

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

**Malmö Florens 36**  
**Rosenholms allé 6, 21753 Malmö**



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen 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 9 månader efter genomförd besiktning samt innan tillträde av fastigheten.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

### Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE MED UTÖKAT SKYDD.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....	4
2. OKULÄR BESIKTNING .....	5
3. RISKANALYS.....	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	13
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....	14
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	18
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER.....	19
BILAGA 4: BILDER .....	20

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE MED UTÖKAT SKYDD

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Malmö Florens 36
Adress:	Rosenholms allé 6, 21753 Malmö
Kommun:	Malmö
Fastighetsägare:	Ann-Christine Linderoth och Peter Linderoth

### Uppdragsgivare

Namn:	Ann-Christine Linderoth
Uppdragsnummer	22012561-2026-088

### Besiktningsman

Namn:	Daniel Midtorn Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Byggnadsingenjör/Besiktningsman
E-post:	info@midtornbyggkonsult.se

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

### Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnad. Friliggande- samt sidobyggnader ingår ej i besiktningsens omfattning. Garage och uterum ingår dvs ej i detta uppdrag
Besiktningsdag:	2026-04-15 kl. 09:30
Närvarande:	Ann-Christine Linderoth

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-04-10. 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:

Kvalitetsdokument för renovering av våtrum på entréplan 2019.  
Protokoll från gammamätning som utfördes 2022. Inga förhöjda gammavärden påvisades i byggnaden. Dvs inga indikationer av hög radonhalt.

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 2007.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

2023 - Golv slipades och oljades på övervåning.

2022 - Luft/vatten värmepump installerades.

2022 - Billaddare installerades.

2019 - Ett av våtrummen renoverades på entréplan.

2019 - Wc renoverades på entréplan.

2016 - Våtrum renoverades på övervåning.

2016 - Wc renoverades på övervåning.

2010 - Nya hängrännor och stuprör.

Flertal fönsterkassetter har bytts i omgångar, totalt ca 15 stycken (senast 2022).

Elsystem fungerar normalt.

Avloppsledning fungerar normalt.

Värmesystem fungerar normalt.

Alla fönster och dörrar går att öppna och stänga.

Inga kända fukt eller mögelskador i huset.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Vatten kom in genom en källarvägg, samt vid en del av yttervägg i matsal runt 2012. Orsakades av att hängrännor och stuprör både delvis var feldimensionerade och hade stopp. Åtgärdades genom uttorkning och byte av samtliga hängrännor och stuprör.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var bebodd och möblerad 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>
Väder vid besiktning:	Cirka 7 grader och halvklart
Byggnadstyp:	1½-plans friliggande bostad
Byggnadsår:	1959
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Lättbetong
Fasad:	Tegel Trä
Fönster:	Isolerglaskassetter Kopplade 2-glas
Yttertak:	Skiffer Plåt (takkupor)
Uppvärmning:	Luft/vatten värmepump Gas (stödvärme) Eldstäder
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Grundmur/Sockel</b>	Någon enstaka stenplatta/beklädnad har lossnat från sockel.
<b>Fasad</b>	Noterades enstaka frostsprängning på tegel. Nät saknas i stötfogar (ventilationshål) på tegelfasaden.
<b>Fönster/Dörrar</b>	Bruksfog har lossnat i vissa omfattningar, och tätningsmassa bör appliceras vid bleckens uppvik. Tröskelbleck saknas vid dörrar.
<b>Balkong</b>	Balkongräcket är något lägre än rekommendationer (ökad fallrisk). Denna typ av balkong kallas för underbyggd balkong (med boutrymme under), vilket är en så kallad riskkonstruktion, vars tätskikt är åldersmässigt avskrivet. Det finns även sprickbildningar på väggarna som angränsar mot balkongen. Se riskanalys balkong.
<b>Takavvattning</b>	--
<b>Yttertak</b>	Besiktning av tak är genomfört genom stickprovskontroll från mark, takfot samt takstegar. Mossa och lavar förekommer på tak. Några plattor har lossnat, saknas dvs på yttertak. Plåtdetalj vid vindskivor har på någon del tappat vidhäftning (lossnat). Av åldersskäl är yttertaken tekniskt avskrivna. Se riskanalys, yttertak.
<b>Övrigt</b>	Matjord och växtlighet som är placerad nära husets grund bidrar till ökad fuktbelastning, och de större rötterna kan potentiellt skada husets ledningar och grund. Noterades att växtlighet tidigare kommit upp och in mot takfot på några delar. Betongtrappan är motgjuten vilket kan medföra ökad fuktbelastning på angränsande konstruktioner. Några plattor på källartrappan har gått sönder. Det är viktigt att spygatt (brunn) i källarhals hålls rensad så att vatten som kommer ner i källarhalsen dräneras bort och ej leds in i källaren.

