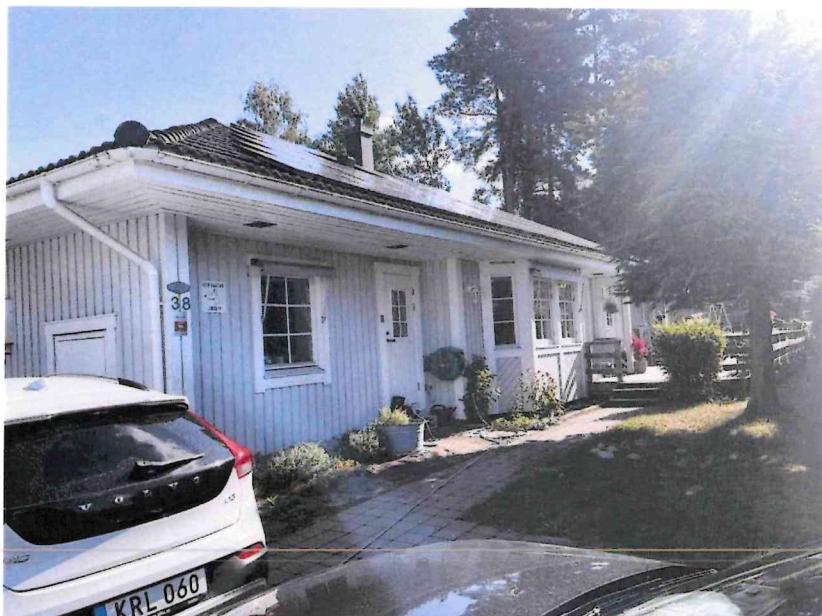


## Utlåtande över ÖVERLÄTELSEBESIKTNING NIVÅ 2

Täby Gullrankan 20  
Furuvägen 38, 187 64 Täby



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 besiktningsslåtande krävs att Du kontaktar besiktningss företaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningssmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB  
Turebergs allé 9, 19164 Sollentuna  
Tel: +46707591242

[www.mhbyggteknik.se](http://www.mhbyggteknik.se)  
[jimmy@mhbyggteknik.se](mailto:jimmy@mhbyggteknik.se)  
Org nr: 559439-9056

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

### Innehåll

ÖVERLÄTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS .....	8
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	9
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÄTELSEBESIKTNING .....	10
BILAGA 2: LITEN BYGGORDDBOK .....	14
BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGINADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER .....	15
BILAGA 4: FUKTKONTROLL .....	16
BILAGA 5: BILDER .....	17

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Täby Gullrankan 20  
Adress: Furuvägen 38, 18764 Täby  
Kommun: Täby

### Uppdragsgivare

Uppdragsnummer 2024-535

### Besiktningsman

Namn: Jimmy Ifwer  
Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningssgrupp  
Besiktningsman SBR  
Företag: Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB  
Adress: Turebergs allé 9, 19164 Sollentuna  
Telefon: 0707591242  
E-post: jimmy@mhbyggteknik.se  
Org nr: 559439-9056

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

### Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad med fuktkontroll inklusive energideklaration  
Besiktningdag: 2024-08-22 kl. 08:00  
Plats: Täby Gullrankan 20  
Besiktningstid: 08:00 - 10:00

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräfelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-08-22. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräfelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna  
handlingar:

Huspärn  
Försäkringsbesiktning

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 2006.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

**Ombyggnader:** Tidigare ägare har gjort om garaget till bostadsyta  
med två sovrum

**Grund:** Dräneringen är från byggåret

Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt  
huset eller inträngande vatten

**Fasad:** Huset målades senast 2006

**Fönster:** Fönster är från byggåret

Inga punkterade isolerglas har noterats

**Tak:** Taket är från byggåret

Det finns inget spår av tidigare takläckage

**Våtrum:** Våtrummen är från byggåret, Micro cement har applicerats i  
duschzonen i badrummet 2024 av säljarna

Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar  
eller läckage etc

**Radon:** Ingen radonmätning är utförd

**Ventilation:** Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens  
har noterats på fönsterrutorins insidor etc

**El:** Elen är från byggåret, en separat el central finns för poolen. 2019  
installerades solceller med 43 paneler på taket

