

# Överlåtelsebesiktning

## Steg 1



Motala Ervasteby 2:23

|                                           |                                                                                                                                                                   |                        |                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b>               | Motala Ervasteby 2:23                                                                                                                                             | <b>Fastighetsägare</b> | Dödsboet efter Weine Tinnerholm |
| <b>Adress</b>                             | Ervasteby 246                                                                                                                                                     | <b>Besiktningdag</b>   | 2026-06-30                      |
| <b>Postnummer och ort</b>                 | 591 96 Motala                                                                                                                                                     |                        |                                 |
| <b>Väderlek vid besiktningstillfället</b> | Ca 24 °C och klart                                                                                                                                                |                        |                                 |
| <b>Uppdragsnummer</b>                     | 28291                                                                                                                                                             |                        |                                 |
| <b>Uppdragsgivare</b>                     | Dödsboet efter Weine Tinnerholm<br>Ervasteby 246, 591 96 Motala                                                                                                   |                        |                                 |
| <b>Besiktningssman</b>                    | Kristoffer Ekeröth,<br><i>medlem i SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund)</i><br>Telefon:<br>Mobiltelefon: 0768-88 03 04<br>E-post: husbesiktningar@fst-ab.com |                        |                                 |
| <b>Närvarande</b>                         | Angela Tinnerholm, Fredrik Tinnerholm, Gisela Ekerå Tinnerholm och Kristoffer Ekeröth.                                                                            |                        |                                 |

# Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

## Objekt

|                                         |                                                       |                                               |                                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Byggnadsår</b>                       | 1973.                                                 | <b>Byggnadstyp</b>                            | Friliggande villa i 1 plan med källare. |
| <b>Tak, material</b>                    | Tegelpannor.                                          | <b>Stomme</b>                                 | Trä.                                    |
| <b>Fasad</b>                            | Tegel och träpanel.                                   | <b>Fönster</b>                                | 2-glasfönster (kopplade).               |
| <b>Uppvärmning</b>                      | Fliseldning (via kulvert), vedeldning, luftvärmepump. | <b>Ventilation</b>                            | Självdug.                               |
| <b>Vatten</b>                           | Enskilt.                                              | <b>Avlopp</b>                                 | Enskilt.                                |
| <b>Grundläggning och bottenbjälklag</b> | Källare.                                              | <b>Bjälklag/material mellan våningsplanen</b> | Trä.                                    |

## Besiktningens genomförande och omfattning

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

## Information från säljaren

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från fastighetsägaren.

### Tillhandahållna handlingar

-

### Information från fastighetsägaren gällande tidigare skador, renoveringar och förbättringar

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

Fastigheten förvärvades vid byggtiden.

Renoveringar:

- Ny dränering/fuktisolering kring källaren, sannolikt under början av 1990-talet.
- Duschrummet i entréplanet renoverades sannolikt under 1990-talet.
- Vedpanna med ackumulatortankar installerades cirka år 2016.
- Uterummet byggdes år 2018.
- Installation av luftvärmepump år 2021.
- Braskassett installerades år 2024.

Tidigare skador:

- Inget att notera.

## 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>Går dörrar och fönster att öppna/stänga enl. nuv. ägare?</b> | Ja.                                  | <b>Fungerar stuprör och hängrännor enl. nuv. ägare?</b> | Kontrollerades av besiktningsmannen. |
| <b>Fungerar golvfall i våtrum enl. nuv. ägare?</b>              | Kontrollerades av besiktningsmannen. |                                                         |                                      |

## Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningsstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Skador som kan förekomma på inredning och ytskikt noteras inte, förutsatt skadan beror på ålder eller normalt slitage.

Tätskiktet/fuktspärren bakom keramiska ytskikt (så som kakel och klinker) går inte att kontrollera vid en okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar branschstandard. Fuktindikeringar utförs generellt inte i våtrum med keramiska ytskikt, då man inte kan fastställa på vilken sida om det underliggande tätskiktet man mäter/indikerar.

# Okulär besiktning

## Utvändigt

### Markförhållande m.m.

Allmän information: Dränering och utvändiga fuktisolering kring källaren är sannolikt äldre än 30 år. Se Riskanalys.

- Marklutning noterades mot byggnadens baksida, vilket kan ge upphov till en hög fuktbelastning på grundkonstruktionen.
- Lock saknas till ett spolrör.

