

Uppdragsnummer: Kollekten 6/ES250501
2025-05-01

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fastighetsbeteckning: Kollekten 6
Adress: Sofielundsvägen 35



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 10B, 271 39 Ystad
Tel: 070-5177404
kontakt@esfb.se
www.esfb.se

Organisationsnummer: 556679-6537
Innehar F-skattesedel

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UPPDRAK.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
3. RISKANALYS.....	8
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	10
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	11
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	15
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner	16

UPPDRAG

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Kollekten 6
Adress: Sofielundsvägen 35
Postnummer och Ort: 247 34 Södra Sandby
Kommun: Lund
Fastighetsägare: Anders Nilsson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Anders Nilsson
Uppdragsnummer: Kollekten 6/ES250501

Besiktningsman

Besiktningsman: Eivind Schriwer
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av RISE certifierad besiktningsman SBR
AV SBR godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer: C000673
Telefon: 070-5177404
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: 2025-05-01 klockan 09:30
Närvarande: Anders Nilsson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2023-xx-xx
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränsningen.
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:

Plan fasad och sektionsritning daterad 71-02-28
Grundmur-källare, ritningsnummer 1-36
Radonmätning utförd 2008-10-21 till 2009-01-09
Årsmedelvärde 50 Bq/m³

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 2005.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

2007 -

Montering av mekanisk frånluft

Lagt klinker på golv i källare på avjämnad betongplatta

Nytt badrum i källare

2009 -

Takpapp byttes och lades om.

Cirka 2012 -

Byte av utvändiga träpaneler

2023 -

Byte av ett flertal fönster samt altandörrar.

2024 -

Montering av solceller

Uppllysningar om fel i
fastigheten:

Inga uppllysningar lämnade

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

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 besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel.

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 16 °C och klart

Byggnadstyp:

Villabostad 1 plan med hel källare och vidbyggt garage/carport

Byggnadsår:

1972

Grundläggning:

Betongplatta på mark

Stomme/Bjälklag:

Trä/Trä

Fasad:

Tegel och träpanel

Fönster:

Treglas isoler samt tvåglas kopplade

Yttertak:

Papp på svagt lutande tak

Uppvärmning:

Vattenburen el med luft/vatten värmepump

Ventilation:

Mekanisk frånluft

Vatten

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

Överlåtelsebesiktning för säljare

NOTERINGAR

Byggnadsdel	Noteringar
Entré Öst	Utvändigt vid ytterdörr finns det en glipa mellan dörrtröskel och betongplatta vilket kan leda in fukt mot bakomliggande trä stomme med mögel och rötskador som följd.
Hall	-----
Kök	Läckageskydd finns ej under kyl och frys, under diskmaskin och på diskbänkskåpsbotten, avloppslang från diskmaskin är ej fastklamrad, se 3:1.
WC	-----
Passage	-----
Dusch/WC	Plastmatta på golv från 1972, på väggar finns det målade kakelplattor som är satta på plastmatta från 1972 som tätskikt, allmänt är den tekniska livslängden för yt-och tätskikt samt installationer förbrukad, det finns blåsor i plastmatta runt golvbrunn samt klämring saknas för erforderligt tät anslutning vilket indikering på läckage, se 4:1.
Kontor Syd	-----
Sovrum Syd	-----
Sovrum NordVäst	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
Sovrum Norr	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
Vardagsrum	-----
Sovrum Nordost	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
Källare:	
Trapp/Gillestuga	Det finns utreglade träbeklädnader mot murade källarytterväggar, se allmänt källare 3:2.
Tvättstuga	Original med målade putsade väggar samt delvis kakel på golv.
Allmänt	Det finns ojordade eluttag i anslutning till klinkergolv, rekommenderas att kontakta elektriker för elsäkerhet, observera att el ingår ej i detta uppdrag.
Bad/WC	I dusch finns det en avloppsgenomföring i vägg från badkar vilket kan utgöra en försämrat fuktskydd i vägg, enligt uppgift finns tätskikt på vattenbegjutna ytor.

