

Uppdragsnummer: Falsterbo 25:16/ES240429  
2024-04-29

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fastighetsbeteckning: Falsterbo 25:16  
Adress: Gamlegatan 10



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.

ES Fastighetsbesiktning AB  
Södra Zinkgatan 10 B, 271 39 Ystad  
Tel: 070-5177404  
kontakt@esfb.se  
www.esfb.se

Organisationsnummer: 556679-6537  
Innehar F-skattesedel

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

<u>UPPDRAG</u> .....	3
<u>1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR</u> .....	4
<u>2. OKULÄR BESIKTNING</u> .....	5
<u>3. RISKANALYS</u> .....	9
<u>4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING</u> .....	11
<u>BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare</u> .....	12
<u>BILAGA 2: Liten Byggordbok</u> .....	16
<u>BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner</u> .....	17



## UPPDRAG

---

### Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

#### Objekt

Fastighetsbeteckning: Falsterbo 25:16  
Adress: Gamlegatan 10  
Postnummer och Ort: 239 40 Falsterbo  
Kommun: Vellinge  
Fastighetsägare: Rolf Erichs dödsbo

#### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Katarina Erichs Emilson  
Uppdragsnummer: Falsterbo 25:16/ES240429

#### Besiktningsman

Besiktningsman: Eivind Schriwer  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Av RISE certifierad besiktningsman SBR  
AV SBR godkänd besiktningsman  
Certifieringsnummer: C000673  
Telefon: 0705-177404  
Epost: eivind.schriwer@esfb.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 (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel energideklaration, areamätning, fuktmätning eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)  
Besiktningsdag: 2024-04-29 klockan 15:00  
Närvarande: Katarina Erichs Emilson  
Mäklare Nils Odier

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren 2024-04-29 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:

Ritning ombyggnad av Dusch/WC på ovanvåningen samt  
tillbyggnad av kupa, ritningsnr. A-40.0.11 daterad 2015-08-14  
K-11 sektion tak daterad 2015-11-14

Information från  
uppdragsgivare,  
fastighetsägaren,  
eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Tillbyggnader utförda 1992, 1997 samt större tillbyggnad mot  
syd 2011

Fönster målade 2017

Dusch/WC/Tvätt på ovanvåning 2015-2016

Nytt kök och golv i matrum 2016

Inbyggnad av huvudingång åt norr 2011

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

----



## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>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 beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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:	Ca 14 °C växlande moln
Byggnadstyp:	Vinkelbyggd villabostad 1 ½ plan
Byggnadsår:	1700-tal, tillbyggnad av bostad 1992, 1997 och 2011
Grundläggning:	Betong och gråsten i äldre del, betongplatta på mark i tillbyggnader
Stomme:	Murverk
Fasad:	Puts på mur och korsvirke/panel
Fönster:	Tvåglaskopplade och treglas
Yttertak:	Tegelpannor på sadeltak samt delvis plåtkupor
Uppvärmning:	Vattenburen el med luft/vattenvärmepump
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

Överlåtelsebesiktning för säljare  
**NOTERINGAR**

Byggnadsdel	Noteringar
<b>Övervåning:</b>	
Allmänt	Undertak och isolering följer takets lutning frånnock till takfot s.k. parallelltak varav undersida kall takyta-konstruktion inte är åtkomlig att besiktiga utan förstörande ingrepp, se 3:1.
Sovrum Väst	Liten lucka på cirka 250x250 mm på gavel mot nockvind är täckt med isolering varav den ej är åtkomlig att besiktiga, luckan saknar tätninglist.
"	Genom liten lucka på cirka 250x250 mm till stödbensvind mot norr syns plastfolie och isolering som följer takets lutning till takfot, plastfolien är ej tät-tejpad, glipor finns.
"	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
"	Utvändigt på fönster finns det glipor mellan fönsterfoder och fönsterkarm samt mot puts, se 3:2.
Trapphall	I elskåp i stödbensvägg mot norr finns det hål i rygg cirka 100x200 mm mot oisolerad kallvind, se 3:1.
Dusch/WC/Tvätt	Duschdel och tvättmaskin står på upphöjt golv med separata golvbrunnar varav utläckande vatten från lägre del av golv ej kan ledas mot golvbrunn, det finns plastmatta på golv och vägg i dusch, under tvättmaskin finns plastmatta på golv, det finns ett flertal vattenrör genom-föringar i golv vilket kan leda till försämrat fuktskydd, på golv i WC finns det klinker, tätskikt okänt, golvbrunn finns ej i denna del av golv.
Sovrum Syd	Utvändigt på fönster finns det glipor mellan fönsterfoder och fönsterkarm samt mot puts, se 3:2.
"	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
WC/Dusch	Kakel på väggar och klinker på golv varav utläckande vatten från lägre del av golv ej kan ledas mot golvbrunn vilket avviker mot branschregler för våtrum utförande 2015-2016, dokument på tätskikt finns ej tillhanda, se 3:3.
Arbetsrum NO	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
"	Utvändigt vid pardörr finns det glipor mellan foder och karm samt mot puts, se 3:2.
Stort Sovrum S	-----



