

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

**Kristianstad Åkaren 13
Köpmannagatan 20, 29631 Åhus**



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen 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

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE MED UTÖKAT SKYDD.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
3. RISKANALYS.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare	12
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	16
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	17
BILAGA 4: Bilder	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE MED UTÖKAT SKYDD

Objekt

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Åkaren 13
Adress: Köpmannagatan 20, 29631 Åhus
Kommun: Kristianstad
Fastighetsägare: Göran Hallqvist

Uppdragsgivare

Namn: Göran Hallqvist
Uppdragsnummer 22012561-2025-100

Besiktningsman

Namn: Daniel Midtorn
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Byggnadsingenjör/Besiktningsman
E-post: info@midtornbyggkonsult.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. Friliggande- samt sidobyggnader ingår ej i besiktningsens omfattning.
Besiktningsdag: 2025-04-08 kl 08:30
Närvarande: Göran Hallqvist

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-04-06.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.
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.

Säljaren förvärvade fastigheten i början av 1960-talet.

Följande renoveringar och underhåll är utförda:

- 2019, Luft/vatten värmepump installerades.
- Flertal fönster byttes på 1980-talet, till fönster med isolerglaskassett. Eventuellt monterades Isolerglaskassetter i de äldre fönsterkarmarna.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Det saknas några radiatorer i den del som tidigare hyrdes ut och användes som kafé.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var obebodd och delvis möblerad 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. 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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väder vid besiktning:	Cirka 5 grader och sol
Byggnadstyp:	1½-plans villa med källare
Byggnadsår:	1910
Grundläggning:	Källare
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä, tegel
Fasad:	Tegel
Fönster:	3-glas fönster med isolerkassett Kopplade 2-glas Betongglas
Yttertak:	Betongpannor (av en tunnare typ än en klassisk betongpanna)
Uppvärmning:	Luft/vatten värmepump
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Mark lutar på vissa områden mot fastigheten och matjord förekommer vilket fuktbelastar grundläggning mer än nödvändigt. Finns några närliggande planteringar som kan orsaka skador.
Grundläggning	Sprickbildningar och putssläpp förekommer på sockel/grundmur. Grundläggning är en äldre typ av källare, vilket är en så kallad riskkonstruktion. Se riskanalys grundläggning för mer information.
Fasad	Fasad står innanför grundmur/sockel vilket ökar risken för att regnvatten hamnar på grundmurskanten och tränger in i vägg och anslutande bjälklag. Missfärgningar och sprickbildningar finns på puts, och lagningar har gjorts på några delar av tegelfasad. Sprickbildningar förekommer vid bruksfog mellan vissa tegelstenar och likaså några frostsprängningar. Finns längsgående sprickbildning på både putsad fasad och grundmur på baksidan. Kan vid denna typ av besiktning ej fastställa dess orsak eller ålder.
Fönster/Dörrar	Fönsterbleckens uppvik saknar tätning. Föreligger underhållsbehov av fönster och dörrar. Torksprickor, färgsläpp och kitt som lossnat noterades vid stickprovskontroll.
Takavvattning	Stuprör är ej markanslutet vid entré på baksidan, vilket fuktbelastar grunden mer än nödvändigt. Stuprör har fals felaktigt vänd mot fasad, och lövsil/renstratt saknas på vissa stuprör.
Yttertak	Besiktning av tak är genomfört genom stickprovskontroll från takfot samt mark. Av åldersskäl är yttertaget tekniskt avskrivet. För mer information, riskanalys yttertak.
Övrigt	Betongtrappan på baksidan har renoveringsbehov. Färgsläpp förekommer på plåtdetaljer. De plåtbeklädda takkuporna bedöms ha renoveringsbehov. Finns flertal brister och skador på dess beklädnad och ytskikt.

INVÄNDIGT**Allmänt**

Fastigheten är av äldre typ och har ett eftersatt underhåll, varav vissa mindre skador och brister utelämnats. Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte. Sprickor/tapetdrag i skivskarvar och hörn är vanligt förekommande i denna typ av konstruktion och är att anses som normalt. Även mindre lutningar i bjälklagen är att anses som normalt. Förekommer både sprickor på väggar och lutningar/ojämnheter på vissa golv. Vid denna typ av besiktning kan dess orsak ej fastställas.

Yttre fasad på denna typ av byggnad bedöms inte helt tät. På väderutsatta delar av fasaden kan väta vid hårda vindlaster och regn eventuellt komma igenom och orsaka fuktrelaterade skador på anslutande konstruktioner. Risk för att fuktrelaterade skador inträffar finns då om närliggande organiskt material förekommer.

På vissa väggar finns små mörka prickar/fläckar. Kan t.ex orsakats av byggnadens utförande, köldbryggor eller bristfällig ventilation.

Ventilationen bedöms bristfällig. Det bör finnas friskluftsventiler i ytterväggar eller spaltventiler (på fönster) i berörda rum samt att våtutrymmen förses med frånluftsfläktar, gärna med kontinuerlig drift eller/och med fuktstyrning.