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc

**Avlopp:** Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har  
noterats

**Värme:** Luftvärmepump i köket är från 2021, luftvärmepumpen som  
sitter i hallen är urkopplad. Värmeväxlare som finns används inte,  
kakelugn finns och är sotad 2020

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern

**Bygglov:** Inga bygglov saknas

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Inga övriga kända fel



## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

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

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

Muntliga uppgifter:

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

**Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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.

Väder vid besiktningstillfället:

Cirka 15 grader och växlande molnighet

Byggnadstyp:

Enplansvilla

Byggnadsår:

1991

Grundläggning:

Krypgrund med avfuktare  
Betonplatta på mark

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Träregelstomme

Fasad:

Stående panel

Fönster:

3 glas isolerglasskassetter

Yttertak:

Betonpannor ovan läkt och board/masonite

Uppvärmning:

Luftvärmepump  
Kakelugn

Ventilation:

Mekanisk från och tilluft

Vatten/avlopp:

Kommunalt vatten och avlopp

Vind:

Isolerad med lösull

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

**Mark** --

**Grundmur/Hussockel** Delvis dold av altanen i övrigt inget att notera

#### **Grund**

**Krypgrund** Uteluftventilerad krypgrund  
Avfuktare finns installerad  
Fuktmätning utförd under gränsvärde se bilaga 4

**Fasad** Lokalt rötskadad panel vid stuprör på framsida hus se riskanalys  
Färgsläpp noterades på panelen

**Fönster** Färgsläpp noteras på fönster

**Ytterdörr** --

**Vind** Lokalt på vinden noterades det mikrobiell påväxt och fuktfläckar på underlagstaket i masonite  
Fuktmätning utförd under gränsvärde se bilaga 4

**Yttartak** Äldre tak, se riskanalys  
Mossa noteras på takpannor  
Vindskivor är missfärgade  
Missfärgat takfotssprång  
Fotplåt saknas  
Takpanorna är inte ramspikade  
Trasig takpanna noteras  
Solceller finns monterat på taket  
Taket är besiktat i anslutning till taksäkerhet

**Övrigt** Det saknas kondensavledare till luft-luftvärmepumpen

#### **Förråd**

**Varmförråd** Delvis belamrat i övrigt inget att notera

**INVÄNDIGT**

**Allmänt** Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.  
Besiktningen utförs normalt i vänstervarv

**Betonplatta på mark** --

**Entréplan**

Hall --

Inre hall --

Klädkammare Lucka till krypgrunden finns här

Sovrum 1 --

Sovrum 2 Tidigare ett kök, avlopp finns i sovrummet

Duschrum wc/ tvättstuga Äldre våtrum  
Golvbrunnen är delvis tätad/fogad med mjukfog  
Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart

Sovrum 3 --

Matrumsdel --

Kök Tätbotten i diskbänkskåpet är bristfälligt tätad

Vardagsrum --

Groventré/Pannrum --

Sovrum 4 --

Badrumsdel Äldre våtrum  
Fönster är olämpligt placerat i duschnonen  
Golvbrunnen är väggnära monterad  
Förhöjningsringar finns på golvbrunnar  
Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart  
Se riskanalys

Bastu --

## 3. RISKANALYS

### 3.1 Yttertak

Äldre tak Pga takbeläggningens ålder föreligger risk för läckage genom yttertaket pga normalt åldersslitage.

### 3.2 Våtrum

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

Fönster är inte lämpligt placerat i våtzonens vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

### 3.3 Fasad

Med anledning av de rötskador som iakttagits i panelen föreligger risk för att fukt kan tränga in och orsaka (eller redan har orsakat) fuktrelaterade skador i bakomliggande vägg (mögel och röta).

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

--

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlätelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Täby 2024-08-22

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Jimmy Ifwer  
Besiktningsman SBR



## BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

#### Ändamålet

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

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

#### GENOMFÖRANDET

##### Uppdragsbekräfelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräfelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräfelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktnings omfattning.

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

#### Överlåtelsebesiktnings 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 överlåtelsebesiktnings påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlätelsebesiktningen 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.

Överlätelsebesiktningen 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 uppdragsbekräfelsen.

