

---

## Lidingö Bokskogen 4 Frejavägen 5, 181 32 Lidingö



### Överlåtelsebesiktning för säljare December 2023



---

**Hemsida**

[www.eckbackenfastigheter.se](http://www.eckbackenfastigheter.se)

**E-post**

[lars@eckbackenfastigheter.se](mailto:lars@eckbackenfastigheter.se)

**Telefon**

0707-552819

**Org. nr.**

556643-9492

---

## Innehållsförteckning

**1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare**

**2 Okulär besiktning**

**3 Riskanalys**

**4 Fortsatt teknisk utredning**

### **Bilagor**

Bilaga 1; Bra att veta om besiktigt hus

Bilaga 2; Liten byggordbok

Bilaga 3; Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Bilaga 4; Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

---

## Utlåtande över överlåtelsebesiktning

### Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare

## Objekt

---

**Fastighetsbeteckning** Lidingö Bokskogen 4

**Adress** Frejavägen 5

**Postnummer/Ort** 181 32 Lidingö

**Kommun** Lidingö

**Fastighetsägare** Martin Nilsson, db

---

**Beställare** Martin Nilsson, db  
Frejavägen 5  
181 32 Lidingö

Telefon: -

E-post: -

**Uppdragsnummer** 2015-368

**Besiktningsman** Lars Wikström,  
godkänd besiktningsman SBR

Telefon: 0707-552819

E-post: lars@ekbackenfastigheter.se

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

**Besiktningsdag** 2023-12-21 Med början kl: 10.00

**Närvarande** Fredrik Brunlid, fastighetsmäklare (delvis)  
Lars Wikström, besiktningsman

**Besiktningens genomförande och omfattning** Uppdragsbekräftelse finns. 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 har översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

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 det att denna besiktning har blivit utförd.

## 1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

### Tillhandahållna handlingar

På grund av rådande omständigheter lämnades knapphändig information i samband med besiktningen.

Information om fastigheten tillhandahölls av fastighetsmäklaren i samband med besiktningen; utdrag ur fastighetsregistret och muntlig information.

Kompletterande information har efter besiktningen lämnats av Stellan Ridderstrand, byggnadsantikvarie, som varit med då fastigheten byggts om enligt nedan.

### Information från uppdragsgivaren

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

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan september 2015.

Följande reoveringar har gjorts;

- 2016-2023 genomgick fastigheten en genomgripande reovering. "Allt" har gjorts om,

förutom yttertaket och fasaden, under överseende av en byggnadsantikvarie.

Övrig information;

- 2010 installerades bergvärmeanläggningen.
- 2010 installerades elpannan.

För övrigt är det mesta original.

Enligt uppgift fungerar el-, vatten-, värme- och ventilationssystem utan anmärkning.

Enligt uppgift finns inga kända fel i fastigheten.

Det har inte noterats några avvikande lukter eller mögellukter i byggnaden.

Det har inte noterats någon kondens eller sättningar.

Fastighetsdata enligt ovan. Inga övriga belastningar finns enligt uppgift.

## 2 Okulär besiktning

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

På grund av rådande omständigheter lämnades knapphändig information i samband med besiktningen, varför en del uppgifter enligt nedan är bedömningar.

Byggnaden var vid besiktningstillfället i huvudsak möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade.

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 eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande.

### 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.

<b>Väderlek</b>	Molnigt
<b>Utomhustemperatur</b>	Ca 0° C och rimfrost på mark och tak.
<b>Byggnadstyp</b>	Villa i tre plan med källare under del av fastigheten.
<b>Byggnadsår</b>	1909
<b>Ombyggnadsår</b>	Tillbyggnad, "flygeln", är gjord i efterhand, troligen gjord under 1940-talet.
<b>Undergrund</b>	Morän, lera och berg (bedömt).
<b>Grundläggning</b>	Huvudbyggnaden är byggd på en källare byggd på grundsulor med mellangjutna betonggolv i del av fastigheten.  Huvudbyggnaden är byggd på en inspekterbar kryppgrund under del av fastigheten.  Tillbyggnaden är byggd på en källare byggd på grundsulor med mellangjutna betonggolv i del av fastigheten.  Tillbyggnaden är byggd på en icke inspekterbar kryppgrund under del av fastigheten.
<b>Grundmurar</b>	Natursten i huvudbyggnaden.  Murad i tillbyggnaden.
<b>Stomme</b>	Massiv trästomme (bedömt).

---

<b>Bjälklag</b>	Trä på entréplanet. Trä på mellanplanet. Trä på det övre planet. Betong i källaren. Betong i tillbyggnaden (bedömt).
<b>Yttertaksbeläggning</b>	Tvåkupigt lertegel på huvudbyggnaden, Papp på tillbyggnaden.
<b>Undertak till yttertak</b>	Trä med ovanliggande papp.
<b>Fasad</b>	Putsad och detaljer av trä.
<b>Fönster</b>	Äldre kopplade tvåglasfönster. Nygjorda 1+1 fönster i källaren. Takfönster från 1970-talet.
<b>Ytterdörrar</b>	Äldre, men nyrenoverade.
<b>Utvändiga plåtarbeten</b>	Målad galvaniserad plåt. Merparten av plåtarbeten bedöms vara äldre, men ommålade. Kompletterande plåtarbeten bedöms har enligt uppgift gjorts 2017-2022.
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburen värme, från radiatorer och från vattenburen golvvärme, från en bergvärmeanläggning, installerad 2010. Elpanna installerad 2010 finns i reserv. Braskamin, öppen spis och 2 kakelugnar. Luft/luft värmepump i tillbyggnaden.
<b>Ventilation</b>	I grunden självdrag. Mekanisk frånluftsventilation finns i kök, i badrum och i duschrum.
<b>Elinstallation</b>	Elinstallationen bedöms vara omgjord 2016-2023.