Entréplan

Entré (från baksida)	Noterades missfärgningar i garderob. Okänd orsak, men ytan upplevs torr vid besiktningstillfället. För att kunna fastställa aktuell status på bakomliggande material så krävs däremot ingrepp.
Kök	Lättillgänglig avstängningsventil saknas till diskmaskin. Läckageskydd saknas i diskbänkskåp, under vask.
Mellanhall	--
Matrum	--
Vardagsrum	--
Entré (mot framsida)	--
Tidigare kafé	Det observerades skräp och insekter vid fönstersmyg mellan inredning och skyltfönster. Utrymmet var svåråtkomligt vid besiktningstillfället, och bör därav undersökas närmre vid möjlighet. Läckageskydd saknas i diskbänkskåp, under vask. Finns en fallrisk vid varuhiss. Vattenlås har spruckit vid handfat.

Övervåning	
Trappa/Hall	Trappräcket är av en äldre standard varav den ej uppfyller dagens rekommendationer gällande barnsäkerhet. Okänt om el-central bakom lucka i vägg fortfarande är i bruk. Husets installationer ingår ej i besiktningens omfattning, dock är dessa av äldre sort och det vore en fördel att undersöka dess aktuella status.
Sovrum 1/Allrum	--
Klädkammare	--
Våtrum	Våutrymmets ålder är okänd, men dess tätskikt bedöms tekniskt avskrivet och fler noteringar observerades. Se riskanalys våtrum för mer information.
Mellanrum	--
Sovrum 2	Finns skador (flertal lösa delar) och missfärgningar på golv och indikationer på fuktskador. På yttervägg vid takkupan finns även omfattande missfärgningar/fuktgenomslag. Se riskanalys, Sovrum 2.
Sovrum 3	Noterades missfärgningen på nedre del av fönstret. Okänt om det uppkommit fuktskada pga att fönstret stått öppet eller pga otätheter vid fönstret.
Vind	Vindsutrymmet kunde enbart kontrolleras från lucka då säker landgång och uppstigningsanordning saknas. Vindsluckan kan isoleras och tätas, alternativ bytas för att minska risken för att varm inomhusluft kommer upp i vindsutrymmet och skapar kondens. I utrymmet (på äldre takstolar) noterades träskadedjursangrepp, vilket är vanligt förekommande i äldre byggnader. Kan vid denna typ av besiktning ej fastställa om de är aktiva då delarna ej var åtkomliga. Missfärgningar/fuktgenomslag finns på insida yttertak. Då det ej fanns möjlighet att nå insida yttertak från vindslucka kunde dess aktuella status ej undersökas närmre. För mer information, se även under riskanalys yttertak.

Källarplan

Allmänt

Finns ett trappsteg på den invändiga trappan som skiljer sig i höjd gentemot övriga trappsteg. Medför ökad fallrisk.

Husets installationer ingår ej i besiktnings omfattning, dock noterades att det eventuellt förekommer installationer som erhållits med asbesthaltigt material. Dess förekomst i sig utgör ingen risk för inomhusmiljön. Dock bör fackman kontaktas vid eventuellt avlägsnande av materialet.

Missfärgningar förekommer på innertak i källardel. Kan vid denna typ av besiktning ej fastställa orsak, men då det bedrivits en verksamhet med kafé i fastigheten är det troligt att bakugnen i källaren bidragit till dessa missfärgningar.

Organiska- samt diffusionstäta material finns mot vissa delar av källargolv samt källarväggar. För mer information, se riskanalys grundläggning.

3. RISKANALYS

Grundläggning

Källare med sprickbildningar, putssläpp, färgsläpp och missfärgningar är ett resultat av den tillskjutande fukten genom betongsula och källarväggar, vilket man till viss del kan förvänta sig i källare som saknar utvändigt fuktskydd och underliggande isolering. Detta kan dock innebära en risk för fukt-, mikrobiell- och/eller rötelaterade skador vilket är anledning till att täta och organiska material ej bör finnas mot golv samt ytterväggar i äldre källare. I källaren förekommer vissa delar med organiska samt diffusionstäta material. Det rekommenderas att materialen tas bort och att ytorna görs rena från organiska samt diffusionstäta material, och ersätts med material som är avsedda för källare (fuktsäkra material).

Grundläggning under groventré på baksida fastigheten har ej kunnat fastställas vid denna typ av besiktning, då det saknas ingång, eventuell lucka eller information. Kräver troligtvis håltagning för att kunna fastsätta.

Yttertak

Yttertakets ålder är okänd, men då takets tekniska livslängd bedöms åldersmässigt avskriven samt att fler brister noterades finns det en ökad risk för läckage, med anledning av att fuktskyddet med åren försämras så ökar risken för att läckage kan komma att uppstå. Om läckage inträffar kan fuktelaterade skador uppstå på underliggande konstruktioner. Från luckan till vindsutrymmet noterades missfärgningar/fuktgenomslag som indikerar på att läckage inträffat. Bedöms föreligga behov av byte av yttertak samt dess tillhörande delar.

