

## Utlåtande över utförd överlåtelsebesiktning inför försäljning



### Av fastigheten Burlöv Kabbarp 8:134 Kabbarpsvägen 6, 232 52 Åkarp

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

## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....  | 4  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING .....  | 6  |
| 3. RISKANALYS .....   | 14 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....   | 15 |
| BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare .....                   | 16 |
| BILAGA 2: Liten byggordbok .....  | 20 |
| BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner ..... | 21 |

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

#### Objekt

Fastighetsbeteckning: Kabbarp 8:134  
Adress: Kabbarpsvägen 6  
Postnummer och Ort: 232 52 Åkarp  
Kommun: Burlöv  
Fastighetsägare: Thomas Högberg  
Birgitta Klemmedsdotter Ohlsson

#### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Thomas Högberg  
Uppdragsnummer: 2024-2379

#### Besiktningsman

Besiktningsman: Peter Kiel Andersson  
Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp  
Av SBR godkänd besiktningsman  
Telefon: 0702-53 70 90  
E-post: peter@bpbyggkonsult.se

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

#### Besiktningsuppdrag

Omfattning: Bostad och sidobyggnad.  
Besiktningsdag: 2024-09-13 kl. 09:00  
Närvarande: Thomas Högberg

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2024-09-13. 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:

Renoveringslista upprättad av säljaren.  
Planritningar.

### Information från fastighetsägare eller dess ombud:

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

- Fastigheten förvärvades 1 november 2001.
- Enligt uppgift saknas inga bygglovhandlingar.
- Det finns inga myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.
- Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden. Inga lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc. förekommer.
- Det har inte tagits bort några väggar i huset som kan innebära försvagningar eller har orsakat någon sättning i huset.
- Säljaren har inte haft problem med översvämningar eller noterat tecken på brister i dagvattensystemet.
- Det har inte noterats några läckande hängrännor eller stuprör.
- Säljaren har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.
- Det har inte förekommit några problem med takläckage.
- Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.
- Det har aldrig noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen.
- Det finns inga pågående försäkringsärenden.
- All maskinell utrustning fungerar normalt.
- Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen.
- Vatten- och avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller liknande.
- Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.
- Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.
- Inga skadedjur såsom möss, råttor, getingar eller träförstörande insekter har noterats av säljaren.
- Inga störande eller ovanliga ljud förekommer.
- Inga invasiva växter typ Gudaträd, Parkslide, Björnloka m.m. finns på tomten.

**Utförda renoveringar  
och förbättringar:**

2001 - Förbättrad ventilation.

2003 - Ny garageport.

2004/05 - Nybyggnation uterum.

2010/11 - Ombyggnation badrum.

2013 - Delvis nya fönster.

2016 - Indragning fiber.

2016 - Nya hängrännor, stuprör och fotplåtar samt nya plåt runt skorsten.

2018 - Delvis nya fönster

2022 - Installation luft/luftvärmepump plan 2.

2023 - Installation luft/vattenvärmepump.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

**Särskilda förutsättningar** Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället.

**vid besiktningen:**

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på 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.

**Muntliga uppgifter:**

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

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

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Väder</b>         | Cirka 15 grader och molnigt.  |
| <b>Byggnadstyp</b>   | 1,5-plans enfamiljsbostadshus med källare och fristående garage/förråd.                     |
| <b>Byggnadsår</b>    | 1909.   |
| <b>Tillbyggd</b>     | 1975/1998-2000  |
| <b>Grundläggning</b> | Källare.  |
| <b>Bjälklag</b>      | Trä.  |
| <b>Stomme</b>        | Tegel.  |
| <b>Fasad</b>         | Tegel.  |
| <b>Fönster</b>       | Isolerglas.   |
| <b>Yttertak</b>      | Sadeltak av trätakstolar med korrugerad eternit som takskydd, ovan uterummet asfaltpapp.    |
| <b>Uppvärmning</b>   | Vattenburen via luft/vattenvärmepump, luft/luftvärmepump och direktverkande el i övervåning |
| <b>Ventilation</b>   | Självdreg.  |
| <b>Vatten</b>        | Kommunalt   |
| <b>Avlopp</b>        | Kommunalt   |

## NOTERINGAR

### BOSTAD

#### UTVÄNDIGT

##### Yttertak:

Bostad:

- Remsor för tätning vid takfot ochnock har lokalt lossnat.