---

<b>Vatten/avlopp</b>	Vatten och avloppsinstallationer bedöms vara omgjorda 2016-2023. Vatten och avlopp är kommunalt.
<b>Övrigt</b>	-
<b>Myndighetsbeslut</b>	-

## Noteringar

### Huvudbyggnad

#### **Äldre fastighet**

Under mer än 100 år har fastigheten och dess konstruktion utsatts för väder och vind. Det är inte osannolikt att det någonstans i konstruktionen kan finnas material som är skadat. Om inte bör det betraktas som en bonus.

I besiktigad fastighet finns det vinklar som inte är räta och golv som inte är horisontella, speciellt i allrummet på det övre planet. En del sprickbildningar kunde också noteras mellan väggar och golv och i dörrfoder och i golvsocklar.

Sprickbildningarna bedöms vara s.k. rörelsesprickor som beror på att olika material rör sig olika mycket vid temperaturförändringar.

Att det finns vinklar som inte är räta, golv som lutar och sprickbildningar får betraktas vara normalt i en fastighet som är mer än 100 år gammal.

### Utvändigt

#### **Mark m.m.**

Runt besiktigad fastighet finns stenläggning närmast grund runt hela fastigheten.

Marken runt en fastighet ska luta från grunden. Över tiden kan marken behöva justeras. I övrigt inget att notera.

#### **Grundmur/hussockel**

Grundmur/hussockel är av natursten.  
Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.



## Yttertak

Yttertaket är av tvåkupigt lertegel. Yttertaket är enligt uppgift inte omlagt, men en översyn har enligt uppgift gjorts 2016-2023, bl.a. har skadad papp enligt uppgift bytts ut. Det underliggande taket är s.k. råspont, trä, som är täckt med papp.

Inga trasiga pannor kunde noteras.

Pannor bedöms inte fullt ut vara spikade enligt norm.

Normalt har detta ingen praktisk betydelse på en villafastighet, men det är ändå en avvikelse från norm.

En stickprovskontroll har gjorts av pappen genom att flytta på tegelpannor. Pappen är äldre. En bedömning är att yttertaket är omlagt under 1970-talet.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

Normal livslängd för ett tak med tvåkupigt lertegel är ca 40-50 år.

Då yttertaket är äldre finns en ökad risk för läckage. Se vidare punkt 3 nedan.

På tillbyggnad är yttertaket av papp. Enligt uppgift lades yttertaket om 2023.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

Normal livslängd för ett tak av papp är ca 20-25 år. I övrigt inget att notera.

## Fasad

Fasaden är putsad. Putsbärare är enligt uppgift s.k. spiktegel. Det finns detaljer av trä.

Fasaden är i grunden äldre. 2020-2022 har enligt uppgift fasaden renoverats; ytlager har tagits bort, sprickor har lagats och fasaden har färgats om.

Mindre skador, sprickbildningar och missfärgningar kunde noteras.

Den putsade fasaden har visst behov av översyn; laga skador och sprickbildningar samt se över missfärgningar.

Detaljer av trä bedöms i grunden vara äldre, men ommålade någon gång mellan 2016-2023.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

**Fönster**

Fönster är äldre kopplade tvåglasfönster och nygjorda och äldre 1+1 fönster. Fönster är enligt uppgift renoverade någon gång mellan 2016-2023.

Fönster har stickprovkontrollerats.

På det övre planet finns en del fönster som har kondens mellan fönsterbågarna. Ventilationen kan behöva ses över.

I tillbyggnaden finns fönster som har svartmögel mellan fönsterbågarna beroende på kondens mellan fönsterbågarna. Fönster behöver rengöras. Ventilationen kan behöva ses över.

Underhållsbehovet för övrigt bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

På det övre planet finns 4 takfönster. Takfönster bedöms vara från 1970-talet. Enligt uppgift har takfönster setts över någon gång mellan 2016-2023.

Då det var högt i tak kunde takfönster inte inspekteras.

Takfönster är känsliga installationer. Förr eller senare läcker de. Var observant. Se vidare punkt 3 nedan. I övrigt inget att notera.

**Ytterdörrar**

Ytterdörrar är äldre.

Ytterdörrar är enligt uppgift renoverade 2023.

Ytterdörrar har stickprovkontrollerats.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

**Hängrännor/stuprör/  
plåtarbeten**

Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten är av målad galvaniserad plåt. Merparten av plåtarbeten bedöms vara äldre.

Enligt uppgift har plåtarbeten setts över, justerats av antikvarisk insatt plåtslagare samt målats om någon gång mellan 2017-2022.

Stuprören leds inte ner i dagvattenledningar som för bort regnvatten från huset.

---

	<p>Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.</p> <p>Fönsterbleck och plåtar runt genomföringar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras, detta för att minimera risken för framtida läckage. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Dränering</b>	<p>Den äldre delen av fastigheten är enligt uppgift omdränerad med "platonmatta" någon gång mellan 2018-2019.</p> <p>Normal livslängd för en dränering är ca 20-40 år. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Övrigt</b>	<p>Vid entrén finns en altan av trä. Trädäcket och räcket är enligt uppgift omgjorda 2023.</p> <p>Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.</p>
<b><u>Invändigt</u></b>	
<b><u>Entréplan</u></b>	<p>På entréplanet finns kapprum, hall, garderob under trappa, gästtoalett, köksentré, kök, 2 skafferier, serveringsrum, matsal, blomsterrum, vardagsrum och arbetsrum.</p> <p>På hela entréplanet finns trägolv, förutom på gästtoaletten.</p> <p>Hela entréplanet är enligt uppgift renoverat någon gång mellan 2020-2023.</p> <p>På entréplanet kunde golvknarr och en del s.k. rörelsesprickor kund noteras, vilket inte är ovanligt i en äldre fastighet.</p>
<b>Kapprum</b>	--
<b>Hall</b>	I hallen finns en gjutjärnskamin från 1910-talet, som enligt uppgift godkändes att elda i ca 2020. I övrigt inget att notera.
<b>Garderob under trappa</b>	--

