



DIN  
BESIKTNINGS  
MAN



UPPDRAG: 2025-1114  
Besiktningdag: 2025-05-20

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STEG 1



"Huvudbyggnad"

Nacka Björknäs 10:211  
Bruksstigen 5, Saltsjö Boo

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.

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

[www.dinbesiktningsman.se](http://www.dinbesiktningsman.se)  
Organisationsnummer: 559054-6387  
Godkänd för F-skattesedel

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING .....                                     | 3  |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....                                            | 4  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING.....                                                      | 5  |
| 3. RISKANALYS .....                                                            | 9  |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....                                            | 11 |
| BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....                   | 12 |
| BILAGA 2: Liten Byggordbok .....                                               | 16 |
| BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner..... | 17 |
| BILAGA 4: Fuktindikering i våtrum (tilläggsuppdrag)                            |    |



# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## Objekt

Fastighetsbeteckning: Nacka Björknäs 10:211  
Adress: Brukstigen 5, 132 48 Saltsjö Boo  
Kommun: Nacka  
Fastighetsägare: Carl Nordström och Fanny Skoglund

## Uppdragsgivare

Namn: Carl Nordström och Fanny Skoglund  
Uppdragsnummer: 2025-1114

## Besiktningsman

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

Certifieringsnummer:

SC0444-16



Telefon: 0722-343450

E-post: leonard@dinbesiktningsman.se

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

## Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden och ett fristående gästhus (*gästhuset finns ett separat protokoll på*),  
(samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktindikering i våtrum.  
Energideklaration.  
Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)

Besiktningsdag: 2025-05-20 klockan 14:00

Närvarande: Carl Nordström [fastighetsägare],  
Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din Besiktningsman AB].

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-05-15

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

Övriga eventuella fristående byggnader, carport med förråd och eventuell altan/uteplats omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigade.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Tillhandahållna  
Handlingar:

Fastighetsutdrag från Lantmäteriet daterad 2025-04-24 [6 sidor, A4],  
Protokoll från sotare gällande nyinstallation braskamin och murspis  
daterad 2011-09-16 [3 sidor, A4],  
Takgaranti daterad 2013-09-04 med garanti med startdatum 2009-08-31  
[1 sida, A4],  
Egenkontroll taktäckning daterad juli 2009 [1 sida, A4],  
Ritningar daterade 2008-02-04 från Excellenthus "Byggghandling"  
nr A 30:11D och A 30:12D och A 30:13D [3 sidor, A2].

Information från  
uppdragsgivare,  
fastighetsägare, eller  
dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2020.

2011 Braskamin och murspis installerad.

2011 Fristående gästhus byggt.

Yttertak av plåt är från byggnadsår / 2009.

Inga större renoveringar är utförda sedan 2020 när fastighetsägare köpte  
huset.

Utvändigt dräneringssystem är från byggnadsår / 2009.

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Inga väsentliga fel i huvudbyggnaden som fastighetsägare känner till.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

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

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

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

Muntliga uppgifter:

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

**Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.**

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

|                    |                                                                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Väderlek:          | Ca 20 °C och sol.                                                                                           |
| Byggnadstyp:       | 2-plans hus med souterrängkällare, och del av huset i 1-plan vid entré.                                     |
| Byggnadsår:        | 2009.                                                                                                       |
| Grundläggning:     | Souterrängkällare ( <i>betongplatta i souterrängkällaren</i> ).                                             |
| Grundmur:          | Betongelement.                                                                                              |
| Stomme:            | Betong.                                                                                                     |
| Bjälklag:          | Betong ( <i>mellan entréplan och souterrängkällare</i> ),<br>Trä ( <i>mellan entréplan och övre plan</i> ). |
| Fasad:             | Betongelement.<br>Puts.                                                                                     |
| Fönster:           | 3-glas isolerfönster.                                                                                       |
| Yttertak:          | Falsad plåt.                                                                                                |
| Uppvärmning:       | Luft/vattenvärmepump till vattenburen golvvärme.<br>Braskamin och murspis.                                  |
| Ventilation:       | Mekanisk frånluft.                                                                                          |
| Vatten och avlopp: | Kommunalt vatten och kommunalt avlopp.                                                                      |