### Grundmur/ hussockel

- Några sprickor noterades i sockeln. Färg och puts lossnar delvis från sockeln.
- Hål (efter tidigare genomföringar) noterades i sockeln på baksidan.

### Fasad

- Någon enstaka spricka noterades i tegelfasaden.
- Torksprickor/torskskador noterades i träpanel i gavelspetsar, delvis med otätheter som följd.
- Ventilgaller saknas i gavelspetsar.

### Fönster/dörrar

- Underhållsbehov föreligger gällande fönster. Mindre rötskada noterades i ett källarfönster. Ett trasigt fönsterglas noterades (källarfönster).
- Otätheter mellan dörrtröskel och utanförliggande betong gällande källardörren.

### Rännor

Allmän information: Stuprör var delvis bortkopplade från dagvattenledningar.

- Skada på en hängränna på baksidan.

### Yttertak

Allmän information: Taket utgörs av tegelpannor och underlagspapp från byggtiden, genomsnittlig teknisk livslängd för denna typ av tak beräknas till cirka 40 år. Se Riskanalys.

- Nocktätning saknas undernockpannorna.
- Plåtinklädnad kring luftning (till expansionskärl) täcker/tätar bristfälligt mot intilliggande takpannor.

### Vind

- Några enstaka fuktfläckar noterades på underlagstakets insida, inga förhöjda fuktvärden kunde uppmätas vid aktuell besiktning.

### Altan

- En "enklare" bärande stolpe.

### Uterum

- Fasaden utförs delvis av träpanel/läkt ovan isolering, skador i isoleringen noterades.
- Fönsterbleck saknas.
- Mosspåväxt på taket.
- Plastfolie/avdunstningsskydd saknas på marken i plintgrunden, vilket är något olämpligt då fuktbelastningen på ovanliggande bjälklag ökar.

## Invändigt

### Allmänt

Allmän information: Bostadens allmänna ventilation bör sannolikt förstärkas/förbättras, (självdraagsventilation är oftast undermåligt för ett modernt hushåll).

## Entréplan

### Hall

- Inget att notera

### Vardagsrum

- Inget att notera

### Kök/matplats

Allmän information: Äldre kök.

- Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet och under kyl/frys.

### Sovrum 1

- Inget att notera

### Sovrum 2

- Inget att notera

### Duschrum/Wc

Allmän information: Golv- och väggbeklädnad utgörs av keramiska ytskikt, renovering sannolikt utförd under 1990-talet. Man bör vara medveten om att de tätskikt som användes bakom keramiska ytskikt vid tiden för utförandet var av betydligt sämre kvalitet än de som används idag. Ytskikten/tätskikten är att betrakta som tekniskt avskrivna. Se Riskanalys.

- Bristfälligt golvfall och lokala bakfall förekommer på golvytan.
- Olämpligt placerade rörgenomföringar finns genom golvet vid duschplatsen, rörgenomföringar bör alltid undvikas i plats för bad- dusch.
- Golvet tätskikt är felaktigt anslutet till golvbrunnar, klämring saknas.
- Fönstrets placering är olämplig ur fuktsynpunkt och fönstret bör skyddas från vatten/fukt vid duschning.

### Sovrum 3

- Inget att notera

### Sovrum 4

- Inget att notera

### Wc

- Inget att notera

### Sovrum 5

- Inget att notera.

