

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

MALMÖ KONDUKTÖREN 17

Allansgatan 32, 215 65 Malmö



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 6 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 8

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 9

BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare 10

BILAGA 2: Liten Byggordbok..... 14

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder..... 15

BILAGA 4: Bilder..... 16



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	MALMÖ KONDUKTÖREN 17
Adress:	Allansgatan 32, 215 65 Malmö
Kommun:	MALMÖ
Fastighetsägare:	Brita Christina Nestlen

Uppdragsgivare

Namn:	Brita Christina Nestlen
Uppdragsnummer	22012705-2026-004

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. Friliggande- samt sidobyggnader ingår ej i besiktningsens omfattning.
Besiktningsdag:	2026-01-09 kl 09:30
Närvarande:	Ägare, son till ägaren

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

En uppdragsbekaäftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-01-07.

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

Den signerade uppdragsbekaäftelsen utgör grund för uppdragets omfattning och villkor.

Innan signering gavs uppdragsgivaren möjlighet att ställa frågor kring uppdragsbekaäftelsens innehåll.

Några frågor eller oklarheter framfördes inte.

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 1975.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

2002: Sattes braskamin in, är sotad löpande och godkänd. (takstege byttes ut efter en äldre anmärkning)

2010: Renoverades våtrum på övre plan, kvalitetsdokument finns ej, arbetet är utfört av hantverkare.

2015: All panel på västra gavel byttes ut av hantverkare och bakomliggande skada åtgärdades samt fönster på övre plan byttes ut.

2018: Renoverades våtrum med dusch på entréplan av hantverkare, kvalitetsdokument finns samt slutbesiktning.

2019: Renoverades kök och matplats, av hantverkare.

2020: Garagetak erhöles med ny papp.

2022: Kontrollerades yttertaket, tvättades, behandlades samt erhålls med solceller 2023.

2023: Byttes fönster i kök ut.

2025: Byttes vattenberedare ut.

I övrigt:

Skiva som satt som fasadbeklädnad ovanför fönster i kök togs bort och ersattes med tegel.

Äldre proppskåp är utbytt till automatsäkringar samt del av el är omgjord.

Groventrédörr togs bort och ersattes med fönster, panel samt entrédörr är utbytt.

Löpande underhåll har utförts av invändiga samt utvändiga ytskikt.

Avlopp och frånluftskanaler har rensats löpande.

Skydd finns till balkongräcke.

Inga avvikelser har noterats på husets installationer eller på golvfallet i husets våtrum.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Klinker ligger på äldre plastmatta i tvättstuga. När det regnar kraftig och vinden står i öst kommer vatten in från ena fönsterdörren i vardagsrummet, orsak är okänd.

Ojämnheter i golv har funnits sedan byggnation och har inte förändrats.

Kondensrör till luftvärmepumpen på balkongen har frusit igen varpå vatten läcker från värmepump på balkong.

