



2026-03-0085

Utlåtande över **ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

Lund MERKURIUS 7
Merkuriusgatan 14



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.

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| Råkoll Projekt & Arkitektur AB | | www.rakoll.se |
| Generatorgatan 12, Arlandastad | | info@rakoll.se |

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE..... | 1 |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR..... | 2 |
| 2. OKULÄR BESIKTNING..... | 3 |
| 3. RISKANALYS..... | 8 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING..... | 9 |
| BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare..... | 10 |
| BILAGA 2: Liten Byggordbok..... | 14 |
| BILAGA 3: Tekniska medellivslängder..... | 15 |

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Merkurius 7 |
| Adress: | Merkuriusgatan 14, Lund |
| Kommun: | Lund |
| Fastighetsägare: | Christian Hallencreutz |

Uppdragsgivare

| | |
|-----------------|------------------------|
| Namn: | Christian Hallencreutz |
| Uppdragsnummer: | 2026-03-0085 |

Besiktningsman

| | |
|----------|-------------------|
| Namn: | Hampus Liljenberg |
| Telefon: | +46 733-56 97 66 |
| E-post: | hampus@rakoll.se |

Besiktningsmannen är utbildad av Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR).

Besiktningsuppdrag

| | |
|-----------------|--|
| Omfattning: | En okulär besiktning av huvudbyggnaden |
| Besiktningsdag: | 2026-05-26 |
| Närvarande: | S: Christian Hallencreutz |

Uppdraget utförs enligt bilaga "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-05-26

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: | Objektsbeskrivning |
| Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud: | <p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</p> <p>Säljaren förvärvade fastigheten 2019.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda;</p> <p>1989; Uterum uppfört.</p> <p>Renoveringar gjorda av och enligt tidigare ägaren: 2017 - Ny dränering på entrésidan och norgaveln med 10 cm Isodränskiva 2017 - 3/4 av källaren omputsad 2013 - Fönsterna renoverades 2013 - Omfattande renovering av taket 2012 - Byte av fog på södra fasaden. Byte av armeringsjärn och krokar 2008 - Båda badrummen i söder fick nya stammar och totalrenoverades 2007 - Båda badrummen i norr fick nya stammar och totalrenoverades 2004 - Omgrävning och ny dränering på baksidan av huset.</p> <p>Renoveringar gjorda av nuvarande ägare: 2019 - Ändrad planlösning från traditionella enrumslägenheter, dvs separat litet kök med matbord med plats för två personer och köksinredning från 1940-talet och ett kombinerat vardagsrum/ sovalkov byggdes om till en modern öppen planlösning med kök och vardagsrum i det stora rummet och det gamla köket gjordes till ett sovrum. Nästa steg i planen var att senare tilläggsisolera huset utvändigt och i samband med det byta till energieffektiva treglasfönster samt ta bort de två balkongerna mot gatan i öster och göra balkonger i väster ut mot trädgården.</p> <p>2022 - ersattes den gamla gaspannan av en ny luft/vattenvärmepump. 2023 - Renovering av tvättstugan. Ommålning, ny tvättmaskin och ny torktumlare, rejäl arbetsbänk med rostfri tvättho och fuktstyrd frånluftsfläkt. 2025 - installerades ett FTX ventilationssystem som besiktigades enligt OVK med godkänt resultat samma år. 2025 - allmän uppfräschning i form av ommålning av samtliga lägenheter och trapphuset</p> |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | Yttertaget är tidigare inspekterat av fackman, generellt bra skick. Behov av påmålning finnes samt enstaka områden som kan kompletteras med tätning. |

2. OKULÄR BESIKTNING

| | |
|---|--|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> |
| Muntliga uppgifter: | <p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p> |
| Väderlek: | 16°C & sol |
| Byggnadstyp: | 2-plans friliggande byggnad |
| Byggnadsår: | 1943 |
| Grundläggning: | Källargrund |
| Stomme: | Tegel |
| Bjälklag: | Betong & trä |
| Fasad: | Tegel |
| Fönster: | 2-glas |
| Yttertak: | Sadeltak, takplåt (bandtäckning) |
| Uppvärmning: | Värmepump; luft/vatten |
| Ventilation: | Mekanisk från- & tilluft med värmeåtervinning (FTX) |
| Vatten & avlopp: | Kommunalt |

