

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fastighetsbeteckning: Hällestad 11:15

Adress: Tvedöravägen 5



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 9 månader efter genomförd besiktning.

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

Organisationsnummer: 556679-6537

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

<u>1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR</u>	2
<u>2. OKULÄR BESIKTNING</u>	3
<u>3. RISKANALYS</u>	7
<u>4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING</u>	9
<u>BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare</u>	10
<u>BILAGA 2: Liten Byggordbok</u>	14
<u>BILAGA 3: Tekniska medellivslängder</u>	15

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Hällestad 11:15
Adress: Tvedöravägen 5
247 45 Torna-Hällestad
Kommun: Lund
Fastighetsägare: Lena Hedén

Uppdragsgivare

Namn: Lena Hedén
Uppdragsnummer: Hällestad 11:15/ES260804

Besiktningsman

Namn: Eivind Schriwer
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av SBR Godkänd besiktningsman
Medlemsnummer: 71207
Telefon: 0705177404
E-post: 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
Besiktningsdag: 2026-08-04 klockan 09:00
Närvarande: Lena Hedén

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekaäftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-08-04
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaäftelsen.
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.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Huspärm
Plan och fasadritning från 1979

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare,
eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2002

Renoveringar utförda mellan 2003 – 2023

El har generellt setts över, Proppskåp är utbytt invändigt och utvändigt

2003 - Rev ut golv i kök samt golv i halva hallen, åter med betongplatta samt klinkerplattor med golvvärme. Nytt kök.

Renovering av båda dusch/WC samt bad/WC

Renovering av tvättstuga genom att riva ut det gamla trägolvet, åter med betongplatta och golvvärme.

2007 – Byte av vindskivor och plåt.

2010 – Byte av ytterdörrar

2010 - Putsat om fasader samt ny betongtrappa mot öst.

2015 - Tillbyggnad av takkupa samt inrett vind mot norr.

2022 – Byte av fönster åt öster mot gatan, övrigt är fönster utbytta i huset.

2025 – Relining av avlopp från huset ut till gatan

2026 – Ny värmepanna

Alla arbeten är utförda av kontrakterade hantverkare.

Upplysningar om fel
i fastigheten:

Inga upplysningar 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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

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

Väderlek:

Ca 20 °C och växlande molnighet

Byggnadstyp:

Villabostad 1 ½ plan

Byggnadsår:

1900

Grundläggning:

Gråsten och betong, betongplatta på mark samt träbjälklag över delvis torpargrund och källare

Stomme:

Tegel och gjuten med spar sten.

Bjälklag:

Trä

Fasad:

Puts på mur

Fönster:

2 + 1 isolerglas

Yttertak:

Tegelpannor

Uppvärmning:

Vattenburen el med luft/vatten värmepump

Ventilation:

Självdrag med hjälp av frånluftfläkt i våtrum

Vatten

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark/Grund:	Det finns Bitvis jord och växter i anslutning mot grund, se 3:1.
Fasader:	-----
Yttertak:	Tak besiktigades utmed takfot, på slumpvis valda ställen lyftes takpannor upp, allmänt finns det en takboard av hård träfiberskiva som sekundärt fuktskydd, vid takfot finns en övergång med en underlagspapp över takutsprång, bärläkten är spikad direkt mot takboard varav det finns en mindre glipa mellan bärläkt och takboard vilket utgör en begränsad vattenutledning som i sin tur leder till att skräp samlas i ovankant av bärläkt med periodvis ökad fuktpåverkan som följd, fuktskyddande nockband finns generellt inte, i takvinkel mot vinkelbyggnad är takpannor delvis ej erforderligt täckande över takboard, det finns rostpåverkan på plåt, se 3:2. Vindskivor och träpanel på kupa mot öst och väst är i behov av underhåll, färg är eroderad och det finns torrsprickor.

INVÄNDIGT

Källarplan

Källare

Gammal originalkällare med värme, det finns bitvis fuktgenomslag i sten och betonggrund, se 3:3.

Entréplan

Huvudentré Öst	Trägolvsbjälklag över torpargrund, se 3:4.
Vardagsrum Norr	Träbjälklag över källare samt delvis torpargrund mot vinkelbyggnad, se 3:3 och 3:4.
Vinkelbyggnad	Sovrum och hall med träbjälklag över källare.
Entré mot gård	Klinker på betongplatta.
Bad/WC	Keramiska ytskikt på golv och vägg enligt uppgift utfört av fackmän 2004.
Tvättstuga	Klinker på betongplatta enligt uppgift utfört 2004 av fackmän.
Trapphall mot trädgård	Klinker lagd på betongplatta.
Allmänt	I vardagsrum och vinkelbyggnad finns det utreglade väggar, se 3:5.
Kök	Klinker på betongplatta, läckageskydd på diskbänkskåpsbotten finns inte för ökad läckagesäkerhet.
Matrum SydOst	Trägolvsbjälklag över torpargrund, se 3:4.

Övervåning

Vinkelbyggnad	Inredd och isolerad av nuvarande ägare 2015, undertak och isolering följer takets lutning frånnock till takfot så kallad parallelltak varav undersida kall takyta och konstruktion ej är åtkomlig att besiktiga utan förstörande ingrepp, se 3:6.
Sovrum Vinkelbyggnad	Tilluftventil i yttervägg finns ej.
Sovrum NordVäst	-----
Sovrum NordÖst	-----
Dusch/WC	Keramiska ytskikt på väggar och golv enligt uppgift utfört av fackmän 2003.
Trapphall	-----
Sovrum Syd	-----

Vind

Toppvind	Inspekterades från lucka, ej krypbart utrymme, undertak består av ett gammalt spånsticketak, snedtak och vindsbjälklag isolerat med mineralull.
Stödbensvind SydVäst	Inspekterades från lucka, utrymme är ej krypbart, undertak består av gammalt spånsticketak.
Stödbensvind Öst	Undertak består av gamla spånstickor.
Allmänt vindar och Parallelltak	Se allmänt riskanalys 3:6.

