

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

MALMÖ KUNGSFÅGELN 6

Sveagatan 94, 216 15 Limhamn



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning samt innan tillträde av fastigheten.

Midtorn Byggkonsult

<https://midtornbyggkonsult.se/>
info@midtornbyggkonsult.se
Org nr: 559235-5704

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
3. RISKANALYS	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	10
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	11
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK	15
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER	16
BILAGA 4: BILDER	17

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	MALMÖ KUNGSFÅGELN 6
Adress:	Sveagatan 94, 216 15 Limhamn
Kommun:	MALMÖ
Fastighetsägare:	Ola Brunstorp och Marika Corell Brunstorp

Uppdragsgivare

Namn:	Ola Brunstorp
Uppdragsnummer	22012705-2026-242

Besiktningsman

Namn:	Mikaela Midtorn Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Byggnadsingenjör/besiktningsstekniker
E-post:	mikaela@midtornbyggkonsult.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnad. Eventuella friliggande- samt sidobyggnader ingår ej i besiktningsens omfattning.
Besiktningsdag:	2026-09-16 kl 09:30
Närvarande:	Ägare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-09-14.

Uppdragsbekräftelsen har tillställts uppdragsgivaren via det digitala signeringssystemet Scrive, vilket förutsätter att uppdragsbekräftelsen med bifogad villkorsbilaga läses igenom innan signering kan ske.

Den signerade uppdragsbekräftelsen utgör grund för uppdragets omfattning och villkor.

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

Information från
uppdragsgivare, fastighetsägare
eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 2023.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Tidigare ägare har utfört följande:

1992: Renoverades yttertaket.

2000: Husets badrum renoverades.

2011: Plåt på yttertak målades.

2011: Ny dränering och fuktskydd (ISO-drän) mot öst, väst och söder.

2014: All sanitetsutrustning byttes ut.

2018: Hus sockel/grundmur putsades.

2018: Fönster/dörrar målades.

Radonmätning utfördes, protokoll saknas.

Nytt fasadtegel har monterats i uppdrag av tidigare fastighetsägare. När
arbetet utfördes är okänt.

Inga noteringar på översvämning eller stående vatten i källaren sedan
tillträde.

Energideklaration finns upprättat.

Nuvarande ägare har utfört följande:

2025: Tätning runt kringtäckningsplåt till skorsten.

2026: Underhåll av kök samt byte av vissa delar samt några delar nya.

Tagit bort växtligheter med större rötter mot huset och lagt sten.

Löpande underhåll av invändiga ytskikt samt lagt nytt golv i några utrymmen.

Strömbrytare har bytts ut några utrymmen.

Elektrisk avstängare till diskmaskin i kök.

Inga avvikelser på vatten och avlopp.

Utreglade väggar i källaren är erhållna med stålreglar och stålskenor.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Spår efter fukt i källaren, varpå en utreglad vägg tagits bort. Stålreglar har rostet pga
fukt från källarytterväggen.

Två skorstenar är ej i bruk innan sotare tar i gång dem.

Några fönster är dåliga och mjölkiga.

Det finns brister i badrum.

Fastighetsägaren har ingen kännedom om övriga brister och fel i fastigheten.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väder vid besiktningstillfället:	Cirka 17 grader och sol
Byggnadstyp:	2 plans villa
Byggnadsår:	1907
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Murverk
Fasad:	Tegel
Fönster:	3-glas, 2-glas
Yttertak:	Plåt
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag, mekanisk i källaren
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Grundmur/Hussockel	Lokala sprickor och partiella puts-/färgsläpp noterades i grundmur.
Fasad	Sprickor har uppkommit i bruksfog ovanför fönster till tegelbalk, vilket indikerar korrosion i armeringsjärn. Partiella slitage noterades i bruksfogar till tegelfasad.
Fönster/Dörrar	Ålderslitage noterades på några fönsterpartier samt i smygvirke i form av torrsprickor och röta. Äldre fönster kan med tiden tappa täthet, varpå kondens och missfärgning kan uppstå mellan glasen, vilket uppkommit mellan något glas.
Takavvattning	Stuprör har fals vänd mot fasad, vilket försvårar upptäckt vid eventuell öppning.
Yttertak	Yttertaget besiktigades stickprovsmässigt, varvid glipor noterades i skarvar till takplåtbeklädnaden. Röta noterades i takutsprångsvirke samt på träutsmyckning/dekorbeklädnad. Partiell rost och färgsläpp noterades på rännalsplåt, vattplåt samt vid plåtändar/plåtslut. Vattplåt/vindskiveplåt tätar på delar av taket bristfälligt mot takplåtbeklädnad. Viss mosspåväxt förekommer på delar av taket innebärande ökad risk för fuktpåverkan.
Vind	Vinden besiktigades från landgång, där missfärgningar noterades på yttertakets insida, se kommentar/riskanalys.
Övrigt	Växtlighet mot huset samt på fasad kan bidra till slitage. Den ej frostsäkra vattenutkastaren kan vintertid medföra frostsprängning i rör och efterföljande läckage.