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

|                                        |                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Mark:                                  | Berg i dagen intill huset.                                                        |
| Grundmur/Hussockel:                    | Några sprickor förekommer i grundmur.                                             |
| Fasad:                                 | Omålade foderbrädor utvändigt sovrum 1 / arbetsrum på övre plan vid fönsterparti. |
| Dörrar / fönster:                      | Inget att notera.                                                                 |
| Hängrännor/stuprör:                    | Inget att notera.                                                                 |
| Yttertak:                              | Inget att notera.                                                                 |
| Fransk balkong (via matplats):         | Inget att notera.                                                                 |
| 2 st franska balkonger (via sovrum 1): | Inget att notera.                                                                 |

## HUVUDBYGGNAD

### INVÄNDIGT

#### Allmänt:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.  
Några sprickor förekommer i tak och väggar.  
Golvknarr och golvlutningar förekommer på några ställen.

### ENTRÉPLAN

#### Entréhall:

Inget att notera.

#### Duschrum 1:

Fönster är placerat i vägg i duschzon.  
Några klinkerplattor är ojämnt lagda i duschplats, *detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.*

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fuktindikering i våtrum.*

#### Kök och matplats:

Ej täta rörgenomföringar i bakre del i diskbänkskåp.  
Äldre missfärgningar på bänkskiva närmare vattenblandare.

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fuktindikering i våtrum.*

#### Vardagsrum:

Inget att notera.

#### Trappa till övre plan:

Inget att notera.

## ÖVRE PLAN

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt:                 | Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.<br>Golvlutning förekommer på övre plan speciellt närmare trappan.                                                                                                                                                           |
| Möblerbar hall:          | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Passage:                 | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Badrum / duschrum 2:     | Några klinkerplattor är ojämnt lagda i duschplats, <i>detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.</i><br>Ytliga skador i klinkerplattor närmast golvbrunn, <i>detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.</i><br><br>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fuktindikering i våtrum.</i> |
| Sovrum 1:                | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Passage och klädkammare: | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Arbetsrum / sovrums 2:   | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sovrum 3:                | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sovrum 4:                | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Duschrum 3:              | Några klinkerplattor är ojämnt lagda i duschplats, <i>detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.</i><br>Ytliga skador i klinkerplattor närmast golvbrunn, <i>detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.</i><br><br>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fuktindikering i våtrum.</i> |

## SOUTERRÄNGKÄLLARE

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt:                                     | <p>Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.</p> <p>Påreglade källarväggar i souterrängkällare.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Relaxrum och dusch och bastu och vinkällare: | <p>Golvbrunn är placerad i golv nära vägg.</p> <p>Bristfälligt golvfall mot golvbrunnen.</p> <p>Några klinkerplattor är ojämnt lagda i duschplats, <i>detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.</i></p> <p>Vita kalk- och saltutfällningar förekommer på klinkergolv, <i>detta påverkar inte bakomliggande tätskikt.</i></p> <p>Glasdörr till bastu tar i golv vid öppning och stängning av glasdörr.</p> <p>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fuktindikering i våtrum.</i></p> |
| Gym / gästrum:                               | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tvättstuga och teknikrum:                    | <p>Golvbrunn är placerad i golv nära vägg.</p> <p>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fuktindikering i våtrum.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Groventré:                                   | <p>Typ "hunddusch" i utrymmet. Och denna dusch är bara kakel och tätskikt vid hunddusch där det är kakel och klinker, så viktigt att man inte duschar mot väggar över där det är kakel på väggarna.</p> <p>Golvbrunn är placerad i golv nära vägg.</p> <p>Golvbrunnsmanschett är synlig under klämring och är inte tillskuren ordentligt.</p> <p>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fuktindikering i våtrum.</i></p>                                                               |

Vindsutrymme finns inte, det är ryggåstak (*vilket är ett parallelltak som inte skulle vara åtkomligt/krypbart utrymme om det var åtkomligt*), inte besiktigad.

### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 PÅREGLADE VÄGGAR I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Befintliga påreglade källarytterväggar riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan från mark att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

#### 3.2 DUSCHRUM 1 PÅ ENTRÉPLAN:

Fönster är placerat i vägg i duschzon.