## NOTERINGAR

Byggnadsdel	Noteringar
<b>Entréplan:</b>	
Kök	Läckageskydd på diskbänkskåpsbotten finns ej, det finns ärgningar på vattenrörkopplingar, det finns fuktrelaterade missfärgningar på avlopp-vattenlås vilket indikerar på tidigare läckage, avloppslang från diskmaskin är ej fastklamrad, rekommenderas att kontakta fackman för erforderligt läckageskydd för att undvika vattensador.
"	I lamellträ på betongplatta vid altandörr-kyl finns det fuktskador i lamell.
TV-hörna	Det finns nedböjning i tvärgående takbalk och undertak vilket indikerar på underdimensionering av gammalt bjälklag från 1700 tal.
Matrum	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
Entré Norr	-----
Gäst-WC	-----
Rum öppen spis	Trägolp på träbjälklag över källare.
TV-rum	Lamellgolp lagt på okänt underlag, troligen typ flytande på isolering, betongplatta på mark, se 3:4.
Vardagsrum	Lamellgolp på betongplatta med golvvärme, tillbyggnad 2011.
Källare	Det finns gamla trähyllor och dörr med karm som har rötskador, ansluter mot betongytor, vid igenmurat fönster finns det en gammal inmurad träkarm med röta. Golvbrunn med dränkbar pump, fuktgenomslag, putssläpp på nederdel av skorsten, i övrigt finns fuktgenomslag i nederdel av betonggrund och tegel mot den norra delen upp till marknivå, se allmänt gammal källare 3:5.



## NOTERINGAR

Byggnadsdel	Noteringar
<b>Utvändigt:</b>	
Tak	Plåtbeslag runt skorsten har rostskador, i plåtkransens anslutning mot takpannor finns det glipor, vindskivorvattbrädor är ej erforderligt täckande mot takpannor vilket kan leda till ökad fuktpåverkan mot underliggande läkt och papp, fuktskyddande fotplåt mellan nedre bärläkt och hängränna finns ej allmänt. Tätband mellannock-och takpannor saknas på delar av tak, mot syd har övre pannrader under nockpannor släppt, vid rännदार är takpannor ej erforderligt täckande, ojämnt och glipor mellan pannor. Färg flagar på plåt vinkelrännor, se allmänt tak 3:6.
“	Takstege är ej förankrad, glidskydd är ej fastmonterat i tak.
Fasader	Färg flagar på korsvirke i äldre del, allmänt mot syd och sydväst är korsvirkepaneler och korsvirke är i behov av underhåll, i behov av underhåll.
Grund	Bitvis finns putssläpp på äldre grund mot norr.
Mark	Bitvis jord och växter mot grund, se 3:7.
Tak över köksentré	Papptak är fel lagd(ej fackmässig), spikad genom ytpappen vilket leder till läckage, det finns mindre läckage enligt uppgift.

## 3. RISKANALYS

### 3.1 Parallelltak

Förutsättning för ett Parallelltak- vind där isolering och undertak följer takkonstruktionens lutning skall fungera krävs erforderliga luftspalter mellan isolering och undersida tak, tilluft via stödbensvind/takfot/taklåda, utluftning sker vidnock/gavelspetsar. Ingen arbetsbeskrivning finns som kan bekräfta utförandet vilket rekommenderas. Brister i luftspalter och diffusionsplast (Ångspärr) samt växlande utvändiga temperaturer eller otätheter finns risk för ett ökat fuktillskott i aktuell konstruktion som i sin tur kan orsaka mikrobiell påväxt (samlingsnamn för mögel och röta).

### 3.2 Utvändiga fasader

Otätheter i anslutningar av plåtbleck, träsmyggar mot fönster, dörrkarmar och puts mot korsvirke- panel finns risk att fukt söker sig in mot bakomliggande väggstommar med risk för skador och i sin tur kan påverka bostad negativt.