#### Besiktningen omfattar inte

Överlätelsebesiktningen 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 överlätelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

#### 3) Riskanalys

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningssmannen 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 överlätelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

#### 4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningssmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klärläggas 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 överlätelsebesiktningen.

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

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

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

#### Besiktningsutlåtande

Besiktningssmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlätelsebesiktningen.

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

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlätelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlätelsebesiktningen. Vid överlätelsebesiktningen 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 besiktningssmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlätelsebesiktningen. 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 uppdragsbekräfelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräfelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs 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 längsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- 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.*

#### **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 överlätelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felet 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 överlätelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlätelsebesiktning 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 köpekontrakten.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlätelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras 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 överläta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

Sker överlätelse 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlätelsebesiktningen 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 BYGGORDBOK

### LITEN BYGGORDBOK

#### Astafboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

#### Alkydoljefärg

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

#### Avloppsluftare

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

#### Beton

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

#### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

#### Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsätts och att fibrerna spricker tvärs längdrikningen. Orsakas av svampangrepp.

#### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

#### Bärpläkt

Virke som bär upp takpannor.

#### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

#### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

#### Cylinder

Lås.

#### Daggvattenledning

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

#### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

#### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

#### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

#### Fotplåt

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

#### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

#### Fuktkvot

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

#### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

#### Grundmur

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

#### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

#### Hanbjälke

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

#### Imma

Se mättnadsånghalt.

#### 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 flertalet trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

#### Mekanisk ventilation

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

#### Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämñas 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 mättnadsånghalten.

#### Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

#### Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

#### Självdragsventilation

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

#### 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 träsval, av masonit eller av armerad plastfolie.

#### Underram

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

#### Överluft

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

#### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

<b>Takkonstruktioner</b>		
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	<b>Värmegolv</b>
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i golv
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år	Elvärmeslingor i väutrumsrum
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Vattenburna slingor i golv
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	<b>Väutrumsrummen</b>
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år 35 år	Plastmatta i väutrumsrum
Hängrännor/stuprör	25 år	Tätskikt under klinker/kakel i väutrumsrum
Skorsten (renovering/ommuring skorstenstopp, tätnings rökkanner), Nytt undertak - invändigt	40 år 40 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhussträppor</b>	40 år	Typgodkänd vätrumsplatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	* utfört före 1995
Plåt	35 år	* utfört efter 1995
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>
<b>Fasader</b>		
Träpanel (byte)	40 år	Avloppsledningar
Träpanel (målning)	10 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar
Tegel	Ej byte	Avloppstank
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Badkar
<b>Fönster/dörrar</b>		Värmeväxlare
Isolerglassfönster (blir otäta med tiden)	25 år	<b>Einstallationer</b>
Byte fönster	40 år	Kablars, centraler etc.
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	45 år
Målning fönster/dörrar	10 år	<b>Vitvaror</b>
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>
<b>Invändigt</b>		
Målning/tapetsering etc.	10 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Luftvärmepump
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år	<b>Ventilation</b>
Laminatgolv	20 år	Injustering av ventilationssystem
Klinkergolv	Ej byte	Byte av fläktmotor
Plastmatta på golv (ej vätrum)	15 år	Styr- och reglerutrustning
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år	
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år	

## BILAGA 4: FUKTKONTROLL

### FUKTMÄTNING ELLER FUKTINDIKERING AV RISKKONSTRUKTION

Tilläggsuppdrag i samband med överlätelsebesiktning 2024–535

#### Objekt

Adress: Furuvägen 38, 18764 Täby

#### Byggnad

Byggnadstyp: Enplansvilla  
Byggnadsår: 1991  
Uppvärmning: Luftvärmepump  
Ventilation: Mekanisk från och tilluft

#### Mätning

Fuktkontroll utförs med Protimeter mini  
Fuktkontroll utförs med Gann Hydrometer Compact B

#### Resultat

Kontrollplats	Relativ fuktighet	Temperatur	Fuktkvot
Vinden (underlagstaket)	66,9 %	17,8 °C	10,2 %
Avfuktad krypgrund	63,3 %	18,2 °C	8,9 %

#### Kritiskt värde

Kritiskt värde gällande relativ fuktighet (RF) är 75 % (vid ca 20°C) för gran och furuvirke.  
Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.  
Kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att drabbas av mögel, röta och avvikande lukt.