- Kapningen av eterniten i rännalarna på takkupan mot trädgården är undermålig. Skräp kan enkelt fastna vilket kan leda till stopp i avrinningen och att vatten rinner över plåten och skadar underlagstaket.



- Påväxt noteras på Eternitskivorna. Påväxten påverkar taket ur fukthänseende negativt med risk för fuktrelaterade skador. Mossa, alger och lav bör därför avlägsnas.



Uterum:

- Asfaltpappen har åldersrelaterade krackeleringar. Bedömer omläggning inom 3-5 år.



Avvattning:

--

Fasad:

- Algpåväxt noteras på fasadsida mot norr.  
- Vittrade/urgröpta bruksfogar noteras lokalt i tegelfasadens murverk mot söder.



Fönster:

- Begynnande fuktrelaterade skador noteras på ej utbytta fönster.



Ytterdörrar:

--



**Sockel:**

- Sprickor noteras på sockeln. Bedöms sakna betydelse.

**Mark:**

- Matjord och växter noteras intill byggnaden. Innebär onödig extra fuktbelastning på byggnaden/källarytterväggarna. Förslagsvis c:a 40 cm intill byggnader bör endast finnas massor som är kapillärbrytande såsom singel eller annan stensort alt. markplattor med lutning från byggnaden.



- Klängväxter noteras intill/på byggnaden. Klängväxter är olämpliga intill byggnader då de lätt kan växa in i konstruktioner, fuktbelastar byggnaden samt om de får fäste i fasaden (t.ex. murgröna och vildvin) lämnar spår som är svåra/omöjliga att avlägsna. Dessutom kan de ha sönder nät mot insekter/getingar i takfoten och fungerar även som stege åt möss.



## INVÄNDIGT

**Vind:**

Ovan innertak:

- Getingbon noteras på vinden. Beror oftast på bristfälligt monterade skadedjursnät i luftspalter och ventilöppningar.  
För att förhindra framtida besök bör dessa ses över.



- Fuktrelaterade missfärgningar noteras på takbrädorna. Vid besiktningstillfället var det torrt på vinden. Vill man utföra en fuktkontroll bör de ske under de kalla månaderna.

Utanför stödben:

- Ångspärren/plasten är ej fackmässigt monterad. Kan innebära risk för skador på takkonstruktionen p.g.a. fuktig varm inomhusluft som tränger igenom.

**Övervåning:**

Klädkammare:

--

Sovrum 1:

--

Badrum:

- Rör genomföringar noteras genom golvet, vilket strider mot branschens anvisningar. Se riskanalys 3.1.



- Dräneringshål för läckageindikation saknas för toalettstolens inbyggda vattencistern. Se riskanalys 3.1.

|                   |  |
|-------------------|--|
| Allrum/trappa:    | --   |
| Sovrum 2:         | --   |
| Sovrum 3:         | --   |
| Sovrum 4:         | --   |
| <b>Entréplan:</b> |  |
| Entré:            | <p>- Golvet lutar markant. Orsak okänd.</p> <p>-Ojordat uttag noteras ovan klinkerplattorna. Keramiska plattor är ledande och eluttag vid dessa skall vara jordade.<br/>OBS! Endast okulär kontroll av elinstallationer ingår i besiktningsuppdraget varför andra brister inom el kan förekomma.</p> |
| Matplats:         | <p>- Det finns jordade och ojordade uttag i rummet. det är enligt el-SÄK ej tillåtet att blanda uttag i ett rum.<br/>OBS! Endast okulär kontroll av elinstallationer ingår i besiktningsuppdraget varför andra brister inom el kan förekomma.</p>  |
| Kök:              | --   |
| Bibliotek:        | --   |
| Uterum:           | - Låsanordningarna till skjutglasen behöver lokalt justeras.   |
| Vardagsrum:       | --   |
| Gäst-wc:          | --   |

**Källarplan:**

Allmänt:

- Puts- och färgsläpp noteras på väggarna mestadels i nederkant. Enligt uppgift från säljaren är det målat med silikatfärg.

**GRUNDLÄGGNING****Källare:**

Bostad:

- Se riskanalys 3.2.

**Torpargrund/källare:**

Uterum:

- Se riskanalys 3.3.

