

SPECTAB

— ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Kristianstad Fjälkinge 140:2
Riddaregatan 17, 29167 Fjälkinge



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	20
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	22
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning	23
BILAGA 2: Tekniska medellivslängder	27

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Fjälkinge 140:2
Adress: Riddaregatan 17, 29167 Fjälkinge
Kommun: Kristianstad
Fastighetsägare: Malin Rentner

Uppdragsgivare

Namn: Malin Rentner
Uppdragsnummer: 22013832-2025-103

Besiktningsman

Namn: Hampus Andersson
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Besiktningsman
Telefon: 076046 70 51
E-post: hampus@speqtab.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. (Samt 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.)
Besiktningsdag: 2025-04-28 kl 13:00
Närvarande: Maria Sandberg, RUM Mäklarbyrå

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-04-16.
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:

Fastighetsinformation tillhandahölls vid besiktningsstillfället

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 2023.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Huset har varit i familjens ägo sedan 1990.

90- tal.

- Taket renoverades.

1998.

- Tillbyggnaden av garage och veranda uppfördes.

- Badrum renoverades.

- Köket renoverades.

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 20° och klart

Byggnadstyp:

1, 5-planshus med källare

Byggnadsår:

1937

Ombyggd / tillbyggd:

1998

Grundläggning:

Källare
Platta på mark (garage)
Krypgrund (tillbyggnad)

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Trä

Fasad:

Träpanel

Fönster:

2-glas, isoler
2-glas, kopplade
1-glasfönster

Yttertak:

Betongpannor

Uppvärmning:

Luft/vattenvärmepump
Kamin

Ventilation:

Självdrag (S)

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT OM HUSET:

Golvbrunnar och avloppsledningar av gjutjärn förekommer, dess tekniska livslängd har passerat.

Delvis är el-anläggning äldre där den tekniska livslängden har passerat och hänsyn ska tas till detta.

INVÄNDIGT:**Vind:**

Information:

En vind är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt och är en känd riskkonstruktion.

Delar av vinden har ej besiktigats på grund av begränsad tillgänglighet.

Dörrarna in mot vindsutrymmen är ej lufttäta och är ej isolerade.

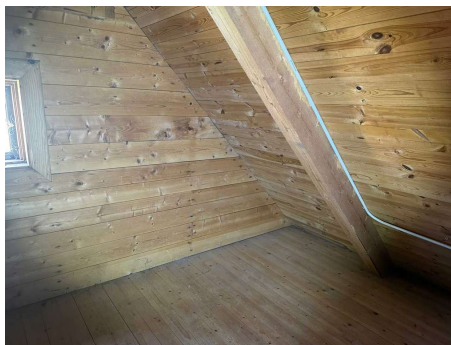
Mellan kattvindar ochnockvind saknas luftspalt upp förbi de mindre snedväggarna.

Se riskanalys.

Nockvind:

Spår av äldre läckage noteras kring expansionskärlet. Vid fuktindikering noterades ingen förhöjd fuktighet här.

Vid stickprovsmässig fuktindikering av takkonstruktionen noterades ingen förhöjd fuktighet.



Kattvind:

Imkanalen är ej brandskyddsisolerad.

Spår av äldre läckage noteras. Vid fuktindikering av dessa punkterna noterades ingen förhöjd fuktighet.

Avloppsventilationen har ett bakfall på en kortare sträcka. Även här noteras ett mindre läckage.



INVÄNDIGT:

Övre plan:	
Trappa:	--
Trapphall / korridor:	--
Wc:	Utrymmet har ett äldre ytskikt / tätskikt som har passerat sin tekniska livslängd. Plastmattan viker ej upp kring avloppsröret under tvättstället. Se riskanalys. 
Sovrum 1:	--

Sovrum 2:

På väggen kring tilluftsventilen noteras missfärgning från läckage. detta noterades vara torrt vid besiktningsstillfället.



INVÄNDIGT:**Entréplan:**

Huvudentré/
trapphall:

På väggen i klädkammaren noteras en mikrobiell påväxt.



Kök / matplats:

Det saknas tätt ytskikt i eller under diskbänkskåpet samt under kyl/ frys. Det ska vara anordnat så läckage enkelt kan upptäckas.

Diskmaskinens avloppsslang är ej fixerad enligt leverantörens monteringsanvisning och ska i normalfallet fästas på undersidan av köksbänken.

Genomgångsrum:

--

Groventré:

--

Garage:

Puts, färgsläpp samt mikrobiell påväxt noteras på väggarna i utrymmet.



Wc/dusch:

Utrymmet har ett äldre ytskikt / tätskikt som har passerat sin tekniska livslängd.

Klämring saknas i golvbrunnen.

Avloppet till tvättmaskinen är placerat för nära vägg.

Se riskanalys.

Tv-rum:

--

Allrum:

--

Matsal:

--

INVÄNDIGT:**Källarplan:**

Information:

En källare benämns som en allmänt känd riskkonstruktion. Risken består främst i den permanenta fuktpåverkan från angränsande mark.

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

Se riskanalys.

Trappa:

Trappan saknar räcke.