#### Bedömning / Kommentar

Registrerat resultat är under kritiskt värde.

#### Övrigt:

RF = Relativ fuktighet i procent

FK = Fuktkvot i procent

Täby, 2024-08-22

Jimmy Ifwer

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

## BILAGA 5: BILDER



Bild 1: Utvändigt, Grund, Krypgrund, Uteluftventilerad krypgrund  
Relativluftfuktighets mätning utförd under gränsvärde se bilaga 4



Bild 2: Utvändigt, Grund, Krypgrund, fuktmätning utförd i  
bjälklagsbotten utförd under gränsvärde se bilaga 4



Bild 3: Utvändigt, Grund, Krypgrund, Uteluftventilerad krypgrund  
Avfuktare finns installerad Fuktmätning utförd under gränsvärde  
se bilaga 4



Bild 4: Utvändigt, Fasad, Lokalt rötskadad panel vid stuprör  
framsida Färgsläpp noterades på panelen

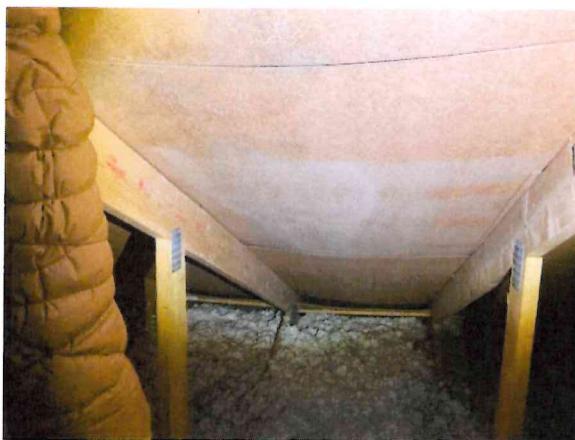


Bild 5: Utvändigt, Vind, Lokalt på vinden noterades det mikrobiell/  
påväxt och fuktfläckar på underlagstaket

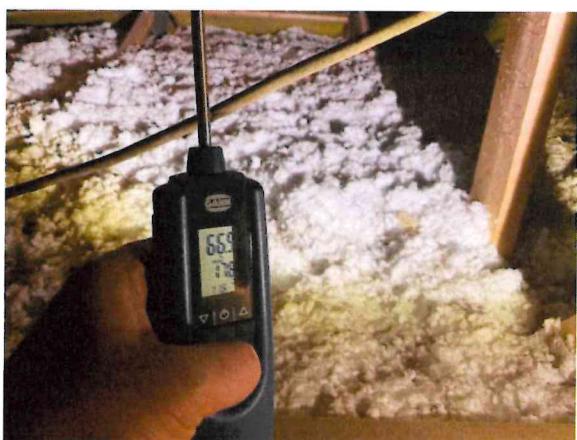


Bild 6: Utvändigt, Vind, Lokalt på vinden Fuktmätning utförd under  
gränsvärde se bilaga 4

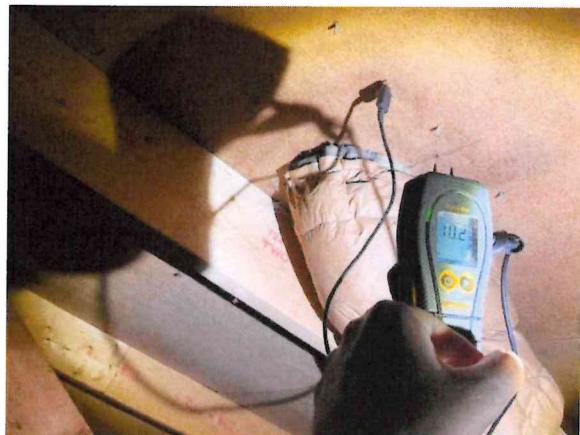


Bild 7: Utvändigt, Vind, Fukt mätning utförd under gränsvärde se bilaga 4



Bild 8: Invändigt, Entréplan, Duschrum wc/ tvättstuga, Golvbrunnen är delvis tätad/fogad med mjukfog