

SPEQTAB

— ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Malmö Julrosen 12
Ljunggatan 1, 213 62 Malmö



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. För att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att du som köpare kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsföretaget inget juridiskt ansvar gentemot dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

En köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning dock senast på tillträdesdag. Observera att om besiktningsutlåtandet ska vara del av undersökningsplikten måste genomgången ske innan bindande kontrakt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	17
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	18
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning	19
BILAGA 2: Tekniska medellivslängder	23

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Malmö Julrosen 12
Adress: Ljunggatan 1, 213 62 Malmö
Kommun: Malmö
Fastighetsägare: Käbi Sofia Petersson

Uppdragsgivare

Namn: Käbi Sofia Petersson
Uppdragsnummer: 22010275-2025-070

Besiktningsman

Namn: Fredrik Frank
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Besiktningsman / Byggnadsingenjör SBR
Telefon: +46 76-009 70 50
E-post: fredrik@speqtab.se

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

Besiktningssuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad. (Eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande)

Besiktningdag: 2025-03-17 kl 14:00

Närvarande: Fredrik Frank, SPEQTAB
Jonas Andersson, Ombud

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-17. 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:

Lista på utförda renoveringar

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 2019.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Nuvarande ägare har utfört/ låtit utföra renoveringar i omgångar mellan 2018 - 2025.

Badrummet renoverades 2025 av SydFast AB. Våtrumsintyg finns.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Ingen information om fel i fastigheten lämnades

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var fullt 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:

Ca 10° och sol

Byggnadstyp:

1, 5-planshus med källare

Byggnadsår:

1914

Grundläggning:

Källare/ betong

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Murad (troligtvis tegel)

Fasad:

Tegel
Träpanel

Fönster:

2-glas isoler

Yttertak:

Betongpannor

Uppvärmning:

Fjärrvärme

Ventilation:

Mekanisk frånluft (F)

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT OM HUSET:

Vid stickprovskontroll av ett vägguttag i vardagsrummet indikerar mätaren att jordförbindelse saknas. Vi rekommenderar att en sakkunnig utför en fördjupad undersökning av elanläggningen.

INVÄNDIGT:**Vind:**

Information:

En kallvind är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt och benämns som en känd riskkonstruktion. Se riskanalys.

Kattvindarna/ sidovindarna var ej besiktningsbara på grund av att inspektionslucka saknas.

Nockvind:

Missfärgning/ mikrobiell påväxt noteras punktvis på takkonstruktionen.

Vid stickprovsmässig fuktindikering av takkonstruktionen noterades ingen förhöjd fuktighet.


Isolering ligger bitvis mot underlagstaket. Luftspalt saknas.

Bristfällig tätning/ anslutning med underlagspapp runt avloppsluftningens rör vid genomföring i yttertaket.


Vindsluckan är otät och oisolerad.



INVÄNDIGT:

Övre plan:	
Hall:	--
Sovrum 1:	--
Sovrum med pentry:	<p>Det saknas tätt ytskikt i eller under diskbänkskåpet. Det ska vara anordnat så läckage enkelt kan upptäckas.</p> <p>Diskmaskinens avloppsslang är ej fixerad enligt leverantörens monteringsanvisning och ska i normalfallet fästas på undersidan av köksbänken.</p> <p>Fönstret i kupan går ej att öppna fullt då det tar i ett plåtbeslag utvändigt.</p>
Sovrum 2:	--
Badrum:	<p>Fönstret är placerat i plats för bad. Anslutning av tätskikt mot karm utgör en kritisk punkt för fuktskador på bakomliggande konstruktioner/ material samt att risken för fuktskador på fönstret ökar.</p> 

INVÄNDIGT:

Entréplan:	
Huvudentré:	Fogsläpp på klinkergolvet noteras punktvis.
Hall/ allrum:	--
Kök:	<p>Det saknas tätt ytskikt i eller under diskbänkskåpet samt under kyl/ frys och diskmaskin. Det ska vara anordnat så läckage eller kondens enkelt kan upptäckas.</p> <p>Diskmaskinens avloppsslang är ej fixerad enligt leverantörens monteringsanvisning och ska i normalfallet fästas på undersidan av köksbänken.</p>
Vardagsrum:	--
Sovrum:	--
Wc:	<p>Rostangrepp på radiatorn. Risk för läckage.</p> <p>Fogsläpp och lösa klinkerplattor. Fuktindikering utfördes i anslutning till de lösa plattorna utan indikation på förhöjd fuktighet.</p> <p>Huruvida det finns tätskikt eller ej bakom klinkern är okänt.</p> 

INVÄNDIGT:**Källarplan:**

Information:

En källare benämns som en allmänt känd riskkonstruktion på grund av risk för fukt.