INVÄNDIGT**Entréplan**

Entréhall	Ihåligt ljud (bomljud) från klinkergolv tyder på bristande vidhäftning, vilket kan leda till sprickbildning.
Sällskapsrum	Innerdörr fungerar ej tillfredställande vid stängning.
Vardagsrum	--
WC-rum	Fuktskydd under klinker är inte besiktningsbart. Med hänsyn till WC-rummets ålder kan det inte uteslutas att fuktskydd saknas. Rör genomföringar i golv förekommer. Utförandet bedöms vara förenligt med äldre utförandesätt men överensstämmer inte med dagens branschregler.
Matrum	--
Kök	Diskmaskinsslangar och vattenrör ska förankras i skåp/vägg. Diskbänkskåpets bottenstycke saknar heltäckande fuktskydd med tätning mot rör. Dropp-/läckageskydd till diskmaskin gick ej att verifiera. Fönsterbänk är sprucken. Dropp-/läckageskydd saknas under kyl/frys.

Övervåning

Trappa/hall	--
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--
Sovrum 3	--
Klädkammare	--
Sovrum 4	--
Våtrum (dusch)	Rörinstallationer med bristfälligt utförande noterades. Avloppstos är monterad för nära vägg. Elledning (äldre telefonuttag) som kommer upp i golv/vägg vinkel. Plastmatta i anslutning till golvbrunn bedöms ej vara korrekt skuren (synlig under klämring). Wc-stol är skruvad i underlaget, varpå tätskikt brutits. Bristfälligt golvfall. Våtrummet bedöms vara äldre där äldre plastmatta utgör fuktskydd under keramisk beklädnad sammantaget med nämnda noteringar, se kommentar/riskanalys.

Källarplan	
Allmänt	Äldre källare där organiskt- samt diffusions skikt har kontakt med väggar/mur och golv.
Groventré/trapphall	Inspektionslucka bakom radiator gick ej att öppna, varpå utrymmet bakom är okänt.
Våtrum (bad, dusch, tvätt)	Golvbrunn samt yta under/bakom badkar gick ej att besiktiga. Manschetter/fuktskydd saknas i anslutning till golvbrunn samt golvbrunn i källaren är monterad nära vägg (> 20 cm). Fuktskydd bakom kakel på utreglade väggar gick ej att inspektera. Avsaknad av tillfredställande golvfall noterades. (hela golvet lutar ej mot golvbrunnar) Våtrummet har en äldre standard sammantaget med nämnda noteringar, se kommentar/riskanalys.
Hobbyrum	--
Pannrum	Innerdörr drar i golvsikt. Golvbrunn saknas i pannrum med vattenburet system, vilket medför att eventuellt läckage inte kan dräneras bort.
Förråd/Förvaringsrum	Utrymmet var belamrat, vilket begränsade kontrollen av utrymmets ytor.
Övrigt	Ett ihåligt ljud (bomljud) från klinkergolvet tyder på brister i vidhäftningen, vilket kan leda till att klinkern spricker.
Allmänt	Ojämnheter/lutning förekommer i golv, där även knarr noteras. Förhållandet är inte ovanligt i äldre hus och kan vara relaterat till ålderspåverkat bjälklag, bristfällig avvaxling, stort balkavstånd eller viss sättning. Ventilationen bedöms vara utförd enligt vid uppförandet gällande norm, men bedöms idag som otillräcklig. Det rekommenderas att tilluftsventiler installeras i samtliga "torra rum" samt att befintliga friskluftsventiler nyttjas. Otillräcklig ventilation kan påverka känsliga konstruktioner, exempelvis vind. Husets installationer ingår ej i besiktningens omfattning, dock noterades ojordat el-uttag i utrymme med klinkergolv/keramiskt golv samt ojordade och jordade el-uttag i samma utrymme.

