

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Stockholm Brödräknaren 8  
Katalanvägen 5, 128 67 Sköndal



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.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

## Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	10
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	11
BILAGA 2: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	15
BILAGA 3: AREAMÄTNING.....	16
BILAGA 4: FUKTKONTROLL.....	17
BILAGA 5: RADONINDIKERING.....	18

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Stockholm Brödräkaren 8  
Adress: Katalanvägen 5, 128 67 Sköndal  
Kommun: Stockholm  
Fastighetsägare: [REDACTED]

### Uppdragsgivare

Namn: [REDACTED]  
Uppdragsnummer 2024-006

### Besiktningsman

Namn: José Escobar  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp (cert.nr SC0006-14)  
Av RISE certifierad besiktningsman  
Företag: Villabesiktningar i Stockholm AB  
Adress: Björnskogsvägen 52, 134 35 Gustavsberg  
Telefon: 0704659090  
E-post: jose@villabesiktningar.se  
Org nr: 556899-3488

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: 2024-02-12 kl 10:00  
Närvarande:

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".  
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-02-12.  
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.  
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.  
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Tillhandahållna handlingar:

Fastighetsutdrag

Information från uppdragsgivare.

fastighetsägare eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 1984.

Säljaren närvarar ej

Upplysningar om fel i fastigheten:

Dödsbo, begränsad med information.

Taket är omlagt, oklar vilket år.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var obebodd, belamrad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>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.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>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.</p>
Väderlek:	Cirka -2 grader och snö
Byggnadstyp:	Friliggande villa med källarplan
Byggnadsår:	1958
Grundläggning:	Betongsula
Bjälklag:	Betong
Stomme:	Trä i våningsplan och betong i källarplan
Fasad:	Tegel
Fönster:	2-glas fönster med öppningsbara bågar
Yttertak:	Sadeltak med betongpannor
Uppvärmning:	Vattenburen värme via radiatorer, panna med el-patron. Elektrisk golvvärme i badrum, öppen spis.
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

## NOTERINGAR

---

### UTVÄNDIGT

<b>Mark</b>	<p>Växlighet intill grund och fasad, några av traden växer för nära huset, emot fasad och delvis ovan tak.</p> <p>Vertikal spricka i stödmur vid marktrappan framför huset</p> <p>Trappsteg saknas framför fönsterdörr vid groventrén</p>
<b>Grund</b>	<p>Spricka i grundmur, sidan bakom tvättstuga/bastu</p>
<b>Fasad</b>	--
<b>Fönster</b>	<p>Originalfönster noteras, renoveringsbehov föreligger</p>
<b>Ytterdörr</b>	--
<b>Stuprör</b>	<p>Längdfals mot fasad</p>
<b>Hängrännor</b>	--
<b>Yttertak</b>	<p>Snötäckt, delvis besiktigat från takluckan. Lagningar i murstock noteras</p>
<b>Balkong</b>	<p>Skada i ytterkant av balkongplatta, armering är exponerad under stolpen, noteras rostig.</p>
<b>Övrigt</b>	<p>Sprucken fönsterruta i garageport</p> <p>Trasigt trappsteg i nedre del av trappan på baksidan av byggnaden.</p>

**INVÄNDIGT**

**Allmänt** Äldre standard, slitet ytskikt och delvis överbelamrat.  
Vävspänt tak förekommer.

**Souterrängplan**

Trappa	--
Allrum	Belamrat
Hall	Belamrat utrymme bakom trappan och allrum mot framsidan. Missfärgningar och fuktfläckar mot grundmur nära trappan. Fuktskada i sockel, höger om dörröppning till garage.
Garage	Belamrat Avvikande lukt Gammal och rostig golvbrunn, vattenlåset noteras utan vatten.
Pannrum	Bristande avledning av övertrycksvatten till golvbrunn Gammal och rostig golvbrunn noteras
Källaringång	--
Gästrum	Icke ventilerat trägolvs konstruktion noteras
Tvättstuga/dusch/bastu	Tätskikt med skarvar i duschplats. Golvbrunn placerad lång ifrån duschplats. Gammal och rostig golvbrunn. Golv mattan buktar runt golvbrunnen. Bastu med panel mot grundmur under marknivå, fuktfläckar i nedre del av ytterhörnan.
Toalett	Sprickor i vägg mot dusch/tvättstuga Saltutfällningar i hörnan mot grundmur
Matkällare	Putssläpp och saltutfällningar i grundmur. Löslagd golvmatta noteras.