---

<b>Gästtoalett</b>	<p>Gästtoaletten är enligt uppgift ombyggd 2023. Det är klinkergolv och träpanel på väggarna.</p> <p>I skåp finns en elcentral. Kåpa saknas till elcentralen. Komplettering bör göras omgående, detta då avsaknad av kåpa kan vara farligt.</p> <p>Utformning av avloppsrör under handfat bedöms inte fullt ut uppfylla norm. Se vidare punkt 3 nedan. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Köksentré</b>	--
<b>Kök</b>	<p>Inredningen i köket är från någon gång mellan 2021-2023.</p> <p>Plastunderlägg, droppskydd, finns under diskmaskin, men saknas under kyl &amp; frys och i skåp under diskbänk.</p> <p>Att plastunderlägg, droppskydd, saknas innebär en ökad risk för vattenskada. Komplettering bör göras. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Skafferi 1</b>	--
<b>Skafferi 2</b>	I skåp finns rörkopplingar. I övrigt inget att notera.
<b>Serveringsrum</b>	--
<b>Matsal</b>	<p>En öppen spis finns. Enligt uppgift är den murad som en kakelugn. Rökgången är enligt uppgift tätad ca 2020.</p> <p>Det är inte känt om den öppna spisen är godkänd att elda i. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Blomsterrum</b>	--
<b>Vardagsrum</b>	--
<b>Arbetsrum</b>	<p>En kakelugn finns. Kakelugnen är enligt uppgift helt omsatt och tät. Arbetet gjordes enligt uppgift ca 2022 av professionell kakelugnsmakare.</p> <p>Det är inte känt om kakelugnen är godkänd att elda i. I övrigt inget att notera.</p>

---

<b><u>Mellanplan</u></b>	<p>På mellanplanet finns 2 hallar, garderob under trappa, toalett, 4 sovrum, 4 garderober, klädkammare och badrum.</p> <p>På hela mellanplanet finns trägolv, förutom i badrummet.</p> <p>Mellanplanet är enligt uppgift renoverat någon gång mellan 2019-2022.</p> <p>På entréplanet kunde golvknarr och en del s.k. rörelsesprickor kund noteras, vilket inte är ovanligt i en äldre fastighet.</p>
<b>Hall 1</b>	<p>Utgång finns till balkong. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Balkong</b>	<p>Balkongen är en träkonstruktion. Balkongen är enligt uppgift renoverad 2023.</p> <p>Under trädäcket bedöms det finnas tätskikt av plåt. Tätskikt av plåt är enligt uppgift renoverat och delvis utbytt 2023.</p> <p>Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.</p> <p>Balkonger med underliggande konstruktioner är känsliga konstruktioner. Läckage som är svåra att se inträffar ofta. Var observant. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Vintertid bör en balkong skottas för att minimera fuktbelastningen vid snösmältning. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Garderob under trappa</b>	<p>Garderoben har äldre inredning.</p> <p>Renoveringen av garderoben är inte avslutad. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Sovrum 1</b>	<p>Innerdörren mot hallen stänger sig själv. Justering kan behöva göras. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Garderob 1</b>	<p>Innerdörren mot sovrummet stänger sig själv. Justering kan behöva göras.</p> <p>I skåp finns rörkopplingar. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Garderob 2</b>	--

---

<b>Klädkammare</b>	Innerdörren mot hallen stänger sig själv. Justering kan behöva göras. I övrigt inget att notera.
<b>Garderob 3</b>	--
<b>Sovrum 2</b>	Skada kunde noteras i tapet. Utgång finns till balkong. I övrigt inget att notera.
<b>Balkong</b>	Balkongen är en träkonstruktion. Balkongen är enligt uppgift renoverad ca 2020. Under trädäcket bedöms det finnas tätskikt av plåt. Tätskikt av plåt är enligt uppgift omgjort ca 2020. Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. Balkonger med underliggande konstruktioner är känsliga konstruktioner. Läckage som är svåra att se inträffar ofta. Var observant. Se vidare punkt 3 nedan. Vintertid bör en balkong skottas för att minimera fuktbelastningen vid snösmältning. I övrigt inget att notera.
<b>Sovrum 3</b>	Utgång finns balkong. Låset på balkongdörren går inte att låsa. I övrigt inget att notera.
<b>Garderob 4</b>	--
<b>Balkong</b>	Balkongen är en träkonstruktion. Balkongen är enligt uppgift renoverad ca 2021-2021. Under trädäcket bedöms det finnas tätskikt av papp. Tätskikt av papp är enligt uppgift omgjort ca 2021-2022. Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. Balkonger med underliggande konstruktioner är känsliga konstruktioner. Läckage som är svåra att se inträffar ofta. Var observant. Se vidare punkt 3 nedan. Vintertid bör en balkong skottas för att minimera fuktbelastningen vid snösmältning. I övrigt inget att notera.
<b>Hall 2</b>	--

---

#### **Sovrum 4**

En kakelugn finns. Kakelugnen är enligt uppgift helt omsatt och tät. Arbetet gjordes enligt uppgift ca 2022-2023 av professionell kakelugnsmakare.

Det är inte känt om kakelugnen är godkänd att elda i.

Synliga remsor kunde noteras i tak. Enligt uppgift ses alltid synliga remsor i *äkta* pappspända tak. I övrigt inget att notera.

#### **Badrum**

Badrummet byggdes enligt uppgift om någon gång mellan 2019-2022. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Det är inte känt om kvalitetsdokument finns. Se vidare punkt 3 nedan.

Det är klinker på golv och kakel på väggar i duschkörna och runt badkar. För övrigt är det träpanel på väggarna.

