

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Mölndal Skåregärde 1:17
Vrestaby 194, 438 93 Landvetter



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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
3. RISKANALYS.....	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	14
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	16
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	20
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER.....	21

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Möndal Skåregärde 1:17
Adress:	Vrestaby 194, 438 93 Landvetter
Kommun:	Möndal
Fastighetsägare:	Dbo efter Grazyna Forsberg. Delägare Helena Schreier

Uppdragsgivare

Namn:	Dbo efter Grazyna Forsberg. Delägare Helena Schreier
Uppdragsnummer	JP260529-01

Besiktningsman

Namn:	Joakim Persson Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp SBR & Kiwa Certifierad Besiktningsman. RISE certifierad Energiexpert.
Telefon:	0760 39 33 03
E-post:	joakim@helpbesiktning.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnad. (Samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag kan redovisas i utlåtandet, som en bilaga alternativt i ett separat utlåtande.)
Besiktningsdag:	2026-05-29 kl 09:30
Närvarande:	Joakim Persson Janina Berggren

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-05-28.

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:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades: Okänt.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Säljare/ombud var ej närvarande vid besiktning.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Säljare/ombud var ej närvarande vid besiktning.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var obebodd och omöblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>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.</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:	Cirka 17°C och sol
Byggnadstyp:	1-plans fritidshus
Byggnadsår:	1939
Ombyggd / tillbyggd:	1977
Mark:	Delvis berg enligt bedömning
Grundläggning:	Krypgrund med träbjälklag och grundmurar av betong samt natursten
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä/timmer/plank
Fasad:	Träfasad
Fönster:	Isolerglas & äldre kopplade 2-glas
Yttertak:	Yt-papp samt plåt ovan råspons/träpanel
Uppvärmning:	Direktverkande el
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Egen brunn
Avlopp:	Enskilt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	<p>Marken/berget faller mot byggnaden/grundläggning. Se riskanalys</p> <p>Närliggande planteringar noterades (växlighet, rabatter, träd). Se riskanalys.</p>
Grundläggning	<p>Krypgrund/torpargrund är en känd riskkonstruktion. Grunderna är kraftigt fuktskadade med missfärgningar/påväxter, blöt mark, rötskador och delar av bjälklag som har rasat ner. Se fortsatt teknisk utredning.</p> <p>Sättningsprickor noterades i äldre grundmurar. Se riskanalys</p> <p>Puts/färgsläpp noterades i grundmurar.</p> <p>Bjälklag/bärlinor består delvis av träskyddsbehandlat virke. Se riskanalys</p>
Installationsutrymme	--
Dränering/Dagvatten	<p>Grundläggningar utförda på berg saknar oftast dräneringsrör.</p> <p>Stuprör med utkastare släpper vatten nära grundläggning samt vissa stuprör ansluter mot dräneringsrör.</p>
Fasad	<p>Fasader, stomme och bjälklag är på baksidan nära mark. Rötskador noterades i fasader. Se riskanalys</p> <p>Otåtheter noterades mellan stomme och grundmur. Glipor noterades upp i ytterväggstommen (framsidan).</p> <p>Missfärgningar/påväxter noterades på fasader.</p> <p>Vad som bedöms vara gips noterades lokalt bakom träfasader.</p>
Fönster/Dörrar	<p>Bristfälliga/otäta bleck och omfattningar noterades till vissa fönster/dörrar. Se riskanalys</p>

Tak	<p>Yt-papp från okänd ålder. Påväxt av mossa, blåsor i yt-papp samt sprickor och otätheter vid huv noterades. Se riskanalys</p> <p>Huv saknas till murstock.</p> <p>Hängrännor är skräpfyllda och har lokalt lossnat i skarvar.</p>
Vind	<p>Vindar är ej åtkomliga för besiktning, luckor/öppningar saknas samt delar av vindarna är utförda som snedtak/parallelltak. Utförande och status är okänt.</p> <p>Frånluftsfläkt från våtrum släpper fuktig luft ut under takfot. Se riskanalys</p>
Altan	<p>Lutningar/sättningar, bristfälliga upplag till stommen samt rötskador noterades.</p>