3. RISKANALYS

Vind

Mikrobiella missfärgningar förekommer på yttertaket insida, vilket bland annat kan bero på att varm och fuktig inomhusluft vintertid når kallare ytor och kondenserar i kombination med bristfällig ventilation. Spår efter fuktgenomsläpp noterades även på yttertaket insida, där partiell rötskada förekommer i svallbrädor. Takpappen bakom det rötskadade virket är intakt, vilket talar för att genomsläppet kan vara äldre och ha uppkommit innan nuvarande taktäckning utfördes. Missfärgningar och fuktspår bör hållas under uppsikt för att uppmärksamma eventuell förändring och behov av vidare åtgärd.

Övervakning, Våtrum (dusch)

Våutrymmet har en äldre standard avseende utförande, tät/ytskikt och installationer. Äldre våtrumsmatta utgör fuktskydd under klinker. När klinker har lagts på äldre plastbaserat tätskikt kan alkalisk reaktion uppstå mellan fästmassa och plastmatta, vilket kan leda till nedbrytning av tätskiktet. Berörda brister sammantaget med ålder ökar risken för fuktelaterade skador.

Källarplan, Allmänt

Följande gäller allmänt för källaren och noterades inte rum för rum.

Enligt uppgift åtgärdades utvändig dränering och fuktskydd 2011 mot delar av huset. Mot övrig källarvägg bedöms dränering och fuktskydd vara äldre, bristfälliga eller saknas, vilket kan medföra fuktvandring. Äldre betongplatta/sula saknar i regel isolering och kapillärbrytande skikt, vilket möjliggör fuktvandring genom konstruktionen. Partiella missfärgning, puts-/färgsläpp på yttervägg tyder på fuktpåverkan. Organiskt material i kontakt med fukt kan utsättas för mikrobiella angrepp, medan diffusionstäta material kan binda fukt i konstruktionen. Fukttåliga ytskikt rekommenderas. Vid behov kan även utvändigt fuktskydd ses över samt avfuktning och uppvärmning användas. Bjälklaget mellan entréplan och källare är av trä och vilar mot grundmurarna, vilket medför ökad fuktkänslighet med risk för fuktelaterade skador.

Källarplan, Våtrum (bad, dusch, tvätt)

Våutrymmet har en äldre standard med avseende på utförande, tät/ytskikt samt installationer. Våtrum ska vanligtvis utföras med tätskikt-/fuktskydd. I äldre källare är det vanligt med tillskjutande fukt. Här kan undantag medges från kravet att samtliga vägg/golvtytor i ett våtrum ska förses med godkänt tätskiktssystem. Grundtanken är att man i dessa utrymmen begränsar tätskiktets utbredning till golv och väggytor med kraftig vattenbelastning t.ex. dusch/badplats. Fördelning av ytor med eller utan tätskikt bedöms i det enskilda fallet. En förutsättning för ytor som lämnas utan tätskikt är att de består av mineraliskt material.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

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

Limhamn 2026-09-16

Midtorn Byggkonsult

Mikaela Midtorn

Byggnadsingenjör/besiktningstekniker



BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekaftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- * tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

- * okulär besiktning,

- * riskanalys om sådan är påkallad samt

- * eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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 uppdragsbekaftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av 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 uppdragsbekaftelsen 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.

Risikanalys

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 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 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 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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 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 besiktningsutlåtagendet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtagendet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtagendet 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 9 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtagendet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtagendet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtagendet 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 läggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

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 golvrönn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvrönn 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

Putspå rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. 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		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Våtutrymmen	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år		
Skorsten (renovering/omurning, tätning rökkanaler),	40 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
		* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
		Våtrumstapeter väggar	15 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år		
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Plåt	35 år	Avloppsledningar	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
		Avloppstank	30 år
Fasader		Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Träpanel (byte)	40 år	Badkar	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Värmeväxlare	20 år
Tegel	Ej byte		
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Elinstallationer	
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Kablar, centraler etc.	45 år
		Vitvaror	
Fönster/dörrar		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Byte fönster	40 år		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Målning fönster/dörrar	10 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
		Luftvärmepump	8 år
Dränering/utvändigt fuktskydd		Ventilation	
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 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		

BILAGA 4: BILDER

Bild 1: Utvändigt, Grundmur/Hussockel, Lokala sprickor och partiella puts-/färgsläpp noterades i grundmur.