**Entréplan**

Entréhall	Dörr till inre hall saknas
Hall	--
Kök	Rynkig färg, lokal skada på taket intill spisfläkten/kryddhylla. Gamla installationer, både el och vvs bör anses i renoveringsbehov, rost och tecken på läckage noteras under diskho.
Vardagsrum	Handtag saknas i vänstra fönster mot framsidan Glipor förekommer i parkettgolv
Matsal	Panelskivor mot murstock har lossnat i övre del.
Sovrum 1	--
Sovrum 2	Fuktfläckar i nedre del av yttervägg, bakom kopplingar till vattenburen radiator.
Groventré	Sprickor ovan dörrpost
Dusch/Wc	Rör genomföringar i duschplats Golvbrunn saknar klämring och sitter något för nära vägg Rör genomföringar i våtrumsgolv Fönster noteras i duschplats
Toalett	Äldre standard
<b><u>Nockvind</u></b>	Rör för avloppsventilation ansluter ej tätt, fuktfläck på råspont kring takgenomföring.



## 3. RISKANALYS

---

### 3.1 Grund under marknivå och träkonstruktioner

Hur gammal är dräneringen, eller hur omfattande det blev vet man inte.

Grundmurar och betonggolvet kan bli fuktiga och transportera in dagvatten eller markfukt.

~~Bastu med utreglade träväggar mot grundmurar under marknivå bör anses som en riskkonstruktion.~~

Utreglade träkonstruktioner är känsliga och kan ha svårt för att kunna vädra bort eventuella fuktinträningar. Risk för fuktskador finns i utreglade väggar i bastun.

Icke ventilerade golvkonstruktioner mot ett gammalt betonggolv under marknivå saknar möjlighet för att kunna hantera eventuell markfukt i grunden, vilket innebär risk för avvikande lukt och fuktrelaterade skador i golvet, socklar och även nedre delar av väggar.

### 3.2 Dusch/WC

Duschrummet och tvättstugan renoverades, men det är oklar vilket år, kan vara äldre än 20 år.

Noteringar gällande klämring som saknas i golvbrunn och att det finns rör genomföringar i duschväggen bör anses som väsentliga avvikelser i duschrummet.

Noteringar gällande skarven av plastmattan i duschplats och placering av golvbrunnen i bör anses som väsentliga avvikelser i tvättstugan

Brister i tätskikt och golvbrunnar innebär en förhöjd risk för läckage och fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

### 3.3 Äldre installationer

Allmänt äldre standard på el och rörinstallationer, bör anses i renoveringsbehov.

Gamla installationer innebär risk för en bristande funktion, bland annat kan rostiga vattenledningar komma och läcka och leda till fuktrelaterade skador.

### 3.4 Barnsäkerhet

Huset är gammalt och idag finns det skarpare regler gällande barnsäkerhet.

Lågplacerade glaspartier utan märke om säkerhetsglas förekommer och är lätt åtkomliga för barn, till exempel i entréhall.

Balkongräcket är något för lågt och stora öppningar jämför med dagens standard.

Idag finns det skarpare regler gällande barnsäkerhet, bland annat ska det vara säkerhetsglas på lågplacerade glaspartier.

Bristande barnsäkerhet innebär risk för personskada.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

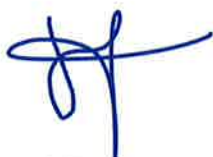
### 4.1 Ventilation och installationer

Säljaren uppmanas att kontrollera ventilationen samt el- och rör-installationer för att klargöra status och få förslag på lämpliga åtgärder.

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

Sköndal 2024-02-12

Villabesiktningar i Stockholm AB



José Escobar

Av RISE certifierad besiktningsman



## BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet 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

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

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning 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 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 klargöras 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren.*

### **Uppdragsgivarens ansvar**

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd steg 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 vindutrymmen 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.

**Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse**

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

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

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande**

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företaget 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 besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

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

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

**Betalning och hävning**

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

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

Har besiktningens mannen 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 besiktningens mannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

<b>Takkonstruktioner</b>		<b>Värmegolv</b>	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	<b>Våtutrymmen</b>	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Skorsten (renovering/ommutning skorstenstopp, tätning röckkanaler),	40 år	* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	40 år		
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Plåt	35 år		
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>	
		Avloppsledningar	50 år
<b>Fasader</b>		Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Träpanel (byte)	40 år	Avloppstank	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Tegel	Ej byte	Badkar	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Värmeväxlare	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
<b>Fönster/dörrar</b>		<b>Elinstallationer</b>	
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Byte fönster	40 år		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	<b>Vitvaror</b>	
Målning fönster/dörrar	10 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
		Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>		<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>	
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
<b>Invändigt</b>		<b>Ventilation</b>	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år	Byte av fläktmotor	15 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år	Styr- och reglerutrustning	20 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		

## BILAGA 3: AREAMÄTNING

### UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2024-006

#### Objekt

Adress: Katalanvägen 5, 128 67 Sköndal

Byggnad Byggnadstyp: Friliggande villa med souterrängplan

Byggnadsår: 1958

Mätning Mått är tagna på plats med en Leica Disto D3  
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat	Våning	Boarea	Biarea
	Entréplan	91,4 m <sup>2</sup>	
	Souterrängplan	35,2 m <sup>2</sup>	54,5 m <sup>2</sup>

Sammanfattning Huset har en boarea om 127 m<sup>2</sup> +/- 2 %

Huset har en biarea om 55 m<sup>2</sup> +/- 2 %

Sköndal, 2024-02-12

José Escobar

Villabesiktningar i Stockholm AB



## BILAGA 4: FUKTKONTROLL

### FUKTMÄTNING ELLER FUKTINDIKERING AV RISKKONSTRUKTION

Tilläggsupdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2024-006

#### Objekt

Adress: Katalanvägen 5, 128 67 Sköndal

**Byggnad**  
Byggnadstyp: Friliggande villa med souterrängplan  
Byggnadsår: 1958  
Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer  
Ventilation: Självdrag

**Mätning** Protimeter MMS2 och Vaisala HM40S

Resultat	Kontrollplats	Relativ fuktighet	Temperatur	Fuktkvot
	Gästrum, under golv	76.8 %	10.8 °C	
	Bastu, bakom panel	54,9 %	9,2 °C	10,9 %

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

Relativ fuktighet i procent, kritiskt värde: över 75%

Fuktkvot i procent, kritiskt värde: över 17%

**Övrigt:** Indikering mot grundmur i Gästrum visar ett något förhöjt värde, 188 och 171  
Fuktindikering mot golv i bastun visar ett något förhöjd värde, 179

Fuktindikering med protimeter MMS2, kritiskt värde: över 170

Sköndal, 2024-02-12

José Escobar

Villabesiktningar i Stockholm AB

## BILAGA 5: RADONINDIKERING

### INDIKERING AV RADON I INOMHUSLUFT

Tilläggsupdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2024-006

#### Objekt

Adress Katalanvägen 5, 128 67 Sköndal

Byggnad  
Byggnadstyp: Friliggande villa med källarplan  
Byggnadsår: 1958  
Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer  
Ventilation: Självdrag

Mätning Radonindikering utförs med Radon Monitor RD200

Mätperiod Datum: 2024-02-12, Mätperiod var ca 2 timmar

Resultat	Kontrollplats	Resultat
	Vardagsrum	22 Bq/m <sup>3</sup> radon ± 20%
	Sovrum 2	35 Bq/m <sup>3</sup> radon ± 20%
	Gästrum	318 Bq/m <sup>3</sup> radon ± 20%

Gränsvärde 200 Bq/m<sup>3</sup>

Bedömning /  
Kommentar Resultatet är över gränsvärdet i gästrummet.

#### Övrigt:

En radonindikering bör anses som en indikativ referens, kan variera med årstider och vädringsvanor. En indikationsmätning bör följas upp med en traditionell radonmätning. En långtidsmätning av radon är alltid att rekommendera för att kunna fastställa ett säkrare värde.

Sköndal, 2024-02-12

José Escobar

Villabesiktningar i Stockholm AB