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

| | |
|--------------------|---|
| Mark | <ul style="list-style-type: none">- Förhållanden under uterum är ej besiktningsbara, då åtkomst saknas. |
| Grundläggning | Källargrund <ul style="list-style-type: none">- Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3) Ev. brister noteras under Invändigt; källarplan. |
| Grundmur/Hussockel | <ul style="list-style-type: none">- Enstaka krympsprickor samt putssläpp noteras kring byggnaden, bör kompletteras för att tätas mot kantlist (källarväggsisolering). |
| Fasad | ----- |
| Fönster & dörrar | <ul style="list-style-type: none">- Torrspirckor samt färgsläpp noteras generellt, påmålning föreligger. Enstaka partier har defekta listverk. |
| Yttertak | <ul style="list-style-type: none">- Yttertaket samt uterumstaket är åldersmässigt avskrivet då den tekniska livslängden är överskriden. (Se riskanalys kap.3)- Stuprör noteras felmonterade, rörfals vetter mot huskropp.- Generella färgsläpp noteras från taktäckningen, vilket på enstaka områden har medfört ytlig korrosion. Ytbehandling föreligger.- Bandtäckningen är utförd ed enkel falsning vilken vid enstaka områden har spruckit upp, restaurering föreligger. |
| Övrigt | ----- |

INVÄNDIGT

Trapphus

| | |
|---------|-------|
| Allmänt | ----- |
|---------|-------|

Källarplan

| | |
|-------------------|--|
| Allmänt | <ul style="list-style-type: none">- Salt- & kalkutfällningar noteras på källarytterväggar.- Rör-i-Rörmontage saknar fackmässig fixering.- Öppna elinstallationer finnes, kopplingsplintar saknar täcklock.- Golvbrunnar av gjutjärn, korrosion noteras. |
| Trappa & korridor | <ul style="list-style-type: none">- Belägna undercentraler saknar gruppförteckningar. |
| Rum 1 | ----- |
| Rum 2 | <ul style="list-style-type: none">- Rummet har en oventilerad golvbeklädnad. (Se riskanalys kap.3)- Rummet har bohagstäckta ytor, egenkontroll föreligger. |
| Tvättstuga | <ul style="list-style-type: none">- Tvättmaskinens spillvattenrör saknar upphängningsbygel. |
| Teknikrum | ----- |
| Förrådsutrymmen | ----- |

Entréplan, LGH 1

| | |
|--------------------|--|
| Entré & hall | ----- |
| Toalett & duschrum | <ul style="list-style-type: none">- Rör genomföringar som ej är till för spillvattenavledning finnes i golvytan.- Rör genomföringar finnes i väggyta, duschutrymme.- Sprucken golvbeklädnad noteras framför tvättställ.- Fönsterpost finnes i duschutrymme. |
| Kök | <ul style="list-style-type: none">- Köksblandaren noteras lös, fixering föreligger.- Det finns inget läckageskydd under kyl/frys samt i vaskskåpet. |
| Vardagsrum | ----- |
| Uterum | ----- |
| Rum 1 | ----- |

Entréplan, LGH 2

| | |
|--------------------|--|
| Entré & hall | - - - - - |
| Rum 1 | - - - - - |
| Vardagsrum | - - - - - |
| Kök | - Det finns inget läckageskydd under kyl/frys samt i vaskskåpet. |
| Toalett & duschrum | <ul style="list-style-type: none">- Rör genomföringar som ej är till för spillvattenavledning finnes i golvytan.- Rör genomföringar finnes i väggyta, duschutrymme.- Sprucken golvbeklädnad noteras framför tvättställ.- Fönsterpost finnes i duschutrymme. |

Övervåning, LGH 3

| | |
|--------------------|---|
| Entré & hall | - - - - - |
| Toalett & duschrum | <ul style="list-style-type: none">- Rör genomföringar som ej är till för spillvattenavledning finnes i golvytan.- Rör genomföringar finnes i väggyta, duschutrymme.- Fönsterpost finnes i duschutrymme.- Duschkvägg noteras lös i väggsken, fixering föreligger. |
| Kök | <ul style="list-style-type: none">- Det finns inget läckageskydd under kyl/frys samt i vaskskåpet.- Köksblandaren saknar vridstopp. |
| Vardagsrum | - - - - - |
| Rum 1 | - - - - - |