## SIDOBYGGNAD

### UTVÄNDIGT

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>Yttertak:</b>    | --                              |
| <b>Avvattning:</b>  | --                              |
| <b>Fasad:</b>       | - Algpåväxt noteras på fasaden. |
| <b>Fönster:</b>     | --                              |
| <b>Ytterdörrar:</b> | --                              |
| <b>Sockel/mark:</b> | --                              |

### INVÄNDIGT

|                       |    |
|-----------------------|----|
| <b>Vind:</b>          | -- |
| <b>Garage/förråd:</b> |    |
| Förråd:               | -- |

### GRUNDLÄGGNING

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Betongplatta på mark:</b> | - Grundläggningen med oisolerad betongplatta på mark är ur fukthänseende en känslig konstruktion då den lätt kan utsättas för fuktpåverkan från angränsande mark. Se riskanalys 3.4. |
|------------------------------|--|

## 3. RISKANALYS

---

### 3.1 Övervakning, Badrum

Vid renovering eller nybyggnation av våtrum har särskilda regler framtagits av den byggkeramiska branschen (BBV) eller stiftelsen GVK och Säker Vatten AB (från mars 2005).

Samtliga ledande försäkringsbolag vill att dessa regler tillämpas och fungerar också som ett rättesnöre för vad som anses fackmässigt utförande inom område tätskikt i våtutrymmen.

Skulle en fuktskada inträffa på grund av eller förvärras av noterade avvikelser kan begränsningar i ersättningen från försäkringsbolaget förekomma.

### 3.2 Källare, Bostad

I en källare måste man ta hänsyn till den naturliga fuktförekomsten i golv och väggar vid val av ytskikt/färg som ansluter/appliceras direkt mot dessa så att fuktrelaterade olägenheter ej inträffar. Gäller även val och placering av inventarier. Med hänsyn till byggnadsåret får man förvänta att vissa brister kan förekomma beträffande fuktskyddet och dräneringens funktion mot angränsande mark.

Föreslår att en hygrostatreglerad avfuktare placeras i tvätt/klädvård och ansluts till en golvbrunn, vilken allmänt sänker fuktklimatet i källaren, torkar upphängd tvätt och minskar unken lukt. (Säljarna har avfuktare och den kommer ingå i köpet.)

### 3.3 Torpargrund/källare, Uterum

Erfarenhetsmässigt kan fuktklimatet vara högt i denna typ av grund. Då det aktuella bjälklaget är av organiskt material/träkonstruktion kan mikrobiella angrepp såsom mögelpåväxt inte uteslutas på bjälklaget om fuktförekomsten blir för hög. Högst fuktförekomst är det under juli/augusti då varm fuktig luft tränger in i den svala kryppgrunden.

### 3.4 Betongplatta på mark, sidobyggnaden

Risk finns att organiskt material som ansluter till plattan kan utsättas för fukt-, mögel- och rötrelaterade skador.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

--

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.

Löddeköpinge 2024-09-13

B&P Byggkonsult AB



Peter Kiel Andersson

Av SBR godkänd besiktningsman



## BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

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

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

##### Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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,
- 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 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, 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

### **4) 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 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**

*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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren.*

### **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 klagörs 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 försämrans 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 erlägga 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

**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 ståndskarvar.

**Fotplåt**

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

**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**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

**Hanbjälke**

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

**Imma**

Se mätnadsånghalt.

**Karm**

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

**Klinker**

Plattor av keramiskt material.

**Klämring**

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

**Limträ**

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

**Mekanisk ventilation**

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

**Mätnadsånghalt**

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

**Okulär**

Vad man kan se med ögat.

**Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

**Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

**Radon**

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

**Revetering**

Putts på rörsvamma, 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, Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 30 år<br>35 år |

|   |       |
|---|-------|
| Hängrännor/stuprör  | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt   | 40 år |

### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

|   |       |
|---|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)          | 35 år |
| Plåt  | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

### Fasader

|  |         |
|--|---------|
| Träpanel (byte)                              | 40 år   |
| Träpanel (målning)                           | 10 år   |
| Tegel  | Ej byte |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 år   |
| Asbestcementplattor (eternitplattor)         | 30 år   |

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

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

### Invändigt

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

### Värmegolv

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv      | 25 år |
| Elvärmeslingor i våtrum    | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

### Våtrummen

|  |       |
|--|-------|
| Plastmatta i våtrum  | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtrum  | 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 |