Golvbrunnen i duschkörnan är av plast och är utbytt. Klämring kunde noteras. Golvbrunnsmanschetten gick inte att se då den var täckt av s.k. fix, bruk som plattor sätts fast med. Se vidare punkt 3 nedan.

Utrymmet under badkaret gick inte att besiktiga, detta då inspektionslucka saknades.

Golvlutningen i duschkörnan bedöms inte fullt ut uppfylla norm. Lite dålig avrinning, s.k. bakfall, kunde noteras närmast golvbrunnen.

Om ytan närmast badkaret vattenbegjuts rinner vatten till golvbrunnen i duschkörnan.

Avrinningen på övriga delar av badrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant. I övrigt inget att notera.

#### **Övre plan**

På det övre planet finns allrum, 2 sovrum, arbetsrum, 3 garderober, förråd och duschrumb.

På hela det övre planet finns trägolv, förutom i duschrumbet.

Mellanplanet är enligt uppgift renoverat någon gång mellan 2018-2019.

Rum på det övre planet har snedtak. Konstruktionen är enligt uppgift äldre. I äldre fastigheter bedöms

---

	<p>snedtakskonstruktion vara en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>På det övre planet kunde golvknarr och en del s.k. rörelsesprickor kund noteras, vilket inte är ovanligt i en äldre fastighet.</p>
<b>Allrum</b>	<p>En relativt stor svacka, en sättning, kunde noteras i golv. Enligt uppgift är sättningsskadan äldre.</p> <p>Enligt uppgift har spännvidden i golvet i allrummet också minskat då väggar har byggts i underliggande plan.</p> <p>Inga skador har heller noterats i underliggande vävspända tak.</p> <p>Var ändå observant. Vid förändringar bör anledning utredas och lämplig åtgärd vidtas.</p> <p>Skada kunde noteras i golv utanför dörren till arbetsrummet. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Sovrum 1</b>	--
<b>Garderob 1</b>	I skåp finns rörkopplingar. I övrigt inget att notera.
<b>Sovrum 2</b>	--
<b>Garderob 2</b>	--
<b>Garderob 3</b>	List har lossnat. Synlig isolering kunde noteras. I övrigt inget att notera.
<b>Arbetsrum</b>	--
<b>Förråd</b>	--
<b>Duschrum</b>	<p>Duschrummet byggdes enligt uppgift om någon gång mellan 2018-2019. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Det är inte känt om kvalitetsdokument finns. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Det är klinker på golv och delvis marmor på väggarna. Det finns duschkörna.</p> <p>S.k. bomplattor, plattor som inte sitter helt fast, kunde noteras i golv. Inga skadade plattor kunde noteras.</p>



Golvbrunnen i duschhörnan är av typ "Unidrain". En väggnära brunn är konstruerad så att klämring och golvbrunnsmanschett inte går att se. Är brunnen monterade av fackman är funktionaliteten normalt god.

Golvlutningen i duschhörnan bedöms uppfylla norm.

Avrinningen på övriga delar av duschrums golvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant.

Observera att det finns en kant mot duschhörnan, vilket innebär att vatten utanför duschhörnan inte kan nå golvbrunnen i duschhörnan.

Duschblandaren i duschhörnan är inbyggd i väggen. S.k. skvallerrör kunde inte noteras. Se vidare punkt 3 nedan. I övrigt inget att notera.

#### **Vind**

I besiktigad huvudbyggnad finns ingen besiktningssbar vind. I övrigt inget att notera.

#### **Källare**

I källaren finns tvättstuga, rum, 2 förråd och pannrum.

Källarplanet är renoverat någon gång mellan 2020-2023. Det är stengolv med vattenburen golvvärme.

Enligt uppgift har äldre betonggolv inte tagits bort, varför underliggande isolering sannolikt saknas.

Fastigheten är byggd vid en tidpunkt då viss fuktvandring naturligt kan förväntas ske genom betongplattan och genom ytterväggar under mark. Så länge det inte finns något organiskt material, trä, laminatgolv, plastmatta med lim, etc., på ovansidan av betongplattan eller på insidan av grundmurarna gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom konstruktionen. För när fukten kommer igenom tas den upp av inneluften och ventileras bort.

Enligt uppgift finns inga diffusionstäta material i tak- och i väggkonstruktioner, som skulle kunna stänga in fukt.

#### **Tvättstuga**

Arbetet ned att bygga om tvättstugan pågick fram till december 2023. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Det är inte känt om kvalitetsdokument finns. Se vidare punkt 3 nedan.

Det är stengolv och målade väggar.

S.k. bomplattor, plattor som inte sitter helt fast, kunde noteras i golv. Inga skadade plattor kunde noteras.

Golvbrunn kunde inte noteras. Se vidare punkt 3 nedan.

Vatten och avloppsinstallationen till tvätthon var vid besiktningsstillfället inte färdigställd.

Vatten och avloppsinstallationen till tvättmaskinen var vid besiktningsstillfället inte färdigställd. I övrigt inget att notera.

**Förråd 1**

Vid besiktningsstillfället var dörren till förrådet låst, varför förrådet inte kunde besiktigas. I övrigt inget att notera.

**Förråd 2**

Vid besiktningsstillfället var dörren till förrådet låst, varför förrådet inte kunde besiktigas. I övrigt inget att notera.

**Rum**

Rummet har stengolv.

Vid besiktningsstillfället var golvet delvis täckt av papp, varför golvet inte kunde besiktigas fullt ut. I övrigt inget att notera.

**Pannrum**

Pannrummet har stengolv.

Vid besiktningsstillfället var golvet delvis täckt av papp, varför golvet inte kunde besiktigas fullt ut.

I pannrummet finns bergvärmeanläggningen, en IVT Greenline G+27, med tillverkningsår 2010. Till bergvärmeanläggningen hör två varmvattenberedare á 500 liter.

