

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING PLUS BESIKTIGAD



### Lund, HÄLLESTAD 8:150

Sandvägen 30  
247 45 TORNA-HÄLLESTAD

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2022-11-01

**Objektnr**

2012014

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 besiktningstillstånd krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång före tillträdesdagen. 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.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

<b>Besiktningsföretag</b> Enspecta AB	<b>Adress</b> Hyllie Vattenparksgata 12 215 32 Malmö	<b>Telefon</b> 010-3333365	<b>Org nr</b> 556783-1002	<b>E-post / webb</b> <a href="http://www.enspecta.se">http://www.enspecta.se</a> <a href="mailto:info@enspecta.se">info@enspecta.se</a>
--	--	-------------------------------	------------------------------	---

Sida 1:13

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	13

### BILAGOR

#### SBR VILLKOR

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

#### OBJEKT

Fastighetsbeteckning	HÄLLESTAD 8:150
Adress	Sandvägen 30
Postnr/ort	247 45 TORNA-HÄLLESTAD
Kommun	Lund

---

Besiktningssman	Sandra Jönsson
Telefon	010-3333365, 0763-226848
E-post	<a href="mailto:sandra.jonsson@enspecta.se">sandra.jonsson@enspecta.se</a> Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningssdag	2022-11-01 Klockan 9:27
Närvarande	Sandra Jönsson Johanna Maria von Bahr Ola Viktor von Bahr
Besiktningens genomförande och omfattning	2022-10-26 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

## BESIKTNING

### 1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

<b>Mäklar företag</b>	Bjurfors Lund Väster
<b>Mäklare</b>	Joacim Ernstsson
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Ritningar. Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument.
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2020
<b>Säljarens information</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>Överlåtelse</b>	2020 Bytt samtliga syllar i boningshus, utfört av fackman 2020 Bytt kök 2020 Bytt fönster i kök (vid köksinredning) 2020 Ny mekanisk ventilation 2020 Renoverat badrum och tvättstuga på entréplan med våtrumsintyg 2020 Ny luft-/vattenvärmepump 2020 Dragit in fiber 2020 Kakelugn borttagen 2020 Två nya inspektionsluckor till sidovindar 2021 Nya termostater 2021 Renoverat toalett på övre plan med tätskikt på golv samt uppvik på vägg 2022 Målat fönster utvändigt
<b>Upplysningar</b>	Läckage vid skärmtak till entré, åtgärdat Några radiatorer felkopplade på entréplan, ej åtgärdat Läckage från radiator på övre plan i allrum, ej åtgärdat  Inga övriga kända fel eller brister i fastigheten

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Besiktning har skett av de delar som var 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.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadsätt.

<b>Väderlek</b>	Mulet
<b>Temperatur</b>	12,5 °C
<b>Byggnadstyp</b>	1,5-plans villa
<b>Byggnadsår</b>	1979
	---
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta på mark
<b>Stomme</b>	Träreglar
<b>Fasad</b>	Puts, Träpanel
<b>Fönster</b>	3-Glas Isoler, 2-Glas (garage)
<b>Yttertak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Luft/vatten värmepump, Direktverkande el (garage)
<b>Ventilation</b>	F (Mek. frånluft), Självdrag (garage)
<b>Vindsbjälklag</b>	Trä
<b>Mellanbjälklag</b>	Trä

## NOTERING

---

### Vindsutrymme

#### Nockvind, Sidovind 1-2

Ej besiktigat  
Besiktigat lokalt från lucka, landgång saknas.

#### **Missfärgningar.**

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

---

### Övre Plan

#### Sovrum 1-2

---

---

#### Klädkammare

#### **Missfärgningar.**

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.



#### Klädkammare, Toalett

#### **Kondensering i takfönster.**

Bristfällig tätning av fönsterparti orsakar att varm och fuktig luft går inifrån och ut genom otät fönsterbåge och träffar en kall yttre ruta, varpå luften kondenserar.

## Vardagsrum

Se säljinformation.



## Entréplan

### Kök

#### **Blandare till köksvask.**

Då utloppspipen på köksblandaren går att föra ut över kanten på vasken kan vatten rinna bakom köksinredningen och där orsaka förhöjda fuktvärde i angränsande konstruktioner.

#### **Ej fastmonterad diskmaskins slang.**

Då diskmaskinsslangen inte sitter rätt monterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.

### Matplats

---

### Tvättstuga, Badrum

#### **Brunnsmanschett ej besiktigad.**

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten finns applicerad där. Detta är enda stället som det går att se om det finns något tätskikt i utrymmet.

**Rör genomföringar i våtzone 1.**

Då rör genomföringar finns i våtzone 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka fuktrelaterade skador.



**Badrum**

**Avlopp till vask ligger för nära vägg, mindre än 60mm.**

Då avloppsrör är placerat för nära väggen finns det risk för att tätskiktmembranet inte går att applicera på korrekt vis och därigenom garantera täthet i installationen.