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 -7 grader och snö

Byggnadstyp: 1, 5 plans villa

Byggnadsår: 1975

Grundläggning: Betongplatta på mark

Stomme: Trä

Fasad: Tegel, trä

Fönster: 3-glas samt 2-glas kopplat

Yttertak: Betongpannor

Uppvärmning: Direktverkande el, luft/luft värmepump

Ventilation: Mekanisk frånluft

Vatten: Kommunalt

Avlopp: Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Grund/sockel	Partiella åldersrelaterade sprickor och putssläpp har noterats på grundsockeln. Matjord och växtlighet intill husets grundläggning medför ökad fuktbelastning, och vegetation med rotsystem kan skada dräneringsledningar. Marknivån ligger högt mot sockeln, vilket kan påverka sockel och fasadens nedre, med fuktpåverkan på närliggande konstruktion.
Fasad	Växtlighet mot och på fasad kan slita på tegel och bruksfogar, partiella slitage noterades. Vid stickprovskontroll noterades att nät saknas i tegelfasadens stötfogar. Hål från infästningar i fasad är ej tätade. Färgsläpp och torrsprickor har noterats på fasadpanel. Uteblivet underhåll kan medföra risk för röta i virket. Trall ligger dikt mot fasadpanel, vilket kan medföra ökad fuktbelastning på bakomliggande konstruktion.
Fönster/Dörrar	Färg på dörrblad är blekt, med behov av underhåll.
Takavvattning	Stuprör har fals vänd mot fasad, vilket försvårar upptäckt vid eventuell öppning. Renssil saknas på stuprör vid markavledning, vilket kan medföra stopp i systemet. Snö i hängrännor försvårade bedömningen, men ålderslitage med begynnande rost noterades på takavvattningen.
Yttertak (sadeltak)	Yttertaget var snötäckt och därmed ej besiktningsbart. Kontroll bör utföras när snön smält. Yttertaget är sedan byggnation, se kommentar/riskanalys. Grannens sadeltak lutar in mot takfoten och avrinningen kunde inte besiktigas på grund av snö, varför funktionen bör kontrolleras när snön har smält.
Vind	Yttertakets insida består av plywood, se kommentar/riskanalys. Mikrobiella missfärgningar noterades på yttertakets insida, se kommentar/riskanalys Takfotventilation mot grannfastighet kunde inte besiktigas då deras sadeltak är anslutet mot takfot. Takfotsventilation är igensatt på flera platser med isolering, vilket hämmar luftväxlingen i vindsutrymmet. Äldre vindslucka är oisolerad samt otät, vilket kan medföra till luftläckage upp till vind med risk för kondensutfällningar (vintertid)
Sidvind	Det saknas inspektionsluckor till husets sidutrymmen, varpå yttertakets insida från sidvind ej har inspekterats.
Övrigt	Kondensvattenrör till luftvärmeaggregat på balkong har frusit, varpå kondensvatten leds ut intill husets fasad och medför ökad fuktbelastning. Balkongräcket är utformat på ett sätt som möjliggör klättring ur barnsäkerhetssynpunkt. Balkongräcket samt stolpar uppvisar ålderslitage och har underhållsbehov.

INVÄNDIGT**Entréplan**

Entréhall	Ojordat el-uttag i utrymme med klinkergolv vilket bör åtgärdas av behörig fackman.
Våtrum (tvättstuga)	Ett ihåligt ljud (bomljud) från klinkergolvet tyder på brister i vidhäftningen. Rör genomföringar i golv noterades. Våtrummet tekniska livslängd anses passerad, där äldre våtrumsmatta utgör fuktskydd under klinkergolv, se kommentar/riskanalys. Golvbrunn under inredning gick ej att besiktiga pga placering samt då golvbrunn ej var rengjord.
Våtrum (dusch)	--
Kök	--
Vardagsrum	--

Övervåning

Trappa/allrum	Rinningsmärken förekommer under takfönster, enligt uppgift av äldre ursprung och utan avvikande fuktindikation mot ytskiktet. Spjälor saknas på del av trappa.
Sovrum 1	Innerdörr griper.
Sovrum 2	--
Klädkammare	Belamrat utrymme, vilket minimerar kontroll av utrymmet.
Allrum	--
Våtrum (dusch)	Rör genomföringar i golv utgör ett avsteg från rekommendationer för våtrum utförda efter 2005. Bruk i golvbrunn medför till att anslutet fuktskydd ej går att besiktiga.

Allmänt

Tilluft saknas i utrymmen där tilluft ska erhållas och spalt saknas i innerdörrar till våtrum. Detta bidrar till bristfällig ventilation, vilket kan påverka känsliga konstruktioner negativt.

Betongplatta från 70-talet, där organiskt samt diffusionstäta ytskikt förekommer mot betong, se kommentar/riskanalys.

Sprickor noterades i väggvinklar samt i vinkel mellan vägg och tak, vilket bedöms vara ett normalt rörelsefenomen till följd av att trästomme och gipsskivor rör sig olika vid fukt- och temperaturvariationer.

3. RISKANALYS

Yttertak (sadeltak)

Yttertaket är sedan byggnation, innebärande att taket kan ha ett minskat motstånd mot att fukt kan tränga genom pannor och takets genomföringar med risk för sekundära skador i takkonstruktionen.

Vind

Huset har undertak av plywood ovan fackverkstakstolar. Missfärgningar noterades på plywoodsivor mellan takstolar samt spår efter fuktgenomsläpp invid takgenomföring. Det är känt att plywoodsivor är relativt fuktkänslig och att det ofta uppträder missfärgningar/fuktfläckar på grund av snö/regn vid kraftigare vindar som kan leta sig in under takpannor. Det rekommenderas att kontinuerlig kontroll sker av vinden för att säkerställa att problemen inte förvärras.