I pannrummet finns en elpanna, en Osby Parca EI 50, med tillverkningsår 2010.

I skåp finns rörkopplingar.

I pannrummet finns styrenheten för källarens golvvärme.

I pannrummet finns en elcentral.

I pannrummet finns huvudkranen för inkommande vatten.

I pannrummet finns lucka till en krypgrund. I övrigt inget att notera.

**Krypgrund**

Huvudbyggnaden är delvis byggd på en krypgrund som nås via lucka i pannrummet.

Inredningen i kryppgrunden är äldre. Grundmurar är av natursten. Undersida av bjälklag, blindbotten, är av brädor. Äldre bärande balk av trä kunde noteras. På marken är det jord. Täckplast på marken som ska förhindra fuktinträning saknas. Ventilationen är begränsad. Viss fukt kunde noteras.

Enligt uppgift är allt i kryppgrunden avsiktligt diffusionsöppet konstruerat. Därför har plastfilm, m.m., bedömts olämpligt, detta då inga äldre skador har kunnat påvisas.

En kryppgrund är en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan. I övrigt inget att notera.

### **Tillbyggnad**

Tillbyggnaden bedöms vara gjord under 1940-talet. Enligt uppgift renoverades tillbyggnaden någon gång mellan 2016-2023.

Tillbyggnaden är byggd delvis på en källare/kryppgrund och delvis på en icke inspekterbar kryppgrund. Se vidare punkt 3 nedan.

Grundmurar bedöms vara murade. Stommen bedöms vara av trä. Bjälklag bedöms vara av betong.

Konstruktionen av tillbyggnaden för övrigt bedöms vara densamma som för huvudbyggnaden. Se vidare ovan under; yttertak, fasad, fönster, dörrar, etc.

I tillbyggnaden finns entré, korridor, 3 sovrum, vardagsrum, kök, tvättstuga och badrum.

### **Entré**

Ytterdörren är äldre. Entrén har klinkergolv. I övrigt inget att notera.

### **Korridor**

Korridoren har trägolv. I övrigt inget att notera.

### **Sovrum 1**

Sovrummet har trägolv. I övrigt inget att notera.

### **Sovrum 2**

Sovrummet har trägolv. I övrigt inget att notera.

### **Sovrum 3**

Sovrummet har trägolv. I övrigt inget att notera.

### **Vardagsrum**

Vardagsrummet har trägolv.

I vardagsrummet finns inblås för luft/luft värmepumpen. I övrigt inget att notera.

---

<b>Kök</b>	<p>Inredningen i köket är från någon gång mellan 2016-2023. Köket har trägolv</p> <p>Plastunderlägg, droppskydd, finns under diskmaskin, men saknas under kyl &amp; frys och i skåp under diskbänk.</p> <p>Att plastunderlägg, droppskydd, saknas innebär en ökad risk för vattenskada. Komplettering bör göras. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Tvättstuga</b>	<p>Tvättstugan byggdes enligt uppgift om någon gång mellan 2016-2023. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Det är inte känt om kvalitetsdokument finns. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Det är klinkergolv och målade väggar.</p> <p>S.k. bomplattor, plattor som inte sitter helt fast, kunde noteras i golv. Inga skadade plattor kunde noteras.</p> <p>Golvbrunn kunde inte noteras. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Vatten från tvättmaskinen leds till avloppsrör i golv.</p> <p>Bakom luckor i vägg bakom tvättmaskin och torktumlare finns rörkopplingar. I övrigt inget att notera.</p>
<b>Badrum</b>	<p>Badrummet byggdes enligt uppgift om någon gång mellan 2016-2023. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Det är inte känt om kvalitetsdokument finns. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Det är klinker på golv och halvkaklade väggar.</p> <p>Golvbrunnen i duschkörnan är av plast och är utbytt. Klämring går inte att se. Golvbrunnsmanschetten gick inte att se då den var täckt av s.k. fix, bruk som plattor sätts fast med. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Golvbrunnen under badkaret är av plast och är utbytt. Klämring kunde noteras. Golvbrunnsmanschett saknas. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Golvlutningen i duschkörnan bedöms uppfylla norm.</p> <p>Golvlutningen runt badkaret bedöms inte uppfylla norm. Dålig avrinning, s.k. bakfall, kunde noteras.</p>

Avrinningen på övriga delar av badrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant. I övrigt inget att notera.

**Vind**

I besiktigad tillbyggnad finns ingen besiktningsbar vind. I övrigt inget att notera.

**Källare/krypgrund**

Med ingång utifrån nås en källare/krypgrund som finns under delar av tillbyggnaden.

Grundmurarna är murade. Bjälklag är av betong.

På marken är det jord och sten. Täckplast på marken som ska förhindra fuktinträning saknas. Ventilationen är begränsad.

En krypgrund är en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan.

**Övrigt**

På tomten finns två förråd.

**Förråd 1**

Förrådet bedöms vara relativt nybyggt. Förrådet är en enklare oisolerad träkonstruktion byggd på plintar. Yttertak är av papp. På utsidan är det träpanel.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

**Förråd 2**

Förrådet är äldre. Förrådet är en enklare oisolerad träkonstruktion byggd på plintar. Yttertak är av papp. På utsidan är det träpanel.

Papptaket bedöms vara äldre och behöver läggas om.

Rötskadad vindskiva kunde noteras.

Invändigt kunde tecken på fuktgenomslag noteras.

Förrådet är i behov av underhåll.

Om det kan renoveras, eller om det ska byggas om, bör bedömas av fackman. I övrigt inget att notera.

### 3 Riskanalys

**Äldre yttertak av lertegel**

Då teknisk livslängd på yttertak av lertegel bedöms vara nådd, eller är på väg att nås, finns en ökad risk för läckage som kan leda till skador i underliggande konstruktioner.