**Kontor**

---

**Sovrum 1**

---

**Vardagsrum**

**Missfärgningar vid inklädnad (igensatt kakelugn).**

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

**Entréhall**

---

**Utvändigt**

**Allmänt**

**Underhåll av snickerier eftersatt.**

Då delar av byggnadens snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

**Utvändigt Tak**

---

## Allmänt

### **Underhåll av plåtdetaljer eftersatt på tak.**

Då underhållet av byggnadens plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.

---

## Utvändigt Fasad

### Allmänt

### **Sprickor i fasaden.**

Då det finns sprickor i fasaden finns det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som under vintertid fryser och förvärrar skadan.



---

### Dörrar

### **Bleck saknas på ytterdörrar.**

Då plåtbleck saknas på ytterdörr kan regn eller snö ta sig in under tröskeln och där utsätta angränsande konstruktioner för förhöjd fuktstatus.

---

### Stuprör

### **Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden och lövsil saknas.**

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals. Då löv och andra föremål inte rensas bort finns det risk att detta fastnar i dagvattenledningarna och där orsaka stopp.

Hål i ett stuprör på baksida.

---

## Garage

### Nockvind

Ej besiktigt

Besiktigt lokalt från lucka, landgång saknas.

---

### Invändigt

### **Impregnerat virke.**

Då impregnerat virke har noterats kommer dessa delar med största sannolikhet att få en avvikande lukt om klimatet i utrymmet blir fuktigt.

Ej besiktigat  
Invändiga utrymmen i garage belamrade.

---

**Utvändigt****Torrspäckor i snickerier.**

Då det noterats torrspäckor i snickerier finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar.

---

**Utvändigt****Fönsterkitt bristfälligt.**

Då fönsterkitt torkar och spricker finns risk att fönsterpartiet utsätts för förhöjd fuktstatus.

**Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden och lövsil saknas.**

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals. Då löv och andra föremål inte rensas bort finns det risk att detta fastnar i dagvattenledningarna och där orsaka stopp.

## RISKANALYS

---

### Allmänt

#### **Parallelltak.**

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. I fall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt fuktrelaterade skador i utrymmet mellan yttertak och innertak.

---

#### **Betongplatta på mark.**

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande anses som en riskkonstruktion. Betongplattan kommer sannolikt att ställa sig i jämvikt med markens fuktstatus. Detta innebär att det finns en risk att man kan få fuktrelaterade skador på material som är fukt känsliga. Detta kan i en förlängning påverka byggnaden och inommiljön negativt.

---

### Entréplan

#### **Tvättstuga**

#### **Indikering till fördelarskåp.**

Läckageindikering till fördelarskåp går ej att lokalisera vid besiktningstillfället. Om läckageindikering saknas till fördelarskåp finns risk att läckage inte upptäcks förrän det redan har orsakat fuktrelaterade skador på angränsande konstruktioner.

---

### Utvändigt Tak

#### **Allmänt**

#### **Äldre underlagspapp.**

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om sådan genomträngning sker kommer angränsande konstruktioner att utsättas för fuktrelaterade skador. Genomföringar i underlagspappen drabbas ofta av brister när pappens tekniska livslängd har passerats.

---

### Utvändigt Fasad

#### **Allmänt**

#### **Ventiler i fasad.**

Då ventiler i fasad saknas finns det risk att ytterväggskonstruktionen inte ventileras och därmed inte kan torka ut. Detta kan innebära att väggkonstruktionen har eller kommer att utsättas för fuktrelaterade skador.

---

## Fönster

### **Brister i anslutning av plåtbleck (trähus).**

Då brister i anslutning av plåtbleck på fönster finns, är det risk att vatten tränger in och orsakar eller har orsakat fuktrelaterade skador på grund av förhöjd fuktstatus.



## Garage

### Allmänt

### **Syllkonstruktion/Oisolerad betongplatta på mark.**

En äldre betongplatta som inte är isolerad utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Detta kan leda till fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner. Vidare är det känt att träskyddsbehandlat virke användes i stor utsträckning i hus som uppfördes under sextio- sjuttio- och åttiotalet vilket i många fall har medfört att en avvikande lukt har upplevts i byggnader.

## Utvändigt

### **Äldre underlagspapp.**

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om sådan genomträngning sker kommer angränsande konstruktioner att utsättas för fuktrelaterade skador. Genomföringar i underlagspappen drabbas ofta av brister när pappens tekniska livslängd har passerats.

### **Ventiler i fasad.**

Då ventiler i fasad saknas finns det risk att ytterväggskonstruktionen inte ventileras och därmed inte kan torka ut. Detta kan innebära att väggkonstruktionen har eller kommer att utsättas för fuktrelaterade skador.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### Allmänt

---

Inget att notera

---

### Signatur



---

Sandra Jönsson

Utlåtandet har 2022-11-01 skickats enligt nedanstående sändlista

johanna.vonbahr@gmail.com

# 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 uppdragsbekräftelsen.

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

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

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

#### Ändamålet

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

#### GENOMFÖRANDET

##### Uppdragsbekräftelse

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

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

### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 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 krypbara.

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

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

### **Besiktningen omfattar inte**

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.*

*Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning 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

### **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 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 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 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

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 reklamerats respektive framställts 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 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.