### 3.3 Våtrum

Våta utrymmen med krav av tätskikt som saknar kvalitets dokumentation eller en teknisk beskrivning för utförda arbeten med keramiska tätskikt enligt Branschregler har kvalitet på tätskikt och utförda arbeten ej kunnat bekräftas. Vid läckage/skada finns risk att aktuellt försäkringsbolag reducerar ersättning av skada eller helt uteblir om brister och avvikelser från branschregler finns.

### 3.4 Flytande golvkonstruktion

Flytande golv, Den här typen av golvkonstruktion vanligen lagd med 22mm spånskiva på en cellplastisolering på en utbredd betongplatta kallas för en flytande golvkonstruktion. Konstruktion bedöms förhållandevis som säker, risker finns om organiskt material typ byggspill, spånrester är kvarlämnad under diffusionsplasten finns risk att mikrobiell tillväxt uppstår, risk för avvikande lukter söker sig till bostad och därmed negativ påverkan av inomhusluften kvalitet.

### 3.5 Källare

I denna typ av källare kan man förvänta sig en förhöjd fuktstatus i mur- och stenväggar med anledning till konstruktion och ålder. Äldre källare kan man förvänta sig att brister eller att det saknas utvändiga fuktskydd mot källarmur eller att brister kan finnas i dränering och dagvattenledningar vilket kan leda till ökad fuktpåverkan med fuktgenomslag i betongmur och golv. Källare har en miljö som gör att valet av ytmaterial är känsligt, risk för lukt, mögel och rötskador, bl.a. bjälklags infästningar i grund mot bostad i mellanbjälklag som utsätts för förhöjd fuktstatus finns risk för röta och försämrad bärighet. Förhöjd fuktstatus är vanligt under sommartid när varm utomhusluft med högt vatteninnehåll kommer in via ventiler och kondenserar mot kalla sten ytor och undersida bjälklag med förhöjd fuktstatus som följd. Förhöjd fuktstatus i källaren kan innebära negativ påverkan mot bostad.

Organiskt material (trä) i anslutning mot betong finns risk för mikrobiella skador som röta och mögel vilket på sikt kan leda till att avvikande lukt sprids till bostadsdel, i denna källare finns röta i anslutande trä mot betong och mur.

### 3.6 Tak

Tak troligen omlagd 1990 tal i samband med tillbyggnader, Tätband/regnskydd mellannock- och takpannor saknas bitvis och delar där det finns har tätband släppt mot sin anslutning mot takpannor, det finns brister i takpannor som släpper och har större glipor vid nock och vinkelrännor, brister i primär taktäckning försämrar takets primärt fuktskyddande funktion, vilket kan leda till att fukt/snö och skräp söker sig in under takpannor som i sin tur fuktar upp underliggande bär- och ströläkt vilket kan leda till ökat underhåll och försämrad livslängd på sekundär fuktskyddande underlagspapp. Rekommenderas att kontakta fackman för att undvika försäringar som kan leda till takläckage.

### 3.7 Mark och grund

Avledning av fukthållande växter, jord/sand och ytvatten

Fukthållande växter, jord/sand i anslutning mot grundsockel och även fasad finns risk att fukt kapillärt söker sig in i grundmur och betong med ökad risk för skador på putsad grund som bl.a. ökad sprickbildning, frostsador och putssläpp, med risk att söka sig in mot bostad. För att minska fuktpåverkan med risk för fuktproblem i anslutning till husgrunden rekommenderas åtgärder, marken kring huset planeras så att ett fall från huset erhålls, en lutning på 1:20 inom 3 meter avstånd från husgrunden ger förutsättningar för en godtagbar ytvattenavrinning.

Höjd mellan mark och tegelsyll rekommenderas ett avstånd minst mellan 15-20cm.

Om man inte kan säkerställa en god avledning av ytvatten från byggnaden måste man tillse att dränering och kapillärbrytande material typ Makadam finns intill grund.



## 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.

Ort Ystad 2024-04-30  
ES Fastighetsbesiktning AB



Namn och Efternamn  
Av RISE certifierad Besiktningsman SBR  
/Av SBR godkänd besiktningsman



# 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 uppdragsgivaren 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 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, 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 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 uppställningsanordningar 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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

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

### **Betalning och hävning**

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

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

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

## BILAGA 2: Liten Byggordbok

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja 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

Droppplåt 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 krypgrund.

### 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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

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

### Imma

Se 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 rörvärmematta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdragsventilation

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

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

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

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

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

### Underram

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

### Överluft

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

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.



## 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, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	40 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

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 dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

### Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trågolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trågolv (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 våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

### Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	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