

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Oxie, TOARP 5:38
Svedalavägen 125, 23841 Oxie



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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
3. RISKANALYS	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	TOARP 5:38
Adress:	Svedalavägen 125, 23841 Oxie
Kommun:	Malmö
Fastighetsägare:	Mahmud Assad

Uppdragsgivare

Namn:	Fastighetsägare via Croisette, Ref; Mäklare Boney Petrovic
Uppdragsnummer:	2024-04-0033

Besiktningsman

Namn:	Hampus Liljenberg genom Mattias Nilsson
Telefon:	0723-514292
E-post:	mattias.nilsson@rakoll.se

Besiktningsmannen är ansluten till 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 fuktkontroll, areamätning, radonindikering, eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)
Besiktningsdag:	2024-10-25
Närvarande:	Fastighetsägare

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-10-25

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:	-----
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:	<p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljare förvärvade fastigheten år 2023.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda;</p> <p>2022: Nytt värmesystem. 2023: Nya fönster. 2024: Nytt kök, renoverat badrum, renoverat samtliga rum.</p>
Upplysningar om fel i fastigheten:	-----

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var inte möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p><u>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.</u></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	Ca 7 °C och uppehåll
Byggnadstyp:	1½-plans friliggande villa
Byggnadsår:	1930
Grundläggning:	Källargrund, plintgrund & platta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	3-glas & 2-glas
Yttertak:	Sadeltak med betongpannor
Uppvärmning:	Luft-vattenvärmepump
Ventilation:	Självdreg
Vatten & avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Markförhållande:	<ul style="list-style-type: none">- Vegetation finnes i anslutning till huskroppen. Vilket rekommenderas att plockas bort alternativt beskåras då det så kallat "äter" på fasadmaterialet och kan försämra dess hållfastighet.- Jordsvål liggande mot grundmur i anslutning mot byggnaden rekommenderas att bytas ut mot en dekorsten då stenen förbättrar ventilationen mot sockeln.- Marksten noteras ligga med bakfall mot uterummets plintgrund.
Grundläggning:	Källargrund, <ul style="list-style-type: none">- Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras under Invändigt; Källare. Platta på mark, <ul style="list-style-type: none">- Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras under Invändigt; Entréplan. Plintgrund, <ul style="list-style-type: none">- Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras nedan: -----
Grundmur/Hussockel:	<ul style="list-style-type: none">- Generellt putssläpp samt sprickbildningar noteras.
Fasad:	<ul style="list-style-type: none">- Generella torrsprickor noteras.- Generella rötskador på byggnaderna träbeklädnader noteras.- Ventilationsgaller noteras avslutas bakom träpanel.
Fönster & dörrar:	<ul style="list-style-type: none">- Tröskelbleck noteras felmonterad till entrédörr, baksida för kort & saknar gaveluppvik.- Generella torrsprickor & färgsläpp noteras på de äldre dörrarna.
Yttertak:	<ul style="list-style-type: none">- Över sin tekniska medellivslängd. (Se riskanalys kap.3.2)- Äldre takfönster noteras.- Yttertaget har en högre grad av fel gällande montage av plåtbeslag &/eller plåttäckningar. Brister och avvikelser från branschregler förekommer. Generell översyn, kompletteringar &/eller renoveringar föreligger. Detta gäller samtliga till-sidobyggnader.

Övrigt:	<p>Uterum: Plintgrund, anses vara en riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Obs: Ej besiktningsbart då åtkomst saknas.</p> <ul style="list-style-type: none">- Generella rötskador & sprickbildningar noteras på träfasad.- Vindskiveplåtar saknas.- Noterar att regelverk sviktar/hänger under fönster.- Uterummets stuprör ej kopplat till dagvattenledning noteras. <p>Förråd: Obs: Förrådets östra sida ej besiktigad. Svåråtkomligt, ansluter nära tomtgräns samt blockerad av vegetation.</p> <ul style="list-style-type: none">- Montage av ytterdörrens tröskelbleck är ej fackmässigt utfört.- För kort & saknar gaveluppvik.- Färgsläpp noteras på vindskivor.- Generella algbildningar & mossa på takpannor.
----------------	--