NOTERINGAR

Byggnadsdel	Noteringar
Förråd	-----
Hobbyrum	Fuktgenomslag finns i nedre del av murväggar cirka 300 mm upp från golv.
Kryputrymme	Det finns mineralutfällningar på grundmur mot väster, se utvändig grund/mark.
“	Plastfolie på mark är ej helt täckande, det finns en svag mikrobiell påväxt på undersida bjälklagsskivor av masonit, under tidigare tvättstuga finns det fuktrelaterade missfärgningar i Masoniteboard efter tidigare läckage.
“	Syllar är synliga, mellan syll och grundmur finns syllpapp, syllar är troligen behandlade med typ Cuprinol, se allmänt uteluftventilerad krypgrund 3:3.
Allmänt tak vind	Svagt lutande tak varav vind ej är åtkomlig att besiktiga utan förstörande ingrepp, se utvändigt tak.
Invändigt Garage Förråd	-----
Utvändigt:	
Tak	Papptak omlagt 2009 på den gamla takpappen, uppvik mot plåttrummor och takljus har ett bristfälligt uppvik vilket kan innebära en sämre fukttät anslutning, se 3:4.
“	Glidskydd för stege saknas.
Fasader	Infästningsplanka för markis har röta.
“	Tegel på gavel mot väst är bruksfogar eroderade vilka utgör ett försämrat fasadskydd vilket kan leda till ökad fuktpåverkan mot bakomliggande väggstomme, se 3:5.
“	Betonggjuten altan åt syd mot kök ansluter upp mot det tredje tegelskiftet vilket kan leda till ökad fuktpåverkan mot bakomliggande väggstomme, se 3:5.
Mark/Grund	Allmänt finns jord, växter och marklutning mot källargrund, se 3:6.

3. RISKANALYS

3.1 Läckageskydd

Rörskarvar dolda i skåp eller bakom skåp skall Läckageskydd finnas för att snabbt upptäcka utläckande vatten, är enligt dagens branschregler och myndighetskrav en regel där utläckande vatten inte skall kunna orsaka skador i konstruktioner som i sin tur kan leda till mögel och avvikande lukter vilket också kan leda till ökade skadekostnader i bostad.

3.2 Källare

I en äldre (>30år) källare kan man förvänta sig en förhöjd fuktstatus i betonggolv och nedre del av källargrund med anledning till äldre utvändigt fuktskydd, dränering oftast har en försämrad funktion eller fuktskydd mot utvändig källargrund eller ibland helt kan saknas vilket bedöms som normalt för denna typ av konstruktion och ålder, av vår erfarenhet kan man förvänta sig en livslängd på ca 25 år, en källare med förhöjd fuktstatus i murväggar och betonggolv rekommenderas endast bekläs med klinker eller puts, trä/organiska material- tilläggsisolering eller fukttätande material t.ex. Plastmattor på betonggolv, plastfärg, papperstapeter på väggar skall ej användas med risk för ökad fuktstatus som i sin tur kan orsaka mikrobiell påväxt vilket kan leda till avvikande lukt i bostad.

3.3 Krypgrund

Klimat och skaderisk i en uteluft ventilerad krypgrund/torpargrund.

Under varma årstider transporteras varm fuktig luft in genom ventiler och en förhöjd fuktstatus erhålls generellt sett i krypgrund, den fuktiga luften kondenserar mot kalla ytor som undersida bjälklagsskivor och mot grundmur, kyla som strålar från mark mot undersida bjälklag ökar kondensrisken. Bristfälligt täckande av plastfolie på mark ökar fukttillskottet i grund. Är värmeisoleringsförmågan god i bjälklaget förlängs den fuktiga perioden samtidigt som uttorkningsperioden förkortas.