**INVÄNDIGT****Allmänt**

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl och normalt slitage noteras inte här. Sprickor i skarvar och hörn är vanligt förekommande i denna typ av konstruktion och är att anses som normalt. Även mindre lutningar i bjälklag anses normalt.

Ventilationen bedöms bristfällig. Det bör finnas friskluftsventil i ytterväggar eller spaltventiler (på fönster) i berörda rum samt att samtliga våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna med kontinuerlig drift eller/och med fuktstyrning.

Avloppssystem i byggnaden är delvis av gjutjärn. Äldre gjutjärnsrör och brunnar är en risk om rostangreppen skapar hål på godset.

**Entréplan**

Entré	--
Hall	--
Matplats	--
Kök	Läckageskydd/droppskydd saknas i diskbänkskåp, under diskmaskin samt kyl och frys. Avloppsslang till diskmaskin är ej fixerad/fast monterad. Rotationsstopp saknas på köksblandare.
Beredningskök	Läckageskydd saknas i diskbänkskåp. Rotationsstopp saknas på köksblandare.
Groventré	Avståndet mellan räckeståndarna är över rekommendationer vilket innebär ökad klämrisk (barnsäkerhet).
Mellanhall	--
Våtrum (bad)	Finns sprickbildningar i porslinet på toalettstol. Toalettstol är skruvad mot golv vilket ej är enligt dagens rekommendationer. Förekommer mörka områden i anslutning mellan vägg och innertak. Kan bedömas uppkommit pga bristfällig frånluft. Avloppsstos till handfat är ej synlig vid golv (lågt placerad) vilket innebär att eventuellt läckage blir svårare att upptäcka. Rör genomföringar förekommer i golv vilket idag ej är enligt gällande branschregler. Våtutrymmet har en äldre standard och dess tekniska livslängd är åldersmässigt avskrivet. Se riskanalys, våtrum (bad).

Sovrum 1	--
Serveringskök	Läckageskydd/droppskydd saknas i diskbänkskåp, samt under diskmaskin och kyl.
Matsal	--
Vardagsrum	--
Bibliotek	--
Wc	--
Mellanhall	--
Våtrum (bad & dusch)	<p>Ihåligt ljud (bomljud) från klinkergolv tyder på bristande vidhäftning, vilket kan leda till sprickbildning.</p> <p>Vattenledningar/rörkopplingar är ej placerat i ett fördelarskåp med öppningsbar lucka.</p> <p>Det finns en så kallad väggnära designbrunn och tätskiktsanslutningen mot dessa golvbrunnar är ej besiktningsbara. Golvbrunn kunde ej undersökas i sin helhet vid badkar då badkaret är placerat ovanför, men inga fel eller skador kunde noteras på synlig del.</p>
Kontor	--
Sovrum 2	--
Dressingroom	--
Klädkammare (2st)	Förekommer sprickbildningar på innervägg och smyg. Bör hållas under uppsikt för att kunna upptäcka eventuella förändringar.
<b>Övervåning</b>	
Trappa	Avståndet mellan spaljé är över rekommendationer vilket innebär ökad klämrisk (barnsäkerhet).
Allrum	--
Korridor	--

Sovrum 3	--
Sovrum 4	--
Våtrum (dusch)	<p>Rör genomföringar förekommer i golv vilket idag ej är enligt gällande branschregler.</p> <p>Duschplatsen är placerad nära innerdörr vilket kan medföra ökad risk för vatten att belasta material i anslutning till dörr.</p> <p>Ihåligt ljud (bomljud) från klinkergolv tyder på bristande vidhäftning, vilket kan leda till sprickbildning.</p> <p>Det finns en så kallad väggnära designbrunn och tätskiktsanslutningen mot dessa golvbrunnar är ej besiktningsbara.</p>
Wc	--
Korridor	--
Sovrum 5	--
Sovrum 6	Golvbeklädnad av trä som stöter mot den keramiska golvbeklädnaden vid handfat har rest sig och lossnat på någon del. Enligt nuvarande ägare är detta oförändrat sedan förvärv 2007.
Sovrum 7/Kontor	--
Förvaringsrum	<p>Missfärgningar noterades på insida yttertak mot murstock samt på murstock. Ytorna bedöms torra vid besiktningsstillfället.</p> <p>Rekommenderar oavsett att dessa hålls under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar då det finns risk för att skadorna kan förvärras.</p>
Ateljé	<p>Missfärgningar noterades runt takfönstret. Ytorna bedöms torra vid besiktningsstillfället. Rekommenderar oavsett att dessa hålls under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar då det finns risk för att skadorna kan förvärras.</p>
Övrigt	Finns handfat i flera utrymmen på detta våningsplan. Okänt om det finns någon form av tätskikt i anslutning till dessa.

