DENSIA

Uppdrag: 70008-88860

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

10 september 2025

Danderyd Fogden 12

Platåvägen 4

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

BYGGINGENJÖRERNA
Överlåtelsebesiktning

Densia AB	**Besöksadress:**	**Sjöbjörnsvägen 36**	**E-post:**	**info@densia.se**
Box 44008	**Org nr:**	**556610-0169**	**Telefon direkt:**	**08-556 766 40**
100 73 Stockholm	**Styrelsens säte:**	**Stockholm**	**Webbplats:**	**www.densia.se**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 2
2. OKULÄR BESIKTNING 2
NOTERINGAR 4
3. RISKANALYS 7
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 7
FOTOBILAGA 7
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare 8
BILAGA 2: Liten Byggordbok 12

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Överlåtelsebesiktning för Säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Fogden 12
Adress:	Platåvägen 4
Postnummer och Ort:	182 75 Stocksund
Kommun:	Danderyd
Fastighetsägare:	Anna Bråtenius

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Fastighetsägaren
Uppdragsnummer:	70008-88860

Besiktningsman

Besiktningsman:	Philip Orrenius Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp Av RISE certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer:	0239/07
Telefon:	073-9605963
Epost:	philip.orrenius@densia.se

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 huvudbyggnaden
Besiktningsdag:	2025-09-10 kl: 8.00
Närvarande:	Beställaren

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogade villkorsbilagor mailades till beställaren 2025-09-01 och skrevs på digitalt före besiktningen. 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: -

Information från säljaren: Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren har ägt fastigheten sedan 1997.

- Omfattande renoveringar gjordes 1997-1999 (nedan kallat ’renoveringen’). Vissa ändringar i planlösningen gjordes också. Källarplanet sprängdes ur och golvvärme installerades med underliggande markisolering.
- Takläggning och fasadputs är från ca 1998. En lokal reparation av puts gjordes ca 2010.
- Plåtbeklädnad på balkonger och klinker med tätskikt på altanen gjordes vid renoveringen.
- Huset dränerades om ca 1998.
- Tvättstuga, bad- och duschrum är från renoveringen.
- Alla maskiner och installationer på fastigheten fungerar. En packning i badet i källaren är otät.
- Uppvärmningen av huset fungerar bra. Bergvärme sattes in i samband med renoveringen. Värmepumpen har bytts och är från 2009. Man behöver fylla på köldbärare ibland. Det läcker troligen lite vid borrhålet. Det kan bli svalare periodvis i något rum på vintern.
- Sotning kommer att göras inom kort. Det har eldats i öppna spisar i kök, matsal (gas) och i en på övre plan samt i kakelugnen på entréplanet. Övriga eldstäder har inte använts. (Min notering: när det inte har eldats på 5 år så råder eldningsförbud). De andra kakelugnarna behöver renoveras om de ska användas.
- Avlopp och kall- och varmvattenförsörjning fungerar bra. Rör och ledningar byttes ut vid renoveringen.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har noterats i huset.
- Protokoll från radonmätning finns.
- Elinstallationen har dragits om vid renoveringen.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen: Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad, förråd utnyttjade etc. Besiktning (in- och utvändigt) har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av förvaring, maskinell utrustning, möbler, mattor, tavlor, växter etc.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som inte varit besiktningsbara har besiktningsmannen inget ansvar. Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.):
- ytor under trappan till köksingången, farstukvisten och burspråk i vardagsrum (slutna utrymmen)
- övre nockvind synad med stickprov från lucka
- tak avsynat med stickprov från arbetsbrygga och stegsättning samt från balkonger och från mark

Ej besiktningsbara byggdelar kan (beroende på omständigheterna) ingå i köparens undersökningsplikt.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Besiktningsmannen genomför besiktningen delvis med stickprovskontroll ex. av fönster, takläggning och andra delar.

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

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa 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 <u>snarast och helst inom sju dagar</u> 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 +20ºC, halvklart väder

<u>Byggnadsbeskriving</u>

Byggnadstyp:	Villa i 2 plan med källare
Byggnadsår:	1912 (kan ev. vara något tidigare enligt säljaren)
Grundläggning:	Grundsulor
Grundmur:	Natursten
Stomme:	Tegel och lite trä
Bjälklag:	Trä, stål, betong
Fasad:	Puts
Fönster:	2-glas fönster med kopplade bågar och separata bågar (1+1), samt några isolerglasfönster
Yttertak:	Mansard tak klätt med tegel över takpapp och råspont samt falsad plåt på takkupor
Uppvärmning:	Vattenburen värme genom bergvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation och självdrag