INVÄNDIGT

Allmänt	<ul style="list-style-type: none">- Byggnadens ventilationssystem är av typen självdrag. (Se riskanalys kap.3.3)- Doft av nymålat vid inträde av huvudbyggnad.- Bristfällig ventilation i sin helhet noteras. Tung & inestängd luft påträffas. Friskluftsventiler saknas.
---------	---

Källarplan

Allmänt	<ul style="list-style-type: none">- Källarens yttskikt är under renoveringens slutetapp, färdigställt utförande ej besiktningsbart.
Tvättstuga	<ul style="list-style-type: none">- Äldre golvbrunn av gjutjärn noteras samt korrosion i denna.- Vattenledningar noteras lösa. Fixering föreligger.- Upphållningsbygel saknas till tvättmaskin.- Korrosion noteras på vattenledningarnas kopplingar ovanför tvättmaskin.- Putssläpp noteras generellt.
Hobbyrum	<ul style="list-style-type: none">- Lösa vattenledningar mot takvinkel noteras. Fixering föreligger.- Rörelsespricka noteras på vägg, vänster om ingång.- Generella salt & kalkutfällningar noteras samt sprickbildningar i beklädnaden.

Entréplan

Hall/trappa	<ul style="list-style-type: none">- Elcentral saknar gruppschema.- Takdosor saknar täcklock, mot takvinkel.
Sov1	-----
Vardagsrum & kök	<ul style="list-style-type: none">- Bristfälligt droppskydd & lösa tappvattenledningar noteras. Ej korrekt tätade genomföringar & vattenledningar ej fackmässigt fixerade.- Upphållningsbygel saknas till diskmaskin.- Lös spishäll samt mikrovågsugn noteras. Fixering föreligger.- Droppskydd saknas till kyl & frys.
Toalett & dusch	<ul style="list-style-type: none">- Väggnära brunn noteras. (Se riskanalys kap.3.4)

Uterum & förråd

Uterum	<p>Uterum:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kopplingsdosa saknar täcklock.- Noterar att golvet sviktar. (Se FTU kap.4.1) <p>Förråd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Äldre fuktrosor noteras på spångolv.- Kopplingsdosa saknar täcklock.
--------	---

Övervakning

Trappa/lounge	-----
Sov1	-----
Sov3	-----

Vind

Allmänt	<ul style="list-style-type: none">- Kallvindsutrymmen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.5) Ev. brister noteras nedan.- Sidovindarna är s k varmvindar, delar av dessa saknades åtkomst till, ej besiktningsbara.
Sidovind sydväst	<ul style="list-style-type: none">- Bristfälligt tätad plastfolie noteras.
Sidovind nordöst	<ul style="list-style-type: none">- Hål i plastfolie noteras, öppen isolering.
Toppvind	<p>Obs: Besiktigat från vindslucka.</p> <ul style="list-style-type: none">- Generella påväxter & missfärgningar noteras på taksvall.- Äldre rinningar på murstock noteras.- Putssläpp från skorsten.

3. RISKANALYS

3.1

Platta på mark är en riskkonstruktion, vid otätheter sugts fukten upp kapillärt, och skadar konstruktionen. Detta medför elak lukt samt kan orsaka mögel och rötskador i organiska konstruktioner. Betongplatta på mark finns i en rad olika utföranden och är en vanlig konstruktion i Sverige. Den vanligaste konstruktionen innebär att en betongplatta gjuts direkt på marken. Marken under plattan består ofta av ett lager markfyllning som är tänkt att fungera som kapillärbrytande skikt. Om isoleringen, det kapillära brytande materialet, ligger under betongplattan har konstruktionen mycket bättre förutsättningar.

Källargrunden är en riskkonstruktion då transport av fukt från marken kan orsaka skador på källarväggarna om väggarna inte fuktskyddas från utsidan eller om du har valt felaktiga invändiga ytskikt. Risken för fukttransport genom väggarna kan även öka om ytvattnet tränger ned i marken och påverkar källarytterväggens utsida. Fukten kommer dessutom inte bara från omgivande mark utan det tillkommer fukt även underifrån från bottenplattan. Fukttransporten från marken är främst kapillär men ibland sker den genom diffusion. Tillförsel av fukt från mark genom källarväggar är en långsam process och det kan ta många år innan du märker problemet. Detta riskerar att orsaka fuktskador som kan leda till luktproblem, dålig inomhusmiljö och hälsoproblem.