## Vind

Missfärgningar/fuktgenomslag noterades på vissa delar av insida yttertak i de olika vindsutrymmena. De åtkomliga ytorna upplevdes torra vid besiktningsstillfället. Rekommenderar oavsett att dessa hålls under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar då det finns risk för att skadorna kan förvärras och/eller ytterligare skador förekommer i ej synliga delar.

Vindsutrymmet som är öppet kunde inte undersökas i sin helhet då landgång saknad på någon del och några andra delar var belamrat.

Det finns inget vindsutrymme i delar av denna byggnad då innertak går i linje med yttertak, vilket kallas för ett parallell-tak som är klassificerat som en riskkonstruktion. Se riskanalys, vind.

## Källarplan

Allmänt	<p>Grundläggning är en källare som saknar underliggande isolering och utvändigt fuktskydd på källarväggar enligt dagens standard. Organiska- samt diffusionstäta material finns mot källargolv samt källarytterväggar. För mer information, se riskanalys källare.</p> <p>Installationer ingår ej i besiktningens omfattning, dock noterades att det förekommer äldre installationer som eventuellt erhållits med asbesthaltigt material. Detta är dock vanligt i äldre byggnader. Dess förekomst i sig utgör ingen risk för inomhusmiljön, men fackman bör kontaktas vid eventuellt avlägsnande av materialet.</p>
Trapphall/Kontor	--
Träningsrum	--
Omklädningsrum	--
Våtrum (dusch)	<p>Okänt i vilken omfattning tätskikt finns i detta utrymme, då det finns keramisk beklädnad på både golv och väggar. Våtrum ska vanligtvis utföras med tätskikt. I äldre källare (utan underliggande isolering) är det vanligt med tillskjutande fukt. Här kan undantag medges från kravet att samtliga vägg- och golvytor i ett våtrum ska förses med godkänt tätskiktssystem. Grundtanken är att man i dessa utrymmen begränsar tätskiktets utbredning till golv- och väggytor med kraftig vattenbelastning t.ex. duschplats. En förutsättning för ytor som lämnas utan tätskikt är att de består av mineraliskt material. Saknas tätskikt i vattenbelastat utrymme kan det innebära att det har eller kan uppstå fuktrelaterade skador i närliggande konstruktioner. Okänt när utrymmet renoverades, och kan därav vara tekniskt avskrivet, vilket i så fall ökar risk för fuktskador.</p> <p>Avloppsstos till handfat är ej synlig vid golv (lågt placerad) vilket innebär att eventuellt läckage blir svårare att upptäcka.</p> <p>Rör genomföringar förekommer i golv.</p> <p>Golvbrunn är placerad nära vägg. Avståndet skall idag ej understiga 20 cm mellan tätskikt och brunn.</p> <p>Förekommer enligt bedömning bristfälligt fall/bakfall, hela golvet ska luta mot golvbrunn.</p>
Bastu	Utrymmet var belamrat och kunde därav ej kontrolleras i sin helhet.

Vinkammare	--
Mellanrum/Kapprum	--
Sällskapsrum	--
Mangelrum	--
Torkrum	--
Hall	--
Grovkök	Läckageskydd saknas i diskbänkskåp, samt under kyl och frys.
Teknikrum	--
Förvaringsrum 1	Utrymmet var belamrat och kunde därav ej kontrolleras i sin helhet.
Tvättstuga	Tvättstuga med en äldre standard, och okänt om eller i vilken omfattning tätskikt kan finnas. För mer information om applicering av tätskikt i våtutrymmen i denna typ av källare, se notering under våtrum (dusch). Rör genomföringar förekommer i golv.
Wc	Toalettstol är skruvad mot golv vilket idag ej är enligt rekommendationer.
Hall	--
Förvaringsrum 2	Finns rostangrepp/skada på del av gjutjärnsledning.
Trapphall	--
Förvaringsutrymme	--
Förvaringsrum 3	--

## 3. RISKANALYS

---

### Huvudbyggnad

#### Balkong

Underbyggda balkonger (när det förekommer bostadsliknande utrymme under) är känsliga konstruktioner för läckage. Detta eftersom golvet har flack lutning och att yt-/tätskiktet bland annat (eventuellt kan) nyttjas för gångbelastning, pga eventuella brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, fasader etc. samt att golvet utgör tak för utrymme av våningsplan under. Tätskiktets tekniska livslängd bedöms vara uppnådd på vilket innebär risk för läckage samt att fuktrelaterade skador kan finnas eller uppkomma i anslutande konstruktioner. Ålder och orsak till sprickbildningarna är okänd, så rekommenderar kontakta fackman för vidare utredning, omfattning av skada samt att få eventuella åtgärdsförslag.