Översyn bör göras av fackman.

En bedömning är att yttertaket bör läggas om inom rimlig framtid.

**Äldre takfönster**

Äldre takfönster bedöms normalt vara en s.k. riskkonstruktion. Läckage uppstår ofta som kan leda till skador i underliggande konstruktioner. Läckage är ofta svåra att upptäcka. Var uppmärksam.

Det går bara att bedöma konstruktionen genom att göra den inspekterbar genom mekaniskt ingrepp.

**Avvikande utformning av avloppsrör**

Att avloppsrör inte fullt ut bedöms ha utformning enligt vid tidpunkten gällande norm kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant

Att avloppsrör inte fullt ut har utformning enligt vid tidpunkten gällande norm kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.

För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att avloppsrör inte fullt ut bedöms ha utformning enligt vid tidpunkten gällande norm.

**Balkonger med underliggande konstruktioner**

En balkong som är tak till underliggande konstruktioner är en s.k. riskkonstruktion. Risker ökar då tätskiktet blir äldre.

Vatten kan läcka in i underliggande konstruktioner, vilket kan leda till skador. Läckage är ofta svåra att upptäcka. Var uppmärksam.

Vintertid bör en balkong skottas för att minimera fuktbelastningen vid snösmältning.

**Kvalitetsdokument saknas rörande våtutrymmen**

Att kvalitetsdokument saknas kan försvåra dialogen med försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.

---

	<p>För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att kvalitetsdokument saknas.</p>
<b>Ej synlig golvbrunnsmanschett</b>	<p>Att golvbrunnsmanschetten inte gick att se kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.</p> <p>Att golvbrunnsmanschetten inte gick att se kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.</p> <p>För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att ej synlig golvbrunnsmanschett finns.</p>
<b>Golvbrunn saknas i tvättstuga</b>	<p>Att golvbrunn saknas i tvättstugan kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.</p> <p>Att golvbrunn saknas i tvättstugan kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.</p> <p>För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att golvbrunn saknas i tvättstugan.</p>
<b>Snedtak</b>	<p>Snedtak i äldre fastigheter är en s.k. riskkonstruktion. Anledningen är att om det inte finns luftspalter mellan vindsinredning och yttertaksinbrädning och plastfolie mellan innertak och vindsinredning finns risk för fukt och kondensskador som kan leda till skador (lukt/mögel/röta).</p> <p>Det går bara att bedöma konstruktionen genom att göra den inspekterbar genom mekaniskt ingrepp.</p>
<b>Inbyggd duschblandare saknar skvallerrör</b>	<p>Att inbyggd duschblandare saknar skvallerrör kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.</p> <p>Att inbyggd duschblandare saknar skvallerrör kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.</p> <p>För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att inbyggd duschblandare saknar skvallerrör.</p>

**Krypgrund**

Det är allmänt känt att krypgrunder/torpargrunder är riskkonstruktioner för uppkomst av skador (luft/mögel/röta) i bjälklag och i anslutande konstruktionsdelar. Många faktorer i krypgrunder kan påverka inomhusmiljön t.ex. misslukter som kan spridas upp till ovanliggande utrymmen.

Orsaken till att utomhusventilerade krypgrunder är riskkonstruktioner för skador är att det i vårt klimat blir temperaturskillnader över året mellan utomhusluften och luften i krypgrunden, vilket kan medföra kondensbildning t.ex. när varmare luft tränger in i utrymmet och kyls ned. Då blir ånghalten/luftfuktigheten hög under vissa perioder av året. Vidare kan det ske vatteninträngning till utrymmet utifrån.

Grundprincipen är att det skall vara torrt klimat i krypgrunden samt att utrymmet är rensat från löst organiskt material (trä m.m.).

Det finns olika sätt att reducera ånghalten/luftfuktigheten i en krypgrund, bl.a. via plastfolie på mark, kondensisolering av grundmurar eller installation av avfuktare.

En krypgrund ska inspekteras regelbundet för att identifiera eventuella förändringar, exempelvis tillväxt på organiskt trämaterial. Om förändringar identifieras bör en analys göras av en kunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning.

**Golvbrunnsmanschett saknas**

Att golvbrunnsmanschett saknas kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.

Att golvbrunnsmanschett saknas kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.

För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att golvbrunnsmanschett saknas.



---

## 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. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Stockholm 2024-01-03  
**Ekbacken Fastigheter AB**

Lars Wikström,  
godkänd besiktningsman SBR

## Bra att veta om besiktigad fastighet

För att en fastighet över tiden ska fungera bra måste den underhållas. Det mesta i en fastighet har en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder ofta till onödiga och tråkiga kostnader. Händelseförlopp i fastigheter är oftast långsamma. Var uppmärksam, så hinner vanligtvis problem åtgärdas innan de har blivit allvarliga. Detta gäller det mesta förutom om en vattenledning går sönder. Då är det bråttom till huvudkranen för inkommande vatten. Följande kan vara bra att tänka på:

**Marken** runt en fastighet ska utformas så att möjligheten minimeras för vatten och fukt att tränga in i grund och fasad. Därför är det bäst om det är så fritt som möjligt runt en fastighet, minimalt med rabatter och buskar, samt att marken lutar från fastigheten. Justera marken vid behov.

Besiktigad fastighet är **grundlagd** på en källare byggd på grundsulor med mellangjutna betonggolv och på krypgrunder.

Genom en **betongplatta på marken** sker naturligt en fuktvandring. Genom betongplattan kan fuktvandringen vara mer eller mindre stor beroende på när fastigheten är byggd. Är fastigheten byggd efter ca 1985 är fuktvandringen normalt begränsad beroende på krav på ändrade konstruktioner av betongplattan som genomfördes i början av 1980-talet. Då besiktigad fastighet är äldre kan en viss fuktvandring förväntas. Så länge det inte finns något organiskt material på ovasidan av betongplattan gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom plattan. För när fukten kommer igenom plattan tas den upp av inneluften och ventileras bort. Då nya golv läggs är det viktigt att det görs på rätt sätt. Detta för att i framtiden undvika eventuella problem med skador (lukt/mögel/röta) i konstruktionen.