Med en **Plintgrund** måste man precis som för betongplatta och för en kryppgrund gräva bort tjälfarlig mark såsom matjord och rötter. Man måste även gräva ner det till tjälfrött djup så att man tar bort allt material ner till tjälfrött djup. En plintgrund består av bärande betongpelare som bör stå på plattor eller plintar med markplatta under marken. Markfukten är 100% vilket resulterar i att betongpelarna alltid är fuktiga och kalla, det går med andra ord inte att göra en sådan här grund varm och torr som krävs för att den skall vara säker. Betongpelarna kommer alltid att vara kallare än sin omgivning och fungerar därmed som en kall flaska i solsken där daggen rinner om den. Man bör även avleda eventuella dagvattenutlopp så detta inte kommer i kontakt med grunden.

3.2

Då **yttertaket** är i helhet över sin **tekniska livslängd** finns det en påtaglig risk för läckage. Detta då infästningar, genomföringar samt takbeklädnaden kan ha förslitningsskador. Detta kan då medföra rötskada samt påväxter i underliggande organiska material men även vidare utveckla en elak doft i stängda utrymmen. Material i metall kan även skadas då de korroderar eller rostar. Taket i sig är en riskkonstruktion. Man bör se över sitt tak löpande så plåt detaljer och dagavvattningen ej är defekta. Även andra plåtar som ränn dalen och vindskivor är viktiga att kontrollera. Titta gärna på detta när det är regnar, då får man en bra bild av vart vattnet leder ut på fastigheten. Detta kan medföra inläckage över tiden, om vatten tar sig in konstruktionsdelarna. **Viktigt** är även att kontrollera sina taktäckningar så dessa är hela, oftast kan dessa gå sönder vid takstege, eller runt skorstenen, då man trampar sönder dessa.

3.3

För att en **självdraagsventilation** skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindstrymmen). Viket kan ge upphov till mögel och rötskador. Komplettering av friskluftsventiler kan föreligga.

3.4

Golvbrunn noteras **väggnära** (<60/200mm från tätskikt) är en risk då denna genomföring är svår att tätas med golvbrunnsmanschett mot övrigt tätskikt. Vidare är det en avvikelse från branschreglerna.

3.5

Parallelltak och kallvindar Delar av byggnaden saknar vindsutrymme eftersom delar av taket är utfört som ett parallelltak, vilket är en riskkonstruktion. Fullgod luftspaltsventilation kräver att ventilationsluft tas in vid takfot och släpps ut genom ventiler/luftspalt vid den högsta del av taket/gavelspetsar (alt. ventilerasnock). Tillskjutande fukt kan även komma inifrån, genom att varm fuktig rumsluft läcker upp i takkonstruktionen och kondenserar mot yttertaket.

Vinden är en riskkonstruktion i de fall det råder felaktiga förutsättningar med avseende på den relativa fuktigheten. Risk för mikrobiell påväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75%, vilket i furuvirket motsvarar en fuktkvot (FK) av 17%. Det är av vikt att ha kontroll över sin vind och att tätningslist runt vindsluckan samt att andra genomföringar i takbjälklag och tillse att takvinklar är intakta. Konvektionen gör att luftrörelser via otätheter avger kondensering. Detta uppstår när den relativa fuktigheten med varmt och kallt möts. En ny boendeform kan ändra förutsättningarna i fastigheten, därför bör vinden kontrolleras lite extra i början efter övertagandet. Man skall aldrig förvara organiska material på en vind, då detta drar till sig fukt och ohyra. Risk för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

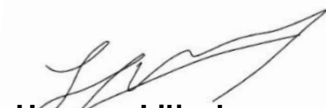
4.1

Då uterummets plintgrund ej var besiktningsbart och man noterar att **uterummets golv svikt**, finns det anledning till att misstänka en bristfällig konstruktion i stomme & bjälklag. För att bli varse om de brister och fel i konstruktionen bör man vidare undersöka detta.

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.

Nävlinge 2024-10-28

Råköll Online AB



Hampus Liljenberg

SBR-utbildad besiktningsman

SBR-utbildad fukttekniker

SBR-utbildad teknisk specialist för solcellsanläggningar

Diplomerad inom areamätning

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär

besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

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

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår

i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd 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 klagas 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.

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 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

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träreger 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.

Vattenången 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

Putspå rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (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 röckanaler),	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