Övervåning, LGH 4

| | |
|--------------------|--|
| Entré & hall | - - - - - |
| Rum 1 | - - - - - |
| Vardagsrum | - - - - - |
| Kök | <ul style="list-style-type: none">- Köksblandaren noteras lös, fixering föreligger.- Bristfälligt läckageskydd i vaskskåp, otäta genomföringar i skåpsbotten.- Påväxter noteras i nordöstra vägghörnan, rengöring föreligger.- Det finns inget droppskydd under kyl/frys. |
| Toalett & duschrum | <ul style="list-style-type: none">- Rör genomföringar som ej är till för spillvattenavledning finnes i golvytan.- Rör genomföringar finnes i väggyta, duschutrymme.- Fönsterpost finnes i duschutrymme. |

Vindsutrymmen

| | |
|----------|---|
| Allmänt | <ul style="list-style-type: none">- Kallvindsutrymmen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3) Ev. brister noteras nedan. |
| Toppvind | <ul style="list-style-type: none">- Missfärgningar samt enstaka påväxter noteras på taksvall, vid punktmässiga fuktindikationer ges inga förhöjda värden. |

3. RISKANALYS

3.1

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

3.2

Då **yttertaket** är i helhet över sin **tekniska livslängd** finns det en påtaglig risk för läckage. Detta då infästningar, genomföringar samt takbeklädnaden kan ha förlitnings-skador. Detta kan då medföra rötskada samt påväxter i underliggande organiska material men även vidare utveckla en elak doft i stängda utrymmen. Material i metall kan även skadas då de korroderar eller rostar.

3.3

Oventilerade golvbeklädnader i anslutning till en konstruktion med risk för tillskjutande fukt är en riskkonstruktion då fukt samt kyla från grundläggningen möter varm luft under golvbeklädnaden och blir då ej tillräckligt ventilerad. Detta kan medföra att det bildas kondens/ett förhöjt fuktillskott i mötet som sedan kan leda till mikrobiella påväxter och rötskador i organiska material samt förhöjda emissioner från äldre material. Detta kan sedan medföra dålig lukt samt risk för personskada.

3.4

Fuktrelaterade problem i **vindsutrymmet** uppstår då det finns fuktkällor, så som regngennomslag (läckage) genom yttertaket, byggfukt i material in nyare hus samt fukten som finns i omgivande luft. Regngennomslag ger normalt missfärgningar lokalt samt rinningar längs takstol och underlagstak. Luftfukt, luften för med sig fukt i varm fuktig inomhusluft, vilket tar sig upp till utrymmet via vindsbjälklaget, otäta vindsluckor samt genom ventilationen av uteluft vid takfot. Under perioder av året uppstår även hög relativ fuktighet, detta kan leda till mikrobiell påväxt på underlagstaket av till exempel masonit, plywood eller råspont.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1

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

Nävlinge 2026-05-27

Råkoll Projekt & Arkitektur AB



Hampus Liljenberg

SBR-utbildad besiktningsman

SBR-utbildad fukttekniker

SBR-utbildad teknisk specialist för solcellsanläggningar

Diplomerad inom areamätning

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid 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 skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

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

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

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

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 (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 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 besiktningsutlåtaget

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtaget eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget 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 utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtaget 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

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.

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Karm

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

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mättnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

| | |
|--|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel) | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 30 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor, | 35 år |
| Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 25 år |
| Hängrännor/stuprör | 40 år |
| Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökanaler) | 40 år |
| Nytt undertak – invändigt | 35 år |

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

| | |
|---|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt) | 50 år |
| Plåt | |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 40 år |
| | 10 år |

Fasader

| | |
|--|-------|
| Träpanel (byte) | 30 år |
| Träpanel (målning) | 30 år |
| Tegel | |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 25 år |
| | 40 år |

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

| | |
|---|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.) | 10 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden | 40 år |
| | 15 år |

Invändigt

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

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 | 20 år |
| tätskikt under klinker/kakel | 30 år |
| * utfört före 1995 | 15 år |
| * utfört efter 1995 | |
| Våtrumstapeter väggar | 50 år |

Installationer för vatten, avlopp samt värme

| | |
|--|-------|
| Avloppsledning | 30 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 30 år |
| 20 år | |
| Avloppstank | |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.) | 45 år |
| Badkar | |
| Värmeväxlare | |

Elinstallationer

| | |
|------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc. | 10 år |
|------------------------|-------|

Vitvaror

| | |
|--|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp | 20 år |
| | 8 år |

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

| | |
|---|------|
| T ex varmvattenberedare, elradiator, | 5 år |
| 20 år | |
| värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl | |
| Luftvärmepump | |

Ventilation

| | |
|-----------------------------------|--|
| Injustering av ventilationssystem | |
| Byte av fläktmotor | |
| Styr- och reglerutrustning | |