Om grundläggning görs på en **betongplatta med källare** sker dels fuktvandring genom betongplattan enligt ovan. Dessutom utsätts ytterväggar under mark naturligt för fukt. Så länge det inte finns något organiskt material på insidan av väggen gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom väggen. För när fukten kommer igenom väggen tas den upp av inneluften och ventileras bort. En säker konstruktion av en uppreglad vägg under mark kan vara att använda regler av plåt. För det förhindrar att eventuell fukt som passerar genom ytterväggen kan nå organiskt väggmaterial (träpanel eller väggskivor). Annars är den bästa konstruktionen att ha en putsad vägg som är målade med en färg som lätt släpper igenom fukt, exempelvis silikatfärg. En kaklad vägg är också bra.

Vid grundläggning på en **krypgrund** blir det i vårt klimat temperaturskillnader över året mellan utomhusluften och luften i krypgrunden. Detta kan medföra kondensbildning, t.ex. när varmare luft tränger in i utrymmet och kyls ned. Då blir ånghalten/luftfuktigheten hög under vissa perioder av året. Vidare kan det ske vatteninträngning till utrymmet utifrån. Grundprincipen är att det skall vara torrt klimat i krypgrunden samt att utrymmet är rensat från löst organiskt material (trä m.m.). Är krypgrunden för fuktig under för lång tid kan det uppstå mikrobiella skador (lukt/mögel/röta) i bjälklag och anslutande konstruktionsdelar. Även misslukter som kan spridas upp till ovanliggande utrymmen. Därför är det viktigt att regelbundet besiktiga en krypgrund så att eventuella förändringar tidigt kan identifieras.

På besiktigad fastighet är **yttertak** av lertegel och av papp.

Livslängden på ett tak med **lertegel** är normalt ca 40-50 år. Exakt livslängd beror på en mängd faktorer såsom utsatthet för väder och vind, kvalitet på pannor, skötsel i form av utbyte och justeringar av pannor etc. För att skydda underlaget och för att få maximal livslängd på tak bör trasiga pannor bytas ut, pannor som ligger snett justeras samt mossor tas bort. Om detta görs regelbundet minskas

risken för framtida läckage som i sin tur medför en risk för mikrobakteriell tillväxt (lukt/mögel/röta) i organiskt material.

Ett **papptak** håller normalt ca 20-25 år. Det är viktigt att regelbundet inspektera att skarvar mellan pappvåder inte släpper och att klistringen av pappen mot plåtar sitter fast ordentligt. Om skarvar och klistringar släpper kan det innebära läckage med risk för mikrobiella skador (lukt/mögel/röta) i underliggande material.

Även en **balkong** kan vara en del av yttertaket om underliggande konstruktioner finns. En plåt som tätskikt på en balkong håller normalt ca 30-40 år och tätskikt av papp håller normalt ca 15-20 år. Var observant på att tätskiktet är helt så att eventuella läckage kan undvikas så att risken för skador (lukt/mögel/röta) i underliggande konstruktioner minimeras. Läckage är ofta svåra att upptäcka.

På besiktigad fastighet är **fasaden** av puts. Det finns detaljer av trä.

En **putsad fasad** håller normalt ca 30-50 år om arbetet är gjort ordentligt från början. Var observant på eventuella sprickor som kan göra att vatten kan komma in i fasaden och dels förorsaka så kallade frostsprängningar alternativt påverka underliggande material negativt. Om fasaden ska färgas om är det viktigt att rätt sorts färg används. Säkerställ detta.

Målade **trädetaljer** håller normalt ca 10-15 år om arbetet är gjort ordentligt från början. Välj gärna att måla om detaljerna innan färg släpper och börjar spricka. Detta för att minska behovet av skrapning som är tidsödande (kostar mycket pengar).

På besiktigad fastighet är **fönster** kopplade fönster.

Målarfärg på fönster släpper först i nederkant av fönsterkarm och fönsterbåge. Detta beroende på väder och vind. Var uppmärksam på det och bättringsmål och lägg i eventuell kitt innan fönster blir förstört (det är vanligt att fönsterbågar och fönsterkarmar över tiden ruttnar i nederkant).

**Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten** på besiktigad fastighet är av målad galvaniserad plåt. Var noga med att måla eventuella plåtdetaljer innan galvaniseringen har gått bort och plåten har börjat rosta. Var noga med att rensa tak och stuprör för att förhindra översvämning av vatten som kan rinna på fasaden och göra att den drabbas av röta eller förstörs på annat sätt. Försök att leda bort vatten från stuprör så långt bort som möjligt från fasaden. Detta för att undvika att vatten rinner in i grund.

**Fönsterbleck och plåtar runt genomföringar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras. Detta för att undvika läckage som kan leda till skador i underliggande konstruktioner.**

Besiktigad fastighet har ingen inspekterbar **vind**.

**Snedtak**, eller parallelltak, inomhus är vanliga takkonstruktioner och finns i besiktigad fastighet. Om snedtak byggs idag görs det alltid en luftspalt mellan isoleringen i taket och yttertaket. Dessutom monteras vanligen en åldersbeständig plast mellan skivan i taket och isoleringen. Syftet med detta är att förhindra att varm luft, som innehåller mycket vattenånga, ska kunna tränga in i isoleringen, för att därefter kylas av mot det kalla yttertaket med kondensering, med utfällning av vatten, som följd. Vattenutfällningen kan sedan om omständigheterna är ogynnsamma leda till att det kan bli problem med mikrobiell tillväxt (lukt/mögel/röta) i takkonstruktionen.