Trapphall:

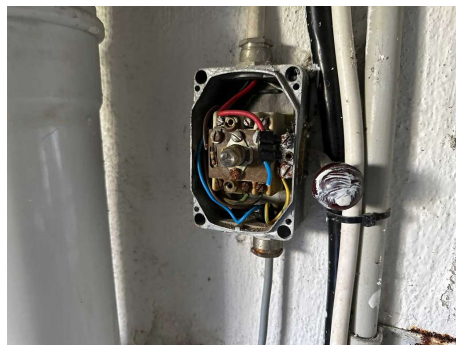
--

Tvättstuga:

Ledningen vid vattenmätaren är bristfälligt uppfäst.

En äldre elbrytare finns på väggen som ej är isolerad och som även är spänningssatt.

En huv till porslinssäkringarna saknas i en position.



Källareentré:	--
Förråd:	--
Förråd 2:	--
Pannrum:	--

UTVÄNDIGT:**Tak:**

Huvudbyggnad:

Taket är äldre och har passerat sin tekniska livslängd.

Taket har besiktigats i begränsad omfattning från taket på tillbyggnaden.

Påväxt förekommer på takbeläggningen.

Se riskanalys.



Tillbyggnad:

Färgen har flagnat av på vissa delar, detta förekommer även punktvis.

**Hängrännor & stuprör:**

Hängrännor och stuprör är av olika utförande och skick.
Hängrännor och stuprör med underhållsbehov förekommer.
Hängrännorna vid det ursprungliga huset är i behov av rensning.

UTVÄNDIGT:

Fasad och trädetaljer:

Fasaden på den ursprungliga byggnaden har ett generellt underhållsbehov. Färgen flagnar av på stora delar.

Vid dörrsmygen vid dörren från garaget mot baksidan noteras putssläpp.

Fasaden på tillbyggnaden är utförd utan luftspalt. Hur uppbyggnaden ser ut är dock oviss. Se riskanalys.



Fönster & dörrar:

Fönster och dörrar är av varierande utförande. men har generellt ett underhålls / målningsbehov. Fönster och dörrar förekommer även i sämre skick där större renoveringsbehov föreligger.

Grundmur/hussockel:

Mindre sprickor förekommer på grundmurarna.

Mark:

Rabatter/ växtlighet förekommer intill huset. Med växtlighet nära eller mot huskroppen riskerar man att få en ökad fuktbelastning mot husets konstruktioner.

På vissa delar noteras en matta liknande platonmatta mot källarmuren. Hur den är utförd och i vilken omfattning är oviss. Dock saknar den en list i ovankant som förhindrar att smuts ska ta sig ner bakom mattan.

**Anslutande konstruktioner:****Balkong:**

Balkongen har ett generellt underhållsbehov. Räcket följer inte dagens rekommendationer gällande utförande och där med inte rekommendationerna gällande barnsäkerhet.



GRUNDKONSTRUKTION:

Krypgrund:

Information:

En krypgrund är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt och är en känd riskkonstruktion.

Syllar och blindbottenbrädor är utfört med tryckimpregnerat virke.

Vid stickprovsmässig fuktindikering av blindbotten noterades ingen förhöjd fuktighet.

Fuktgenomslag noteras på grundmurarna.

Se riskanalys.



Platta på mark:

I garaget finns en platta på mark. Hur den är utförd gällande isolering / kapilärbrytande skikt är ovisst. Källaren är delvis under mark.

Jämför riskanalys för källare.

3. RISKANALYS

3.1 Vind, Information

En vind är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt och är en känd riskkonstruktion. Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer upp till ett kallt vindsutrymme höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstaket med mikrobiella skador som följd.

3.2 Övre plan, Wc

Då den tekniska livslängden har passerat samt brister noterats finns en risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktioner och orsaka skador.

3.3 Entréplan, Wc/dusch

Då den tekniska livslängden har passerat samt brister noterats finns en risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktioner och orsaka skador.

3.4 Källarplan, Information

En källare utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Organiskt material som vidrör källarytterväggar och golv riskerar att bli skadade. Täta material/ beläggningar mot golv och vägg bidrar till en ökad risk för skador.

3.5 Tak, Huvudbyggnad

På grund av den passerade livslängden samt noterade brister kan inte täthet säkerställas och risk för skada på underliggande konstruktion finns. Äldre takgenomföringar och takanslutna plåtar utför en större risk för eventuella läckage.

3.6 Fasad och trädetaljer

Ytterväggskonstruktionen är utförd utan luftspalt. Risken består i att om fukt tar sig in i väggkonstruktionen har den svårt att torka ut, vilket kan orsaka fukt-, mögel- och rötskador. Vid infästningar och genomföringar i fasad samt kring fönster och dörrar är risken större för att fukt kan ta sig in i konstruktionen.

3.7 Krypgrund, Information

En krypgrund är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt, bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur/ luftfuktighet och fuktbelastning från marken. Fuktbelastningen i en krypgrund är som störst sommartid då varm luft tar sig in via sockelventilerna och kyls ned var på den då avger fukt (kondens). Hög fuktbelastning kan leda till fukt-, mögel- och rötskador.

Virke som är tryckimpregnerat/ träskyddsbehandlat kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt.

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.

Fjälkinge 2025-04-28
SPEQTAB

Hampus Andersson
Besiktningsman
Medlemsnummer: 22013832



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 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 dolda-försäkring.

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;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

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

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

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 kostnads kalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbegränsningen 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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 erlagga 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 rökanaler)	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

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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