Fuktgenomslag, missfärgning, puts- och färgsläpp förekommer punktvis på väggar/ golv.

Källarväggar som är utreglade och skivbeklädda förekommer.

Tryckimpregnerat/ träskyddsbehandlat virke kan förekomma i de utreglade konstruktionerna mot källarväggarna. Virke som är tryckimpregnerat/ träskyddsbehandlat kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av virke har ej uppdagats vid besiktningstillfället men kan inte uteslutas.

Ovan noteringar ska även tas i beaktning i utrymmen som noteras med - - .

Se riskanalys.

INVÄNDIGT:**Källarplan:**

Hall:

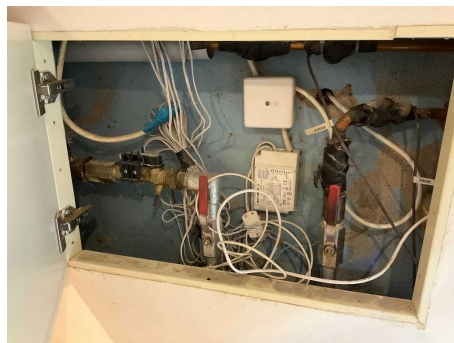
--

Allrum:

Kopplingar/ skarvar på vattenrör är placerade innanför en lucka i den utreglade väggkonstruktionen. Ett eventuellt läckage är svårare att upptäcka i tid och följskadorna riskerar att bli mer omfattande. Elinstallationer finns i anslutning till rörskarvarna/ -kopplingarna vilket ej är enligt branschstandard.

Fogsläpp, bom och lösa klinkerplattor på golvet.

Saknas lock på kopplingsdosa.



Hobbyrum:

Utrymmet är under pågående renovering och den utreglade konstruktionen mot väggarna har delvis tagits bort.



Tvättstuga/ dusch/
bastu:

Utförandet av tätskikt är okänt och den tekniska livslängden har passerat vilket bör tas i beaktning.

Golvbrunnen i duschen är en spygatt och ansluter till gjutjärnsbrunnen utanför duschutrymmet.

Se riskanalys.

UTVÄNDIGT:**Tak:**

Underhålls-/ renoveringsbehov på takanslutna trädetaljer, så som underslag, fotbrädor, vindskivor med mera.

Saknas väderskydd/ plåthuv på skorstenen.

Saknas fågelband under första raden takpannor vid takfoten. När detta saknas kan fåglar bygga bo under takpannorna.

Taket är besiktigat i begränsad omfattning från takstegen och marken.



Hängrännor & stuprör:

--

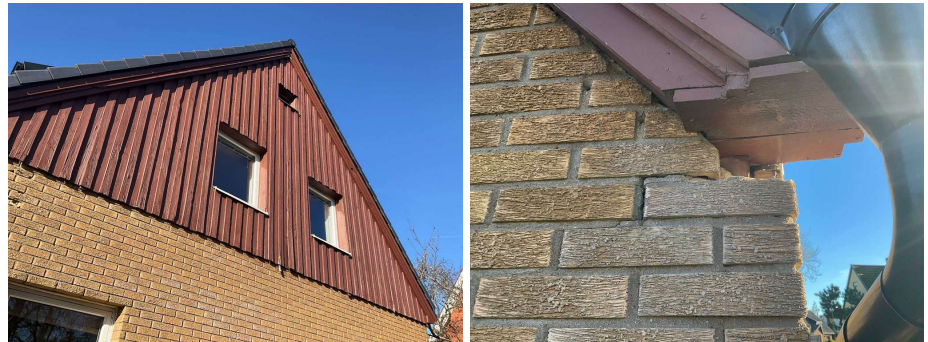
Fasad & trädetaljer:

Panelen på gavelspetsarna är eftersatt och i behov av underhåll/renovering eller utbyte. Panelen mot söder är i sämst skick.