Plåtdetaljer på/mot yttertak har färgsläpp och rostangrepp. Vissa takpannor ligger ojämnt fördelade på baksidan. Finns mossor och lavar på yttertak och undersida av takutsprång har missfärgningar och beläggningar.

Övervakning, Våtrum

Våtrummet har en äldre standard med avseende på utförande, tät/ytskikt, installationer samt generella skick vilket medför till ökad risk för fuktelaterade skador. Den åldersmässiga livslängden bedöms vara tekniskt avskriven. Bör planera för en renovering.

Duschplatsen är placerad nära innerdörr vilket kan medföra ökad risk för vatten att belasta material vid och runt omkring dörr. Sarg finns mot duschplatsen vilket minskar risk för fuktbelastning runt innerdörr, men som även förhindrar vatten att nå golvbrunn vid eventuellt läckage utanför duschplatsen (från tex handfat).

Finns missfärgningar i smyg vid takfönster och viss beläggning på glaset. Det upplevs torrt vid besiktningstillfället, men för att kunna fastställa aktuell status på intilliggande material, så krävs ingrepp.

Rör genomföringar förekommer i vägg (till radiator), vid en vattenexponerad plats, vilket medför ökad risk för fuktskador.

Övervakning, Sovrum 2

Inträffade ett läckage för mellan 5-10 år sedan från en mobil AC placerad på golvet i detta sovrums. Enligt säljare var det pluggen till vattentanken som hade lossnat och orsakade fuktskadan. Då golvet fortfarande finns kvar kan aktuell status på underliggande material ej fastställas utan ett ingrepp.

Orsak till fuktfläckar mot yttervägg och dess ålder är okänd. Det bedöms vara torrt över hela ytan vid besiktningstillfället, men då det saknas information om både ålder och eventuella åtgärder som gjorts bör fackman kontaktas för att undersöka vidare, då det inte finns information om att yttertak har lagats/bytts i närtid. Aktuell status på bakomliggande material kan vid denna typ av besiktning dvs ej fastställas och kan givetvis vara utsatta.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Åhus 2025-04-08

Midtorn Byggkonsult

Daniel Midtorn

Byggnadsingenjör/Besiktningsman

Medlemsnummer: 22012561



BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

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 doldafelförsäkring.

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 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 kryptbara.

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 uppdragsbekaftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte 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 uppdragsbegränsningen 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 beskaftenheten 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 besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i 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 klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan 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 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

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

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.

Måtnadsånghalt

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 måtnadsånghalten.

Radon

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

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. Byggmateriel och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

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

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

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år
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 vertikal (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

Avloppsledning	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

BILAGA 4: Bilder



Bild 1: Utvändigt, Fasad, Missfärgningar på putsad fasad.



Bild 2: Utvändigt, Fasad, Finns längsgående sprickbildning på både putsad fasad och grundmur och intill entré på baksidan.

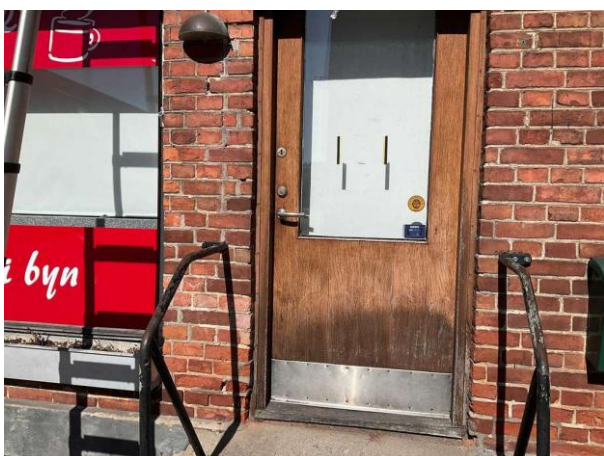


Bild 3: Utvändigt, Fasad, Sprickbildningar förekommer vid bruksfogar och frostsprängningar på några tegelstenar.



Bild 4: Utvändigt, Vind, Missfärgningar/fuktgenomslag finns på insida yttentak.



Bild 5: Invändigt, Vind, I utrymmet (på äldre takstolar) noterades träskadedjursangrepp.



Bild 6: Invändigt, Entréplan, Entré (baksidan), Noterades missfärgningar i garderob.



Bild 7: Invändigt, Entréplan, Tidigare kafé, Finns fallrisk vid varuhiss.



Bild 8: Invändigt, Övervåning, Våtrum, Finns missfärgningar i smyg vid takfönster och viss beläggning/påväxt på glaset.



Bild 9: Invändigt, Övervåning, Sovrum 2, Finns skador och missfärgningar på golv.



Bild 10: Invändigt, Övervåning, Sovrum 2, På yttervägg vid takkupan finns omfattande missfärgningar/fuktgenomslag.



Bild 11: Invändigt, Källarplan, Allmänt, Kan eventuellt förekomma installationer som erhållits med asbesthaltigt material (isolering på vattenledningar).



Bild 12: Invändigt, Källarplan, Allmänt, Missfärgningar förekommer på innertak i källardel.