Under den fuktiga perioden råder ofta ett gynnsamt klimat för mögeltillväxt på organiskt material. Mikrobiell påväxt i form av mögel som på sikt kan leda till rötskador påverkar bjälklaget negativt risk finns att avvikande lukt söker sig till bostad.

I tidiga 70 tals hus är det vanligt förekommande med träskyddsbehandlat virke i bjälklag, i denna grund är delar av bjälklag behandlat med typ Cuprinol träskyddsmedel mot röta. Av vår erfarenhet med behandlat virke tidigt 1970 tals hus finns risk för en avvikande lukt frigöras under vissa perioder oftast när grunden är som fuktigast. Risk att avvikande lukter sprids upp till bostad.

3.4 Svagt lutande papptak

Svagt lutande papptak över bostad, förråd och garage.

Tätskiktet på ett platt/Låglutande tak har enligt vår bedömning en genomsnittlig kortare teknisk livslängd än vanliga sadeltak ca 20 år. Svagt lutning på tjärpappstak är risken alltid stor att fukt söker sig in genom otätheter i skarvar, genomföringar sprickor som uppstår på sikt detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen i framtiden drabbas av fuktskador. Svagt lutande papptak har oftast en kortare livslängd jämfört med betongpannor på ett mer lutande tak. Svagt lutande tjärpappstak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak då takets undersida inte kan inspekteras risk för dolda skador. Om ångspärr i innertaket inte fungerar tillfredsställande finns risk att yttertaket drabbas av mögel- och rötskador.

3.5 Tegelfasader

Äldre skalmur- tegelfasader där vittrade, eroderade cementfogar har försämrade fuktavvisande egenskaper med risk för ökad fuktpåverkan i tegel och bruksfogar. Den fukt som söker sig in i murverk orsakar ökade skador på tegel och mur som bl.a. ökad sprickbildning, frostskaador och vittrade cementfogar, armeringsjärn som finns mellan tegelskift rostar och spränger ut cementfogar.

Försämrade fuktavvisning på skalmur/tegel finns risk att fukt söker sig vidare in mot bakomliggande trästomme/syllar av trä och mur som kan leda till negativ påverkan i bostad. Förhöjd fuktstatus i trä, organiska material finns risk för mikrobiell tillväxt och avvikande lukt kan söka sig in till bostad.

3.6 Mark/Källargrund

Fukthållande jord i anslutning mot källarmur, brister i avledning av ytvatten, mark lutar mot grund. Växter som står intill fasaden kan orsaka skador genom att bladverket skuggar fasaden som i sin tur förlänger uttorkningstiden när den har blivit fuktig t.ex. av regn. Fukthållande jord och rötter i anslutning till källarmur kan leda till en försämrade livslängd av fuktskydd mot utvändiga (asfalt) fuktskydd vilket i sin tur leder till minskad teknisk livslängd. Av vår erfarenhet kan man förvänta sig en teknisk livslängd på utvändiga fuktskydd (asfalt) mot källargrund ca 25 år. För att minska risk med att vatten leds mot grund som i sin tur kan orsaka fuktproblem i anslutning till husgrunden rekommenderas avledning av ytvattnet. Marken kring huset planeras så att ett fall från huset erhålls. En lutning på 1:20 inom 3 m avstånd från husgrunden ger förutsättningar för en godtagbar ytvattenavrinning. 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

4.1 Dusch/Wc

Med anledning av våtutrymmets förbrukade tekniska livslängd gällande yt- och tätskikt samt indikationer på läckage runt golvbrunn rekommenderas att kontakta fackman för vidare undersökning för att veta omfattning och åtgärder.

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 2025-05-05
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 uppdragsbekaäftelsen.

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 doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekaäftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaäftelsen 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 kostnads kalkyler.

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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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 steg ska 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 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 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 ståndskarvar.

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 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 rörvassmatta, 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,	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 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	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