

Överlåtelsebesiktning av fast egendom med säljare enligt jordabalken 4:19



UPPLANDS-BRO, TIBBLE-KYRKBY 10:53

Smedstorpsvägen 4

2023-08-23



www.arosbesiktning.se

Fastighetsbeteckning:	Tibble-Kyrkby 10:53
Adress:	Smedstorpsvägen 4
Postnummer/Ort:	19792, Upplands-Bro
Fastighetsägare:	Lillemor Ring Smedstorpsvägen 4 19792 Upplands-Bro
Beställare:	Lillemor Ring Smedstorpsvägen 4, 19792 Upplands-Bro
Beställningsnummer:	3928
Besiktningens företag:	Aros Besiktning AB Kontor: Stockholm Västerås Uppsala: Mobil: 0704-80 11 86 Email: info@arosbesiktning.se www.arosbesiktning.se
Besiktningens man:	Zdravko Kopparvik SBR 71145 RISE 0153/05 Telefon: 0704-80 11 86, Epost: info@arosbesiktning.se
Närvarande:	Lillemor Ring, Zdravko Kopparvik
Väderlek:	Klart väder +20
Besiktningens dag:	2023-08-23
Besiktningens genomförande och omfattning:	Innan besiktningens dag överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningens man ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning, inga andra byggnader.

Allmänt om huset:

-För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Äldre byggnader har normalt mycket god virkeskvalitet i både stomme och fönster, och i de flesta fall är de ekonomiskt försvarbara att renovera. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning vilket är normalt förfarande, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

1.GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

Handlingar:

-Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningen

Muntliga upplysningar och historiska händelser:

-Fastigheten förvärvades år 1994
-Värmen i huset fungerar normalt under vinterhalvåret
-Vatten och avlopp har fungerat normalt utan upprepade stopp
-Inga upplevda problem med ventilationen i fastigheten
-Inga avvikande lukter har förekommit i fastigheten
-Maskinell utrustning fungerar normalt
-Inga vattenskador har förekommit
-Inga takläckage har förekommit, ej heller några fuktfläckar på innertaken
-Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar frekvent löst ut
-Eldstäderna är regelbundet sotade
-Energideklaration är upprättat 2023-08-23

2.OKULÄRBESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

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 till besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen. Utlåtande får inte överstiga 6 mån för att en genomgång ska kunna genomföras. Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis inte besiktningsbar/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över. Köparen får dock räkna med normal förslitning.

Besiktningsmetodiken görs enligt vänstervervet samt per konstruktioner för respektive del av huset. Rumsindelning används inte, om det inte framgår särskilt att besiktningsmannen har noterat något specifikt.

Byggnadstekniska uppgifter samt noteringar:

Hustyp:	1-planshus i vinkel med delvis källare
Byggnadsår:	1960
Tillbyggnadsår:	1973,2005
Mark:	Okänt utförande
Grundläggning:	Plintgrund. Krypgrund. Grundsula
Grundmurar:	Lecasten
Dränering/fuktisolering:	Okänt utförande. Delvis platonmatta
Dagvatten:	Stenkistor/dike
Stomme:	Träkonstruktion
Fönster:	2-glaskopplade från 1960,1973,2005
Fasad:	Träpanel från 1973, 2005
Yttertak:	Låglutande papptak från 1994. Plåttak från 2005
Altan:	Träkonstruktion
Mellanbjälklag:	Träkonstruktion
Ventilation:	Självdraagsventilation
El-anläggning:	Porslinsäkringar
Uppvärmning:	Direktverkande el. Varmvattenberedare. Luft/luft från 2007
Vatten/avlopp:	2-kammarbrunn med infiltration och septiktank.Egen vattenbrunn
Eldstäder:	2 stycken eldstäder

Mark

-Markens lutning mot husgrunden i position nord/västra sidan bedöms bidra med hög fuktbelastning mot husgrunden.

Grundsula med mellangjuten betong

-Källaren i position tillbyggd del från 2005 var vid besiktningen belamrad. Väggytor etc gick inte att kontrollera. Svikt förekommer i ovanförliggande sovrum, väggar i avslut mot gavlar lutar något. Förhållandet kräver att en fortsatt teknisk utredning genomförs.

Grundläggning plintgrund

-Huset består av olika typer av grundläggningssätt. Plintgrunden i tillbyggd del från 1973 har konverterats till en krypgrund. Detta utrymme var inte krypbart pga låga utrymmen. Från luckorna mot torpargrunden samt plintgrunden noterades följande. Stöttorna från mark för bjälklagen har inte säkrats, gamla stubbar kvarligger i grunden, trossbotten är generellt oisolerad, organiskt mark förekommer med oregelbunden spridning på marken. På norrsidan noterades uppdragen rabatt mot fasaden, fasaden ansluten nära mark, östra sidan vid altanen ej besiktningsbar pga monterad altan. De noteringar som gjordes kräver att en fortsatt teknisk utredning utföres av hela grunden.

-Spräckta klinkerplattor noterades på golvet i mellanhallen

Grundmurar

-Utvändigt påvisade grundmurarna inga särskilda noteringar. Invändigt var källaren belamrad. Ytor ej besiktningsbara

Dränering/Fuktisolering

-Vid besiktningen noterades en Platon-matta i del av källaren utvändigt. Oklart hur dränering etc är beskött i denna del. Se tidigare notering gällande grundläggningen

Dagvatten

-Inget särskilt noterades eller avvikelser i avledningen.