I takkonstruktioner byggda efter ca 1970 finns oftast både luftspalter och åldersbeständig plast i konstruktionen.

I fastigheter med snedtak är det extra viktigt att yttertak är helt och tätt. Detta då konstruktionen gör att det inte går att besiktiga eventuellt läckage via vinden. Tänk på detta och var noga med underhållet av taket. Planera också en eventuell omläggning av tak i god tid. Gör omläggningen hellre lite för tidigt än lite för sent.

Ett korrekt byggt **våtutrymme** brukar normalt fungera bra om det är ca 10 år gammalt. Är det ca 15-20 år gammalt börjar det bli äldre. Det är då viktigt att vara extra uppmärksam på eventuella läckage. Är våtutrymmet ca 30 år gammalt är det dags att bygga om det. I praktiken ger försäkringsbolag mycket lite ersättning vid skada om våtutrymmet är äldre än ca 20 år.

Våtutrymmen har idag ofta kakel på väggarna och klinker på golvet. Det är då viktigt att förstå att våtutrymmen är känsliga konstruktioner. Är konstruktionerna felaktigt utformade kan de skapa problem i form av fuktskador. Det är inte kakel- och klinkerplattorna som skyddar underliggande material, utan det är tätskiktet, gummimaterialet, som finns mellan kakel- och klinkerplattorna och det underliggande materialet som ger fuktskyddet. Om krokarna etc. sätts upp är det viktigt att trycka in silikon i skruvhålet för att täta tätskiktet som skruven perforerar. Annars finns risk för fuktskador. Ge akt på om någon platta av kakel eller klinker sitter lös eller om det uppstår någon sprickbildning i plattor, fogar eller silikon. Även detta kan föranleda fuktskador.

Vid ombyggnationer är det viktigt att anlita fackmän som har behörighet för våtrumsinstallationer. Detta för att säkerställa att rätt material används och att det monteras rätt. Då byggnationen är klar bör ett s.k. kvalitetsdokument överlämnas.

Försäkringsbolag ersätter normalt skador i våtutrymmen om gällande byggnorm (normalt "Bygggeramikrådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK") vid tidpunkten för ombyggnation använts. Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare [www.bkr.se](http://www.bkr.se), [www.gvk.se](http://www.gvk.se) och [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se).

Försäkringsvillkor gällande våtutrymmen bör alltid stämmas av med försäkringsbolag. Detta då ersättningsgrunderna vid skador mellan olika bolag skiljer sig åt väsentligt.

**Tvättstugor** som byggs om skall ha fuktskyddade golvet enligt gällande norm för våtrum, normalt "Bygggeramikrådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK". Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare [www.bkr.se](http://www.bkr.se), [www.gvk.se](http://www.gvk.se) och [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se).

**Ventilation** finns i alla fastigheter. I besiktigad fastighet är det i grunden **självdraagsventilation**. **Mekanisk frånluftsventilation** finns i kök, i badrum och i duschrum. Tanken med ventilation är att luft ska släppas in i rum där vi vistas, sovrum, vardagsrum etc., och att luft ska släppas ut ur rum där lukt och fukt bildas, i kök och i hygienutrymmen.

I äldre hus är tilluft ofta begränsad. Tilluft går att få genom att vädra, eller genom tilluftsventiler. Att vid behov sätta in tilluftsventiler är normalt relativt enkelt.

**Rökkanaler** finns i besiktigad fastighet. För att vara helt säker på att en rökkanal är godkänd att elda i måste den provtryckas. I dagsläget är det bara sotaren som får göra det.

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

**Betong**

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

**Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

**Brunröta**

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

**Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

**Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

**Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

**Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

**Cylinder**

Läs.

**Dagvattenledning**

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

**Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

**Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

**Fotplåt**

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

**Fuktskydd**

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

**Fuktkvot**

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

**Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Grundmur**

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

**Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

**Hanbjälke**

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

**Imma**

Se mätnadsånghalt.

**Karm**

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

**Klinker**

Plattor av keramiskt material.

**Klämring**

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

**Limträ**

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

**Mekanisk ventilation**

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

**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.

**Radon**

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

**Revetering**

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

**Självdraagsventilation**

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

**Sättsteg**

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

**Stödben**

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

**Svall**

Underlagstak av spontade bräder.

**Trycke**

Dörr eller fönsterhandtag.

**Takfot**

Där taket möter ytterväggen.

**Taknock**

Översta delen av ett yttertak.

**Underlagstak**

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

**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.

**Takkonstruktioner**

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	35 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**

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

**Dränering/utvändigt fuktskydd**

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

**Invändigt**

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

**Värmegolv**

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

**Våtutrymmen**

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

<b>utrustning än hushållsmaskiner</b>	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskär	20 år
Luftvärmepump	8 år

**Ventilation**

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

## Villkor för överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.1

### 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 dolda-försäkring.

### GENOMFÖRANDET

#### Uppdragsbekräftelse

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

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

---

Hemsida	E-post	Telefon	Org. nr.
<a href="http://www.ekbackenfastigheter.se">www.ekbackenfastigheter.se</a>	<a href="mailto:lars@ekbackenfastigheter.se">lars@ekbackenfastigheter.se</a>	0707-552819	556643-9492



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, inspektionssluckor 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, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning*

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

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

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

## 3) Riskanalys

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

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

### Fortsatt teknisk utredning

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

---

Hemsida	E-post	Telefon	Org. nr.
www.ekbackenfastigheter.se	lars@ekbackenfastigheter.se	0707-552819	556643-9492

---

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

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

### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos 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 besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

### **Reklamation och preskription**

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

### **Uppdragsgivarens ansvar**

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara.

Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

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

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

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

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

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

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

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

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

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 sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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

**Betalning och hävning**

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

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

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