INVÄNDIGT**Allmänt**

Huset är rök/nikotinskadat. **Se fortsatt teknisk utredning.**

Spår efter skadedjur (möss eller liknande) noterades genom huset. **Se fortsatt teknisk utredning.**

Lutningar/höjdavvikelser noterades i golv/bjälklag genom huset. **Se fortsatt teknisk utredning.**

Äldre och bristfälliga el & va installationer noterades genom huset. **Se fortsatt teknisk utredning.**

Ventilation

Bristfällig och undermålig.

Entréplan

Entré

--

Hall

--

Sovrum 1

Hängande tak noterades.

Vardagsrum

Sprickor förekommer i murstock. Okänd funktion gällande kamin/eldstad.

Punkterade isolerglas noterades.

Kök

Fuktskydd/droppskydd saknas under kyl & frys samt i botten på diskbänkskåpet. Köket har renoveringsbehov.

Okänd funktion gällande vedspis.

Sprickor noterades i klinkergolv.

Våtrum

Yt/tätskikt är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Renoveringsbehov. **Se riskanalys**

Stående vatten noterades på golvet. Orsak ej fastställd. **Se fortsatt teknisk utredning.**

Sovrum 2

Hängande tak noterades.

FRISTÅENDE BYGGNAD



Byggnadstyp:	1-plans stuga
Ombyggd / tillbyggd:	Okänt
Mark:	Okänt
Grundläggning:	Plintgrund med träbjälklag
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel
Fönster:	2-glas
Yttertak:	Korrigerad plåt
Uppvärmning:	Direktverkande el
Ventilation:	Självdreg
Vatten:	Saknas
Avlopp:	Saknas

UTVÄNDIGT

Mark	Det förekommer närliggande planteringar (växlighet, träd). Se riskanalys.
Grundläggning Plintgrund	Missfärgningar/påväxter noterades på undersida bjälklag. Vidare noterades löv/skräp på marken under grunden. Se riskanalys Plintar och upplag till bjälklaget är bristfälligt utförda. Se riskanalys
Dränering/Dagvatten	Dränering & dagvattenrör saknas.
Fasad	Fasader är slitna med påväxter och punktvis färgsläpp, skarvad panel samt rötskador. Omfattande rötskador och spår av träskadeinsekter noterades på baksidan. Se fortsatt teknisk utredning.
Fönster/Dörrar	Överbleck saknas till fönster. Rötskador noterades. Se riskanalys
Tak	Taket är täckt med löv, mossa och grenar och således till stora delar ej besiktningsbart. Hängrännor har otäta skarvar, är skräpfyllda samt lågt monterade i förhållande till plåttaket. Vidare är fotplåtar bristfälligt monterad & skarvad. Rötskadade vindskivor noterades.
Vind	Snedtak/parallelltak finns men är ej åtkomliga för besiktning (tak & vind går parallellt med varandra). Ventilgaller saknas till ventilationsöppningar till vind.
Veranda	Rötskador noterades i räcken/stolpar.

INVÄNDIGT

Entréplan

Rum

Skador efter träskadeinsekter noterades i vägg/bjälklag.

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 Mark

Marklut mot huset/grunden ökar risken för att vatten kan komma in i grundkonstruktioner med ökad risk för att fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan komma att uppstå på grundkonstruktionen.

Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot. Ovanstående kan i sin tur leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på ovan nämnda konstruktioner.

3.2 Grundläggning kryp/torpargrund

Sättnings sprickor indikerar rörelse och det går ej att utesluta att vidare rörelse/sättningar kan uppstå vilket kan skapa följdskador på huset.

Det är olämpligt att ha träskyddsbehandlat virke i grunden. Om det uppstår luftvandring från grund till boyta kan detta medföra dålig och ohälsosam lukt (emissioner) i boendemiljön.

3.3 Fasad

Fasader, stomme & bjälklag är lokalt marknära samt rötskador noterades. Förhållandet innebär ökad risk för att fukt, mögel och/eller rötskador även kan finnas i stomme och bjälklagskonstruktioner.