Fasad

-Träfasaden uppvisade normal status på det som gick att överblicka. Se notering avvikelse norra gaveln där rabatt är uppdragen mot fasaden

Stomme

-Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt slitage. dvs mindre tapetsprickor etc. Se särskilt sovrum 1

Fönster

-Fönstren uppvisade normala förslitningar och torrsprickor, behov av skrapning, målning, kittning. Inga rötskador noterades vid slumpvisa stickprovskontroller

Yttertak

-Yttertaken består av två olika typer. Dels papp på lågdelarna från 1994, dels plåttak i högdelen från 2005. Pappen på lågdelarna uppvisade blåsor samt torrsprickor vilket är ett ålderstecken. Mossa förekommer på papptaket. Plåttaket är kontrollerat utan anmärkning.

Altan

-Inget särskilt noterades mot anslutande fasader eller stomme. Material som är för utomhus har en begränsad livslängd, kalkylera med att dessa konstruktioner inte uppfyller stabilitet för alla typer av brukande

Mellanbjälklag

-Se tidigare noteringar grunden samt tillbyggnaden sovrum 1

Vind

-Vindarna var inte åtkomliga pga luckor saknades. Delar som inte gick att kontrollera pga hinder är undantaget från besiktningen. Se riskanalys gällande parallellisolerade vindar

Kök

-Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Våtutrymme 1

Kakel och pvc-matta i äldre utförande med installerad kabin

-Tätskikten i våtrummet börjar bli till åren, kalkylera med utbyte inom snar framtid för att undvika vattenskadorna. Utrymmet var belamrat och golvet under kabinen var inte åtkomligt för besiktning. Undantaget

Tvättstuga

-Utrymmets tätskikt är äldre och erfordrar utbyte

3.RISKANALYS

Mark

-Mark, ytvatten som inte avleds betryggande från huset kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador så som mögel och röta mot intilliggande träkonstruktioner.

Grundmurar

-Utreglade väggar är en ska generell riskkonstruktion då regelverket är monterat under marknivå. Risk för fuktskador föreligger

Fönster

-Fönster och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar pga. av sämre vattenavvisande förmåga att få skador bli i bakomliggande träkonstruktioner. Då kalkylen angående återställning av fönstren görs bör kostnaden eller jämförelse göras mot nya fönster. Äldre fönster kräver återkommande underhåll.

Yttertak

-Den tekniska livslängden på ett papptak uppgår till ca 25 år. Torrsprickor samt blåsor är ett ålderstecken på pappen och är en klar indikation om att utbyte erfordras. Noteringar under yttertak kan orsaka läckage med fuktskador som följd pga sämre vattenavvisande förmåga

Vind

-Parallellisolerade yttertak går aldrig att kontrollera mer än att förstörande ingrepp utföres. Ett korrekt modernt utfört parallellisolerat tak innehåller rikligt med isolering, diffusionsplast, luftningar etc. Avvikelser från detta kan innebära kallras och svärtingar på innertaken och i en förlängning orsaka fuktskador

Våtutrymme 1

-Tätskikten i våtrummet börjar bli till åren, kalkylera med utbyte inom snar framtid för att undvika vattenskador. Noteringar under våtrum ovan utgör risk för vattenskador.

Tvättstuga

-Tätskikt har en övre teknisk livslängd. Risken för vattenskador ökar då underlaget har en sämre vattenavvisande förmåga

4.FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

Grundläggning

-Med anledning av de noteringar som gjordes för plint och torpargrunden krävs en fortsatt teknisk utredning. Utredningen ska komma fram till vilka eventuella skador som finns. Grunden ska sedan ordnas så att den fungerar fukttekniskt, isoleringsförmåga ökas och att bjälklaget konstruktionsmässigt är hållbart

Grundsula källare

-Svikt i bjälklaget i sovrum 1 ska utredas. Troligtvis för klen dimensionerade golvbjälkar

BILAGA I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

ENLIGT SBR-MODELLEN

© 2023 SBR Byggingenjörerna, Version 2023.1 Kopparvik

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

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 besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall 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 vindstrymmen 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 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 utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande 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 II

Tekniska Livslängder för olika byggnadsdelar

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (reovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner. Beroende av kvalitet	25
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	20	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten avgör livslängden	35
Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.	25-30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	25
		Skorsten (reovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Vitvaror		Uppvärmingskällor	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepump Bergvärmepump Oljepanna	20
Övriga installationer		Sanitetsgods, wc, badkar	30
Avloppsledningar gjutjärn. Pvc-rör. Beroende på kvalitet	60	Badkar bubbel	10
Avloppstank	30	Värmegolv	
Värmeledning kall Varmvattenledningar	50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30
Våtrum samt tvätt		Bra kunskap om våtrum	
Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör efter avslutat arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärvet förhör sig om hur utrymmet är utfört.	15-20	Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4, BBR För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se www.sakervatten.se . Kontakta alltid försäkringsbolaget för kontroll av villkor gällande våtrum.	
Våtrumsfolie/matta-system	30-35		

Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.



Grunden



rabatter mot fasaden



Fasader och fönster



Fasader



Yttertak



Yttertak