### **Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse**

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. 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 besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. Till exempel genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

### **Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande**

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företag 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 besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande 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 besiktningens mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens mannen 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 besiktningens mannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

# Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

## Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

### Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**). Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

### Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mätpunkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med källibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

### Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig ha förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, krypgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen.

### Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i ett mätprotokoll.

Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.

Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

Följande noteras i rapporten:

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.

Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Vid bedömningen ÖG (över gränsvärde) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion

# Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

## Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

**Datum**

2022-11-01

**Utförd av**

Sandra Jönsson

**Fastighet**

HÄLLESTAD 8:150

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1979

1,5-plans villa

**Besiktning och fuktkontroll resultat**

Besiktningen av riskkonstruktion

Jämförda med risk för fuktigt klimat.

En relativ fuktighet i riskkonstruktion på mer än ca 80% RF (relativ fuktighet) vid en temperatur på ca 20C.

**Utvärdering av resultat och sammanfattning**

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.

FU (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

**Relativ Fuktighet (RF)**

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

**Fuktkvot (FK)**

Ett materials fuktighet, t.ex. i en regel mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

## BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

### MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

**Datum**

2022-11-01

**Utförd av**

Sandra Jönsson

**Fastighet**

HÄLLESTAD 8:150

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Mulet

**Uteklimat**

RF 89,7%

Temp 12,5 C

Ånghalt: 9,9 g/m<sup>3</sup>

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m <sup>3</sup>	°C	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus mekanisk ventilation			RF63,1% Ånghalt: 11,8g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 2,0g/m <sup>3</sup>	21,4°C		N	
Vind			RF85,0% Ånghalt: 10,1g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 0,2g/m <sup>3</sup>	13,7°C		N	

**Slutsats utan fuktkvotsmätning.**

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden ligger vid gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fukttillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation

Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstiden, dessa mätningar är endast stickprovskontroller.

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m<sup>3</sup>

Självdraagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m<sup>3</sup>

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Källare (källare - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Krypgrund (krypgrund - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Vind (vind - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

**Relativ Fuktighet (RF)**

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar.

---

Signatur



---

Sandra Jönsson

Utlåtandet har 2022-11-01 skickats enligt nedanstående sändlista

johanna.vonbahr@gmail.com

## Bilaga

# Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

## Beskrivning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet.

### Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner (gäller ej enstegsfasad och parallelltak). Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

### Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mätpunkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kalibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

### Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig har förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är oisolerad betongplatta på mark, oisolerad betongplatta på mark med uppreglat golv, uteluftsventilerad kryppgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar.

### Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i rapport med mätprotokoll. Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.

Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

Följande noteras i rapporten:

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och *inga* noterade skadesignaler.

S (skada) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.

Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning *inte* kan fastställas.

Vid bedömningen S (skada) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

## OKULÄR KONTROLL:

### VATTEN OCH AVLOPP, ELINSTALLATION

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller filmningar mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av Vatten och avlopp, Elinstallation är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

---

### OBJEKT

<b>Fastighetsbeteckning</b>	HÄLLESTAD 8:150
<b>Adress</b>	Sandvägen 30
<b>Postnr/ort</b>	247 45 TORNA-HÄLLESTAD
<b>Kommun</b>	Lund
<b>Fastighetsägare</b>	Johanna Maria von Bahr & Ola Viktor von Bahr

---

<b>Besiktningsman</b>	Sandra Jönsson
<b>Telefon</b>	010-3333365, 0763-226848
<b>E-post</b>	<a href="mailto:sandra.jonsson@enspecta.se">sandra.jonsson@enspecta.se</a> Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
<b>Besiktningsdag</b>	2022-11-01 Klockan 9:27
<b>Säljarens information</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>Vatten och avlopp</b>	2020 Nya vattenledningar
<b>Elinstallation</b>	2020 Installerat jordfelsbrytare 2020 Ny utvändigt belysning

## KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

### Okulär kontroll

---

**Utförande vatten**

**Kommunalt vatten**

---

**Typ av avlopp**

**Kommunalt avlopp**

---

**Årtal**

**Original**

---

**Slutsats & rekommendationer**

**Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten och avloppsinstallationen i fastigheten. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.**

---

## KONTROLL AV ELINSTALLATION

Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom. För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte en sådan behörighet.

### Okulär kontroll

**Elcentral**

**Jordfelsbrytare, Gängsäkrad (porlin), Gruppförteckning**

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 2000 (större renoveringar och nybyggnation 2004). Jordfelsbrytare är ett krav vid bland annat utförande av elektrisk golvvärme i våtrum och kan vid avsaknad innebära risk för personskada.

**Vägguttag**

**Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag**

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

**Notering**

**Entréplan, Vardagsrum**

Teleuttag saknas.

**Notering**

**Entréplan, Vardagsrum**

Löst eluttag.

**Slutsats & rekommendationer**

**Då det finns ojordade eluttag i bostaden bör dessa bytas och ersättas med jordade eluttag. Det rekommenderas också att det installeras minst en jordfelsbrytare i garaget. Detta för att öka personsäkerheten. För övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. Den tekniska**

Signatur



Sandra Jönsson

Datum: 2022-11-01