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

#### 3.3 GOLVBRUNNAR PLACERADE I GOLV NÄRA VÄGG I HUNDDUSCH OCH DUSCHRUM I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Golvbrunn är placerad i golv nära vägg vid hunddusch och i duschrum i souterrängkällare.

Detta gör det svårt att ansluta tätskiktet på ett rätt sätt, vilket innebär risk för läckage i anslutningen med fuktskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

#### 3.4 GROVENTRÉ MED HUNDDUSCH I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Typ "hunddusch" i utrymmet. Och denna dusch är bara kakel och tätskikt vid hunddusch där det är kakel och klinker, så viktigt att man inte duschar mot väggar över där det är kakel på väggarna. Detta medför att vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador.

## 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.

Kimstad 2025-05-23

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av RISE certifierad besiktningsman SBR



Tel: 0722-343450



Överlåtelsebesiktning SC0444-16

# BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

## Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat 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 eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

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

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

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

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

### Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

### 3) Riskanalys

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

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

### Fortsatt teknisk utredning

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

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

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

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

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

### Tilläggsuppdrag

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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 (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 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.

## 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 försämrats 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.

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

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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

## Betalning och hävning

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

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

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

## BILAGA 2: Liten 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

Lås.

### 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 fuktinträning 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.

### Mätnadsånghalt

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 mätnadsånghalten.

### Radon

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

### Revetering

Putts 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                          | 30 år |
| (Takpannor av betong/tegel)                                       | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp                         | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp               | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor,                                 | 30 år |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)                  | 35 år |
| Hängrännor/stuprör                                                | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt                                         | 40 år |

### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

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

### Invändigt

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

### Värmegolv

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

### Våtutrymmen

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

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar                         | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank                              | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)  | 30 år |
| Badkar                                   | 30 år |
| Värmeväxlare                             | 20 år |

### Elinstallationer

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc. | 45 år |
|------------------------|-------|

### Vitvaror

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp         | 10 år |

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

|                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl | 20 år |
| Luftvärmepump                                                                  | 8 år  |

### Ventilation

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

## FUKTINDIKERING I VÅTRUM

---



"Huvudbyggnad"

Nacka Björknäs 10:211  
Bruksstigen 5, Saltsjö Boo



Besiktningsdatum: 2025-05-20

---

## FUKTINDIKERING I VÅTRUM

---

### OBJEKT

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Nacka Björknäs 10:211             |
| Adress:               | Bruksstigen 5                     |
| Postnummer och Ort:   | 132 48 Saltsjö Boo                |
| Kommun:               | Nacka                             |
| Fastighetsägare:      | Carl Nordström och Fanny Skoglund |

|                 |                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beställare      | Carl Nordström och Fanny Skoglund                                                                                |
| Uppdragsnummer: | FRK25-747, tilläggsuppdrag till 2025-1114                                                                        |
| Besiktningsman: | Leonard Windisch, LW Din besiktningsman AB<br>Av RISE certifierad besiktningsman (certifieringsnummer SC0444-16) |
| Telefon:        | 0722-343450                                                                                                      |
| Epost:          | leonard@dinbesiktningsman.se                                                                                     |
| Besiktningsdag: | 2025-05-20                                                                                                       |



Besiktningdatum: 2025-05-20

#### NOTERINGAR

|                                                  |                                                                                               |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utförande:                                       | Fuktindikering i våtrum.<br><br>Fuktindikering är utförd med Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator. |
| Fuktindikering i våtrum (enligt nedan):          |                                                                                               |
| Duschrum 1 på entréplan:                         | Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.          |
| Kök och matplats på entréplan:                   | Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.          |
| Badrum / duschrum 2 på övre plan:                | Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.          |
| Duschrum 3 på övre plan:                         | Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.          |
| Duschrum i souterrängkällare:                    | Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.          |
| Groventré med hunddusch i souterrängkällare:     | Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.          |
| Övriga utrymmen är inte fuktindikering utförd i. |                                                                                               |

*Ingen fuktkontroll i konstruktionerna / ingen fuktutredning har ingått i detta uppdrag.*

Kimstad 2025-05-23  
LW Din Besiktningsman AB

Leonard Windisch  
Certifierad Besiktningsman SBR