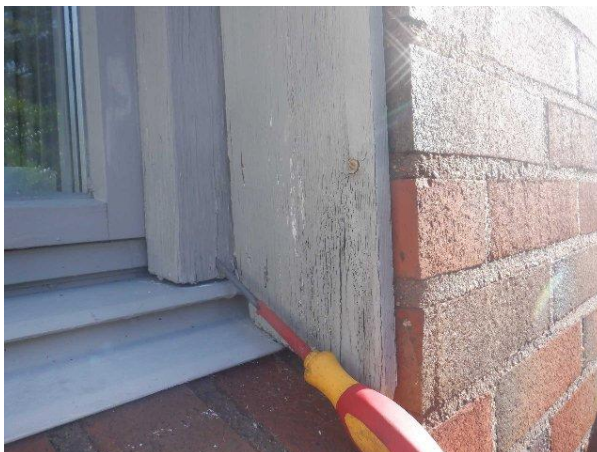


Bild 2: Utvändigt, Fönster/Dörrar, Ålderslitage noterades på några fönsterpartier samt i smygvirke i form av torrsprickor och röta.

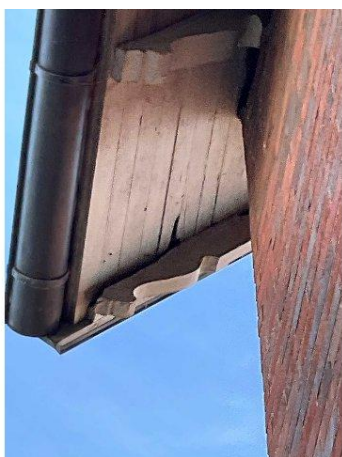


Bild 3: Utvändigt, Yttertak, Röta noterades i takutsprångsvirke samt på träutsmyckning/dekorbeklädnad.



Bild 4: Utvändigt, Yttertak, Partiell rost och färgsläpp noterades på rännalsplåt, vattplåt samt vid plåtändar/plåtsslut.



Bild 5: Utvändigt, Yttertak, Vattplåt/vindskiveplåt tätar på delar av taket bristfälligt mot takplåtbeklädnad.



Bild 6: Utvändigt, Yttertak, Viss mosspåväxt förekommer på delar av taket innebärande ökad risk för fuktpåverkan.

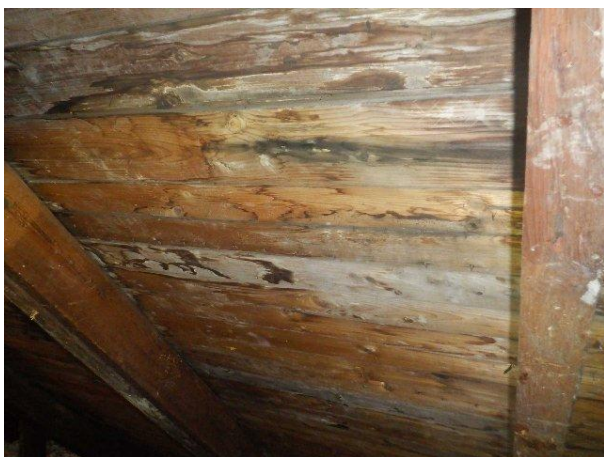


Bild 7: Utvändigt, Vind, Missfärgningar på svallbrädor.



Bild 8: Utvändigt, Vind, Röta i svallbrädor, bakomliggande papp.



Bild 9: Utvändigt, Övrigt, Växtlighet mot huset samt på fasad kan bidra till slitage.



Bild 10: Invändigt, Entréplan, Diskbänkskåpets bottenstycke saknar heltäckande fuktskydd med tätning mot rör.



Bild 11: Invändigt, Övervåning, Rörinstallationer med bristfälligt utförande noterades.



Bild 12: Invändigt, Källarplan, Missfärgningar på källaryttervägg.