3.4 Fönster/Dörrar

Dåligt tätade fönster/dörrar med bristfällig fodring, bleck eller liknande kan medföra risk för fuktinträngning i anslutande konstruktioner som i sin tur kan leda till fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador.

3.5 Tak

Yt-papp bedöms nära sig sin tekniska livslängd och har noterade brister. Risk föreligger för att läckage kan inträffa och orsaka fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador i tak samt underliggande konstruktioner som följd.

3.6 Vind

Frånluftsfläkt som mynnar ut under takfot kan innebära risk för att fuktig luft tar sig in i vindskonstruktioner med fukt, mögelskador (kondensskador) som möjlig följd.

3.7 Entréplan, Våtrum

När tätskikt, genomföringar, golvbrunnar och andra inbyggda konstruktioner är äldre och inte möter dagens standard och användning samt har påverkats av ålder och slitage, ökar risken för läckage vilket kan leda till fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan uppstå i och kring dessa konstruktioner.

Fristående byggnad

3.1 Mark

Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot. Ovanstående kan i sin tur leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på ovan nämnda konstruktioner.

3.2 Grundläggning, Plintgrund

Missfärgningar/påväxter och organiskt material på mark under grunden bidrar och indikerar på ökad fuktbelastning. Förhållanden ökar risken för att fukt-, mögel- och rötrelaterade skador finns i grundkonstruktionen.

Bristfälliga plintar innebär risk för rörelse kan uppstå vilket kan leda till sättningar och lutningar som följd.

3.3 Fönster/Dörrar

Dåligt tätade fönster med bristfällig fodring, bleck eller liknande kan medföra risk för fuktinträning i anslutande konstruktioner som i sin tur kan leda till fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Huvudbyggnad

4.1 Grundläggning

Krypgrund/torpargrund bör utredas och åtgärdas av lämplig fackman.

4.2 Allmänt

Rök/nikotinskadade ytor bör utredas och åtgärdas av lämplig fackman/saneringsfirma.

4.3 Allmänt

Spår och skador efter möss/skadedjur bör utredas och åtgärdas av lämplig fackman.

4.4 Allmänt

Noterade lutningar/höjdavvikelser i golv/bjälklag bör utredas och åtgärdas av lämplig fackman.

4.5 Allmänt

El & va-installationer i huset bör utredas och åtgärdas av behörig elektriker.

4.6 Entréplan, Våtrum

Stående vatten på golv/misstänkt läckage bör utredas och åtgärdas av lämplig fackman.

Fristående byggnad

4.1 Fasad

Noterades rötskador och träskadeinsekter i fasad, stomme och bjälklag bör utredas och åtgärdas av lämplig fackman.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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.

Landvetter 2026-05-29

HELP besiktning väst AB

Joakim Persson

SBR & Kiwa Certifierad Besiktningsman. RISE certifierad Energiexpert.



Länk till bilder

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

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

Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

Risakanalys

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 risakanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan risakanalys 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 risakanalysen 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 risakanalys, 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 risakanalys 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.

Besiktning smannens ansvar

Besiktning smannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktning smannen.

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

Besiktning smannen är skyldig att ersätta den skada som besiktning smannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktning smannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktning smannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktning s utlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktning s- 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 besiktning smannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktning smannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktning smannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktning smannen skall arkivera en kopia av besiktning s utlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

För rätt till ersättning ska fel i besiktning smannens 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.

Besiktning smannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktning smannen översänt besiktning s- utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktning smannen 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 besiktning s utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktning smannen om besiktning s utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktning smannen är inte skyldig att genomföra besiktning s åtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktning smannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktning s utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktning s utlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktning s utlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktning s utlåtandet. 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 besiktning s utlåtandet 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 besiktning s utlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktning s utlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktning s utlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

LITEN BYGGORDBOK

Asfboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Karm

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

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mättnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putts på 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: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	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

Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Våtrumstapeter väggar

	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