket vattenånga finns i luften i relation till hur mycket kan maximalt finnas vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av kondens. Kritiskt värde gällande relativ fuktighet ligger vid 75 % RF för gran och furuvirke.

Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda.

Fuktkvoten visar förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg.

Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

Fuktkontroll i uppreglade golv/flytande golv i souterrängkällare har inte ingått i uppdraget. *Se punkt 3.7 riskanalys.*

Kimstad 2025-04-10

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av RISE certifierad besiktningsman SBR



Tel: 0722-343450