Skada i teglet på gaveln mot söder, troligtvis efter infästning av parabol.

Tegelfog har punktvis vittrat och fallit bort.

Rörelsesprickor och skador på tegel i entrébyggnadens hörn.



UTVÄNDIGT:**Fönster:**

Underhålls-/ målningsbehov i varierande omfattning. Underhållets omfattning varierar delvis efter väderstreck/ utsatthet och fönstrets ålder.

Fönsterblecken är generellt bristfälligt utformade och monterade. Det är otätt mellan bleck och fönstersmyg med varierande storlek på glipan.

Hål/ glipor vid fals på plåtbeslag framför kuporna mot framsidan.

Vardagsrummets fönster mot söder har rötskador på karmen.

Saknas lister (eller likvärdigt) runt källarfönstren.

Saknas fönsterbleck på källarfönstren.



Dörrar:

Underhålls-/ målningsbehov i varierande omfattning. Underhållets omfattning varierar delvis efter väderstreck/ utsatthet och dörrens ålder.

Saknas tröskelplåt på entrédörren.

**Grundmur/ hussockel:**

Grundmuren är ej besiktningsbar eftersom den klätts med någon form av skiva på foamskum. Skador/ brister på beklädnaden förekommer.



Mark:

--

**Anslutande
konstruktioner:**

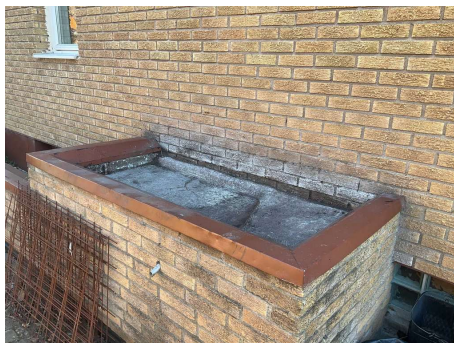
Källarnedgång:

Puts-/ betongskador på grundmuren och i taket.

Plattform/ tak
källarnedgång:

Betongplatta som ansluter mot huset.

Se riskanalys.



GRUNDKONSTRUKTION - ÖVRIGA:

Platta på mark:

Entrébyggnad:

Äldre platta på mark. Årtal är okänt men kan va en senare tillbyggnad. Se riskanalys.

Av erfarenhet vet vi att det finns risk för tryckimpregnerade/ träskyddsbehandlade syllar/ virke i byggnader uppförda under 1960/70- samt tidigt 80-tal. Virke som är tryckimpregnerat/ träskyddsbehandlat kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av virke har ej uppdagats vid besiktningsstillfället men kan inte uteslutas.

Syftet med inspektionsluckan i grundmuren är oklart och de massor som krävts ut under plattan bör åtgärdas.



3. RISKANALYS

3.1 Vind, Information

Om varm luft från bostaden tar sig in i ett oisolerat vindsutrymme under den kalla delen av året, höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå med mikrobiella skador som följd.

3.2 Källarplan, Information

Risken består främst i den permanenta fuktpåverkan från angränsande mark. Organiska material och konstruktioner riskerar att bli fukt- mögel och rötskadade, främst om de ansluter mot eller nära inpå källarväggar och/ eller betonggolvet. Täta material/ beläggningar mot vägg och golv bidrar till en ökad risk för skador.

3.3 Källarplan, Tvättstuga/ dusch/ bastu

Med tiden ökar risken för att brister kan uppstå där fukt tar sig vidare till angränsande konstruktioner och orsakar följdskador.

3.4 Anslutande konstruktioner, Plattform/ tak källarnedgång

En betongkonstruktion likt denna som ansluter mot/är förankrad i husets konstruktion kan innebära risk för fukttransport till husets angränsande/ bakomliggande konstruktioner vilket kan orsaka fukt-, mögel- och rötskador.

3.5 Platta på mark, Entrébyggnad

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande (utan underliggande isolering av cellplast) är en vanligt förekommande och en känd riskkonstruktion. Detta innebär risk för fukt-, mögel- och rötskador på organiska material som har kontakt med betongplattan.

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.

Malmö 2025-03-17
SPEQTAB

Fredrik Frank
Besiktningsman / Byggnadsingenjör SBR
Medlemsnummer: 22010275



BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

Begreppsbestämningar

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen.

Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet 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: 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	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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