#### Yttertak

Då takets tekniska livslängd är åldersmässigt avskriven samt att fler brister noterades finns det en ökad risk för läckage, med anledning av att fuktskyddet med åren försämras så ökar risken för att läckage kan komma att uppstå. Om läckage inträffar kan fuktrelaterade skador uppstå på underliggande konstruktioner.

#### Våtrum (bad)

Då utrymmet är av äldre standard, att tätskiktet i våtrummet är åldersmässigt avskrivet samt att fler brister noterades, så finns det en ökad risk för att fuktskador kan komma att uppstå. När tätskiktet är åldersmässigt avskrivet kan det få nedsatt funktion gällande vattenmotstånd.

#### Vind

Parallell-tak innebär att inner- och yttertak går i linje med varandra och något vindsutrymme med möjlighet att undersöka status på insida yttertak inte finns. Eventuellt läckage igenom yttertak kan dvs ej upptäckas förrän det går igenom och blir synligt på materialet från insidan. Om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön ej kan ventileras bort. Luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt-, mikrobiell- och rötrelaterade skador.

#### Källare

Källare med sprickbildningar, missfärgningar, puts- och färgsläpp är ett resultat av den tillskjutande fukten genom betongplatta/-sula och källarväggar, vilket man till viss del ska förvänta sig i källare av denna typ och ålder. Detta kan dock innebära en risk för fukt-, mikrobiell- och/eller rötrelaterade skador om brister förekommer i t.ex kapilärbrytande skikt, dagvattenledningar och/eller dränering, vilket är anledning till att täta och organiska material ej bör finnas mot golv samt ytterväggar i äldre källare.

## 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.

Malmö 2026-04-15

Midtorn Byggkonsult

Daniel Midtorn

Byggnadsingenjör/Besiktningsman



## BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

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

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

\* tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

\* okulär besiktning,

\* riskanalys om sådan är påkallad samt

\* eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 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.

#### 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 identifiering av invasiva arter, besiktning av 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.

**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 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 besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

### Reklamation och preskription

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till 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.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 9 månader från avslutat uppdrag.

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

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

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

**Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall 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

### LITEN BYGGORDBOK

**Asfboard**

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.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

**Fotplåt**

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

**Fuktskydd**

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

**Fuktkvot**

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

**Fuktrelaterade skador**

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

**Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad 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").

**Karm**

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

**Klämring**

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

**Limträ**

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

**Mekanisk ventilation**

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

**Mättnadsånghalt**

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

**Okulär**

Vad man kan se med ögat.

**Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

**Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

**Revetering**

Putts på rörvärmatta, 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: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

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

### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (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 35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning, 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

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/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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

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

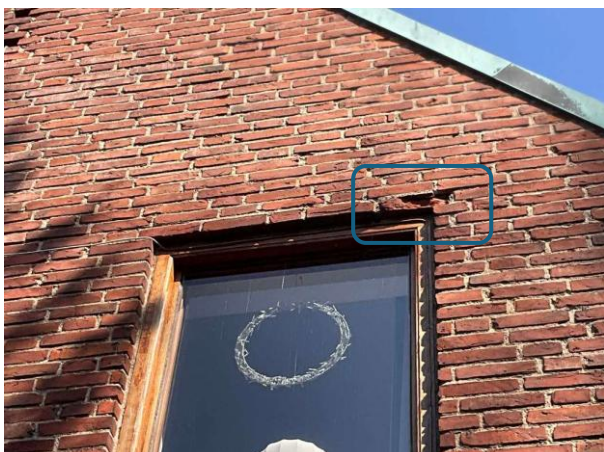
### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

## BILAGA 4: BILDER



*Bild 1: Utvändigt, Fasad, Noterades enstaka frostsprängning på tegel.*



*Bild 2: Utvändigt, Yttertak, Plåtdetalj vid vindskivor har på någon del tappat vidhäftning (lossnat).*



*Bild 3: Utvändigt, Övrigt, Noterades att växtlighet tidigare kommit upp och in mot takfot på några delar.*



*Bild 4: Utvändigt, Vind, Missfärgningar/fuktgenomslag noterades på vissa delar av insida yttertak.*



*Bild 5: Utvändigt, Vind, Missfärgningar/fuktgenomslag noterades på vissa delar av insida yttertak.*



*Bild 6: Utvändigt, Balkong, Sprickbildningar förekommer på väggarna som angränsar mot balkongen.*



*Bild 7: Invändigt, Övervåning, Missfärgningar noterades på insida yttertak mot murstock samt på murstock.*



*Bild 8: Invändigt, Övervåning, Missfärgningar noterades runt takfönstret.*



*Bild 9: Invändigt, Källarplan, Förekommer äldre installationer som eventuellt erhållits med asbesthaltigt material.*



*Bild 10: Invändigt, Källarplan, Finns rostangrepp/skada på del av gjutjärnsledning.*