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

Mark och växtlighet	- Lite växtlighet mot/nära huset. Växtlighet och jord verkar fuktbevarande och därför rekommenderas inte växtlighet vid byggnader. - Ett par större träd finns nära huset. Skicket bör hållas under uppsikt.
Hussockel/ grund	--
Fasad	- Ett par mindre sprickor. - Plåtinklädnaden under badrummet på övre plan (Badrum 1 nedan) har släppt i infästningen. Vatten kan rinna ner bakom plåten. Se också vardagsrum nedan.
Fönster/ dörrar	- Några spräckta rutor och en del rutor med repor i glasen. - Kompletterande underhåll behövs på en del fönster och balkongdörrar. - Montering av barnsäkra fönsterspärrar kan rekommenderas där det behövs. - Vid något fönster så glipar fönsterblecket mot karmen.
Yttertak och avvattning	- Upptill på farstukvistens tak så lutar taket mindre än rekommendationen för denna typ av takbeklädnad. - Fotrännan är nedtryckt på ett par ställen. - Taksprång med begynnande målningsbehov. - Några takpannor saknas och några är ur läge. En del trasiga takpannor noteras också. Påväxt på delar av taket. - Takplåten flagar på några mindre ställen. - Flera stuprör mynnar vid grunden. Markrör rekommenderas som en säker lösning för att leda bort regnvatten från byggnader. Vid något stuprör är lövsilen trasig.
Balkong (större)	- Sammanhängande trall. Rekommendationen är att den ska vara uppdelad för att underlätta rengöring och avsyning under. - Äldre räcke. Uppfyller inte dagens krav på barnsäkert utförande. Räcke med begynnande målningsbehov.
Balkong (mindre)	- Äldre räcke. Uppfyller inte dagens krav på barnsäkert utförande. Uttjänt överliggare på räcket.
Förråd under altan	--
Övrigt	- Lite röta noteras nedtill i ena stolpen på altanen. Stolparna slutar nära klinkerplattorna och kan fuktas upp av vatten som stänker upp.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

INVÄNDIGT

Allmänt
- Lokala lutningar i golv vilket är vanligt i äldre byggnader.
- Tilluftsventiler saknas i sovrum vilket kan medföra låg luftomsättning i huset.

Vind
- En del missfärgning och fukträndер på råsponten. Bedöms som normalt för åldern på byggnaden men bör hållas under uppsikt.
- Vindstrappan saknar handledare och räcken.

Övre plan

Övre hall --

Sovrum 1
- Spräckt gnistskydd.

Sovrum 2 --

Badrum 1
- Äldre utförande, förväntad livslängd för tätskikt är uppnådd. Badkarsbrunnen ligger djupt (förhöjningsring skulle ha använts). Det går inte att se tätskikt eller hur det i så fall har anslutits mot brunnen pga. bruk.
- I stort plant golv runt badkarsbrunnen.
- En del sprickor i mosaiken på golvet i duschen.
- I duschbrunnen ligger brunnsmanschetten (del av tätskiktet) under klämringen. Klämringen kommer då lite för högt upp. Tätskiktet syns inte i brunnen pga. bruk.

Kontor -

Trappförråd --

Passage --

Sovrum 3 --

Sovrum 4 --

Badrum 2
- Äldre utförande, förväntad livslängd för tätskikt är uppnådd. Klämringen som ska låsa tätskiktet mot brunnen sitter för högt upp.
- Djupt liggande brunn. Förhöjningsring skulle ha använts.
- Golvlutningen är inte helt mot brunnen.

Entréplan

Entré --

Hall --

Kapprum --

Salong
- Fuktrand i tak i burspråket. Vatten kan ha kommit in bakom plåten utanför badrummet på övre plan.

Mottagningsrum --

Matsal
- Skada i parketten i ena hörnet.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Kök	- Droppskydd saknas under kyl och frys vilket kan försvåra upptäckt av ett ev. läckage. - Tät botten är numera anvisad för skåpet under diskbänken för att ett ev. läckage ska stanna i skåpet så att det kan upptäckas. - Avloppsslangen från diskmaskinen behöver fästas upp i skåpet under diskbänken.
WC	--

<u>Källarplan</u>

Nedre hall	--
Förråd	--
Allrum	--
Gym	- Någon mindre spricka i yttergrundmuren.
Passage	--
Pannrum	--
WC	--
Badrum	- Äldre utförande, förväntad livslängd för tätskikt är uppnådd. - Dagvattenbrunn med stående vatten (vattenåder under huset). - Någon mindre spricka i yttergrundmuren. - Djupt liggande brunn i duschen. Klämring eller tätskikt syns ej. Okänt utförande vad gäller tätskikt och anslutning mot brunn.
Bastu	- Bruk i brunnen gör att man inte kan se om/hur tätskikt har lagts.
Groventré	--
Outgrävt utrymme	- Färgsläpp mot yttergrundmur.
Tvättstuga	- Glipa i vinkeln mellan golv och vägg. Plattsättning har troligen gjorts innan flytspackel/betong härdat helt. Om det finns tätskikt i golvet så kan det ha gått isär mot vägg. - Golvbrunnen ligger nära vägg. Man ser inget tätskikt eller klämring i brunnen. Okänt utförande. - Tröskel saknas.
Förråd	--

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

3. RISKANALYS

3.1 Takpannor som saknas, är trasiga eller ur läge (se Yttertak ovan) medför en ökad risk för takläckage med underliggande skador som följd. Samma sak gäller när takplåtar glipar så att vatten kan komma in bakom plåten (se Fasad ovan).

3.2 Äldre badrum, duschrum och tvättstuga med noterade avvikelser innebär en ökad risk för spridning av fukt som kan leda till skador.

Det finns en risk för befintliga och/eller framtida skador av ovan nämnda typer.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

-

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 och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande. En sådan utredning kan också innefatta helt andra punkter än det som nämns i Riskanalys.

Stockholm 2025-09-10

DENSIA

Philip Orrenius

Philip Orrenius, civ. ing.
av RISE/SP certifierad besiktningsman
SBR medlemsnummer: 70008

BYGGINGENJÖRERNA
Överlåtelsebesiktning

FOTOBILAGA :

Inga foton

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

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 doldafelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

1) tillhandahållna handlingar samt information från 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 besiktningstillfället.

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

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

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

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar 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.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

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

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

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

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

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens 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 överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. 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.

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 ståndskarvar.

Fotplåt
Dropplåt 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 torrvikt. 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 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.

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 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

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

DENSIA

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	30 år
(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/ommurning, 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 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