## Källare

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allmänt</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Träkonstruktioner (uppreglade/flytande golvkonstruktioner, utreglade väggkonstruktioner, träväggar) förekommer i källaren. Se Riskanalys.</li><li>• Äldre golvbrunnar av järn är en riskfaktor. Gjutjärn bryts med tiden ned av korrosion/rost, vilket kan resultera i läckage.</li></ul>                                                                                                                                                                                             |
| <b>Hall</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tvättstuga</b>  | <p>Allmän information: Golv- och väggbeklädnad utgörs av äldre plastmatta och kakel, ytskikten är att betrakta som tekniskt avskrivna. Se Riskanalys.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Klämringen och plastmatta har lossnat ur golvbrunnen, vilket kan resultera i otätheter mellan golvmattan och golvbrunnen.</li><li>• Spricka i yttervägg, kakel har lossnat från underlaget i detta område.</li><li>• Otätheter i golvmattan.</li><li>• Taket är inte återställt efter tidigare renoveringsarbete.</li></ul> |
| <b>Rum</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Klädkammare</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Förråd</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Matkällare</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Förrådsrum</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fuktgenomslag (färg och puts som lossnar) noterades gällande väggar/grundmurar. Detta beror på brister i det utvändiga fuktskyddet (brister i dräneringssystemet). Höga fuktvärden uppmättes i dessa områden.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Gillestuga</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Pannrum</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Hobbyrum</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Duschrum</b>    | <p>Allmän information: Golv- och väggbeklädnad utgörs av keramiska ytskikt. Man bör vara medveten om att de tätskikt som användes bakom keramiska ytskikt vid tiden för utförandet var av betydligt sämre kvalitet än de som används idag. Ytskikten/tätskikten är att betrakta som tekniskt avskrivna. Se Riskanalys.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stora delar av kakel- klinker har lossnat från underlaget.</li></ul>                                                                                       |
| <b>Bastu</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Wc</b>          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Taket är inte återställt efter tidigare renoveringsarbete.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Risakanalys

### ÄLDRE DRÄNERINGSSYSTEM

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dränering och utvändig fuktisolering) sannolikt är äldre än 30 år kan systemets funktion (på grund av ålder) vara nedsatt. Detta kan leda till fuktskador invändigt i källaren.

### ÄLDRE TAK

Takets ålder i kombination med de brister som noterades innebär att täthet inte längre kan garanteras. Risk finns att vatten kan tränga in eller kan ha trängt in med skador som följd.

### ÄLDRE VÅTRUM

Våtrummens ålder (avser duschrummen och tvättstugan) i kombination med de brister som noterades innebär att täthet inte längre kan garanteras. Risk finns att vatten kan tränga in eller kan ha trängt in med skador som följd.

### TRÄKONSTRUKTIONER I KÄLLAREN

Träkonstruktioner (uppreglade/flytande golvkonstruktioner, utreglade väggkonstruktioner, träväggar) som uppförts i direkt eller i nära anslutning till betongplattan/grundmurarna kan vara drabbade eller riskerar att drabbas av fuktskador. Betongplattans och grundmurarnas fuktnivå överstiger oftast nivån där mögel/bakterier kan växa i organiskt material (så som träreglar, mineralull och dylikt). Detta kan i sin tur leda till att dålig/mikrobiell lukt sprids till inomhusmiljön.

## Fortsatt teknisk utredning

-

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risakanalysen 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.

Linköping 2026-06-30

**FST Husbesiktningar AB**



Kristoffer Ekeröth,

medlem i SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund)

# Bilaga 1: Villkor för överlåtelsebesiktning

## 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 uppdragsbeträffelsen. Med *besiktningsman* avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen. Med *fastighet* avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen. Med *fel* i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaelförsäkring.

### GENOMFÖRANDET

#### Uppdragsbeträffelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbeträffelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbeträffelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbeträffelsen 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 uppdragsbeträffelsen.

#### 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, fuktmetning eller annan mätning! 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 uppdragsbeträffelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag. Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### 3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

#### Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

#### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara 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 moderns 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 klargöras vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen. Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta. Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget. Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen är skyldig att innehålla 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 besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten. Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd steg 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 vindstrymmen 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. 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 uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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

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

**Asfaboard:** Porös, asfaltimpregnerad skiva.

**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.

**Foder:** Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Fotplåt:** Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hänggrännen.

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

**Fuktskydd:** Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HDpolyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

**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 som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

**Limträ:** Tex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

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

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

**Okulär:** Vad man kan se med ögat.

**Plansteg:** De horisontella stegen i en trappa.

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

**Relativ fuktighet:** Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

**Revetering:** Puts 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.

**Stödben:** Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

**Svall:** Underlagstak av spontade bräder.

**Sättsteg:** Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

**Takfot:** Där taket möter ytterväggen.

**Taknock:** Översta delen av ett yttertak.

**Trycke:** Dörr eller fönsterhandtag.

**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.

## Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

### 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)                      | 40 år |
| skorstenstopp, tätning rökkanaler)                  |       |
| 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 vertikal (inkl. dagvattenledning i anslutning till drän.ledng.) | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden                                                              | 50 år |

### Ventilation

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

### Invändigt

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

### Värmegolv

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

### Våtutrymmen

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

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

### Elinstallationer

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc.                     | 45 år |
| Vitvaror                                   |       |
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp         | 10 år |

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