Mikrobiell missfärgning förekommer partiellt på yttertaket insida. Orsaken till mikrobiell missfärgning beror ofta på att det vintertid kan leta sig upp varm fuktig luft från inomhusmiljön som kondenserar mot svalare ytor. Det kan ej bedömas om detta är ett pågående problem eller av äldre ursprung. Yttertaket insida bör därför kontrolleras regelbundet, för att uppdaga ev. förändringar.

Entréplan, Våtrum (tvättstuga)

Våtutrymmet har en äldre standard avseende ytskikt, tätskikt, utförande 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. Detta medför ökad risk för att fukt tränger ner i underliggande konstruktion med risk för fuktrelaterade skador.

Allmänt

Betongplattor från 1970-talet har i regel bristfällig eller saknar underliggande isolering, vilket medför risk för förhöjd fukthalt i betongen, med risk för kapillär fuktvandring upp i betongen. Organiskt material, såsom flytande golv, syllar m.m., som har direkt kontakt med eller kan påverkas av fukt från plattan riskerar att utsättas för mikrobiell påverkan. Diffusionstäta ytskikt, exempelvis plastmattor, medför att fukt kan stanna kvar i betongen. Det är även känt att trästommar från 1970-talet ofta utfördes med träskyddsbehandlad syll mot betongplattan. Träskyddsbehandlat virke kan avge avvikande lukt, vilken kan spridas och upplevas i boendemiljön.

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 2026-01-09

Midtorn Byggkonsult

Mikaela Midtorn

Byggnadsingenjör/besiktningstekniker

Medlemsnummer: 22012705



BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

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 doldaelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande 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 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.

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 besiktningsutlåntag

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåntag eller nyttjanderätt till besiktningsutlåntag utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåntag bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

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 nedsätts 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.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

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.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvränn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvränn 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.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på röravsmatta, 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 skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört före 1995	20 år
		* utfört efter 1995	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år		
Plåt	35 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Avloppsledningar	50 år
Fasader		Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Träpanel (byte)	40 år	Avloppstank	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Tegel	Ej byte	Badkar	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Värmeväxlare	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
Fönster/dörrar		Elinstallationer	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Byte fönster	40 år		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Vitvaror	
Målning fönster/dörrar	10 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
		Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd		Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
Invändigt		Ventilation	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Byte av fläktmotor	15 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år	Styr- och reglerutrustning	20 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: Mark högt upp mot grund, matjord och vegetation.



Bild 2: Fals vänd mot fasad.



Bild 3: Nät saknas i stötfog.



Bild 4: Kondensvatten från luftvärmeaggregat fuktpåverkat fasad.



Bild 5: Balkongräckets utformning utan skydd.



Bild 6: Slitage på stolpe till balkong.

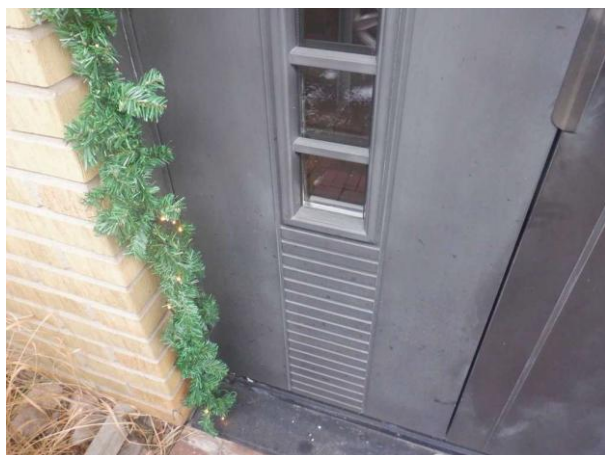


Bild 7: Dörrblad blekt.



Bild 8: Ojordat el-uttag i utrymme med klinker.



Bild 9: Rinningsmärke invid takfönster.



Bild 10: Rör i golv.



Bild 11: Spår efter fuktgenomsläpp, vind.



Bild 12: Mikrobiell missfärgning, takfotsventilation igensatt.