3. RISKANALYS

3.1 Mark/Grund

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 och grund. 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. 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.

3.2 Utvändigt Tak

Yttertak, betongpannor och sekundärt fuktskyddande Masoniteboard.

Betongpannor och sekundärt fuktskydd av Masoniteboard har enligt vår bedömning en genomsnittlig teknisk livslängd på ca 30-50 år.

När taktäckningen uppnår en hög ålder försämras fuktavvisningen och takpannor av cement blir mer genomsläppliga för fukt som i sin tur påverkar underliggande bärläkt och Masoniteboard negativt, risk för rötskador i strö- och bärläkt samt bågnader i Masoniteboard.

Regnskydd mellannock- och takpanna förhindrar att fukt och skräp söker sig in under takpannor som i sin tur fuktar upp underliggande bär vilket kan leda till ökat underhåll och försämrad livslängd på sekundär fuktskyddande Masoniteboard.

Viktigt att runt rör- ventilationsgenomföringar, regn dalar och runt takkupor förbättra sekundärt fuktskydd som ofta har försämrat fuktskydd- tätning mot Masoniteboard.

Äldre tak skall man förvänta sig mer underhåll och åtgärder med ökad risk för skador och inläckage.

3.3 Källare

I denna typ av källare kan man förvänta sig en förhöjd fuktstatus i mur- och stenvägg 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.

3.4 Torpargrund

Befintlig torpargrund är inte åtkomlig för besiktning.

Den gamla typen av torpargrund skiljer sig avsevärt från dagen moderna krypprunds konstruktion.

Torpargrund på torr mark är en relativ fuktsäker konstruktion så länge huset är uppvärmt och t ex eldstaden används regelbundet och grundens ventiler sköts. Risken för skador förekommer dock, bjälklagsändar i upplag i grundmurar finns risk att angripas av röta, byggrester och bjälklag som ansluter mot mark kan ske en uppfuktning vilket oftast leder till en mikrobiell påväxt som i sin tur kan orsaka lukt till bostad. Av vår erfarenhet har golvkonstruktionen en lägre fuktstatus under vinterhalvåret och en högre fuktstatus under den varma delen på året.

Dessa typer av golv kan man förvänta sig golvdrag mellan golvbrädor och i springor mot ytterväggar. Golv som förses med ångtät golvbeläggningar som plastmattor, laminat eller plastlackade golv samt att bjälklaget tilläggsisolerar ökar risken av att grundkonstruktionen drabbas av förhöjd fuktstatus med negativ påverkan som följd.

3.5 Utreglade innerväggar mot murade ytterväggar

Snickerier, regelverk av trä, mineralull, gips- och träfiberskivor i anslutning mot murväggar. Organiskt material (trä) i anslutning mot mur finns risk för mikrobiella skador som röta och mögel. Träskivor, regelverk och snickerier påverkas oftast av markens fuktighet som kapillärt eller via fukt i ångfas diffunderar genom murväggar och golv, murväggar kan även påverkas periodvis av slagregn. Skaderisken är oftast störst i väggens nedre del där snickerier generellt sett påverkas av högre fuktstatus, även kondensutfällningar i aktuell väggkonstruktion kan förekomma. Organiska material utsatta för fukt finns risk för mikrobiella skador (mögel och röta) som kan leda till missfärgningar på ytskikt samt att avvikande lukt sprids till bostads del.

3.6 Vindar, tilläggsisolerade takkonstruktioner, Parallelltak

Tilläggs isolerade snedtak (parallelltak) och vindsbjälklag med undertak av spånstickor är av vår erfarenhet ofta en väl fungerande konstruktion. Undertak av spånstickor är ej en diffusionstät konstruktion vilket släpper igenom till viss del den varma fuktiga uppläckande luft från bostaden samt att isolerings tjockleken oftast är begränsad, detta i sin tur minskar oftast kondensrisk och mikrobiella angrepp i denna typ av tak- och vindkonstruktion. Under sommaren erhåller oftast tak och vindkonstruktioner en låg fuktstatus, under vinter, höst och vår en högre fuktstatus. Ökad isolerings tjocklek och brister i lufttäthet som oftast finns mellan bostad och vind att varm fuktig bostadsluft söker sig upp mot kallvind med ökad risk för kondens och förhöjd fuktstatus mot undersida takspån samt angrepp av skadeinsekter typ Strimmig trägnagare. Förhöjd fuktstatus i spåntak finns risk för mikrobiell påväxt (mögel och röta). Stora delar av isolerade tak har utförts som parallelltak, fullt inspekterbara vindar saknas vilket gör att läckage är svåra att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

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, 2026-08-06

ES Fastighetsbesiktning



Eivind Schriwer

Av SBR Godkänd besiktningsman

Medlemsnummer: 71207



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 doldaelförsäkring.

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 besiktningstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökångar 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 uppdragsbekaftelsen 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.

Risikanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i 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 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 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 9 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 innehåll 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

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 yttertakets och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

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

Dropplåt 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

Putspå 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: 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	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, 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/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan

maskinell utrustning än

hushållsmaskiner

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

Ventilation

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