





# Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

## Veberödsvägen 95, 247 56 Dalby

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren enligt de förutsättningar som framgår av "Villkor Överlåtelsebesiktning". Om du som köpare önskar överta den juridiska rätten till besiktningsutlåtandet och samtidigt uppfylla en del av din undersökningsplikt, är du välkommen att kontakta Besiktningsföretaget för genomförande av en köpargenomgång. En köpargenomgång ger samma ansvarsförhållanden och har samma villkor som en fristående överlåtelsebesiktning för köpare.





## Innehållsförteckning

---

Objekt.....	3
Byggnadsbeskrivning .....	4
Handlingar och information .....	5
Okulär besiktning – förklaringar.....	6
Noteringar .....	7
Redovisade risker.....	10
Fortsatt teknisk utredning .....	10
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll .....	11
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	12



## Objekt

---

### Adress

---

Objektsadress:	Veberödsvägen 95, 247 56 Dalby
Fastighetsbeteckning:	Dalby 67:1
Besiktning:	Bas
Uppdragsnummer:	MB20240813-01
Fastighetsägare:	Jenny Vestman
Besiktningstekniker:	Mikael Breum Mail: <a href="mailto:mikael@breum.se">mikael@breum.se</a> Mob: 0702-596090
Besiktningdag:	13 augusti 2024
Övriga närvarande:	Jenny Vestman Mikael Breum, Besiktningsföretaget AB
Väderlek:	ca 22 grader och sol



## Byggnadsbeskrivning

---

### Objekt

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1937
Grundkonstruktion:	Källare med betongplatta
Byggnadstyp:	Villa i 1,5 plan med källare
Stomme material:	Tegel
Takkonstruktion:	Cementfiberplattor
Värmesystem:	Direktverkande el (luft/vatten värmepump)
Ventilation:	Självdrag
Fönster:	2-glas
Fasad:	Tegel och träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt



## Handlingar och information

---

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare.  
Besiktningsteknikern kan inte garantera riktigheten i lämnade handlingar och information.

---

Lämnade handlingar:

- Radonrapport från 2020 (med resultat under gränsvärde)
- Äldre besiktningrapport

Information från säljare  
och upplysningar om fel  
i fastigheten:

Säljaren tillträdde huset 2016

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?  
Svar: Ja, efter dagvatten varit felkopplade, vilket resultera i vatten i källare. Åtgärdat idag.
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?  
Svar: Ja
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här?  
Svar: Nej
- Finns våtrumsdokumentation/kvitton/materialspecifikation?  
Svar: Nej
- Något annat en köpare bör känna till?  
Svar: Trekammarbrunnen kommer inte få användas mer, utan avloppet ska inom kort kopplas till kommunala avloppsnätet.



## Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Ytor som inte är åtkomliga, eller på annat sätt inte är besiktningsbara ingår i köparens undersökningsplikt. För dessa har besiktningsteknikern inget ansvar.

Yttertaget kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt.

De allra flesta hus har någon form av fel eller brist som kan utgöra en risk för skada. Ibland har felet eller bristen kanske redan orsakat en skada. Det mest förekommande problemet är olika typer av fuktrelaterade skador. Utrymmen såsom vind, kryppgrund eller konstruktioner på betongplatta utsätts för olika fuktbelastning, beroende på till exempel temperaturer och hur de nyttjas. Det är normalt att förvänta sig att en äldre fuktisolering eller dräneringsledning har en nedsatt funktion.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid besiktningstillfället, såväl det som besiktningsteknikern okulärt kan upptäcka på plats, som de eventuellt muntliga uppgifterna som lämnats till besiktningsteknikern och som är av betydelse.

Finns uppfattning om att någon muntlig information saknas eller är felaktig måste uppdragsgivaren begära eventuell redigering inom fem (5) arbetsdagar. För redigering som inte begärs inom angiven tid har besiktningsteknikern inget ansvar.

**Inget att notera** – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

**Noteringar** – Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.

**Redovisade risker** – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.

**Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer** – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare. Under denna rubrik innefattas också eventuella rekommendationer.



## Noteringar

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken  
Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

---

### HUVUDBYGGNAD

---

#### Allmänt för fastigheten

---

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

#### Allmänt inomhus/utomhus

---

Allmänt

Eftersom vi vistas inomhus mer än 70 % av vår tid så är det av högsta vikt att vi skall ha en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Ingen tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.

#### Utvändigt

---

Markförhållanden	- Mark luta delvis mot husgrund. Se risk 1
Sockel och utvändiga trappor	- Platonmatta från tidigare dräneringsarbete kunde delvis noteras. Dock bristfälligt med glipor in bakom mattan. Omfattning och kvalitets på övriga dolda arbetet är även oklart. - Stora sprickor och betong som släppt noterades i entrétrappan. - Sprickor noterades i anslutning till källarfönster. Se risk 1, 2, 5 och fortsatt teknisk utredning 1
Fasad	- Lösa tegelstenar samt sprickbildning noterades mot söder och väster. - Träpanel är i behov av underhåll. Torrprickor förekommer. Se risk 2 och fortsatt teknisk utredning 1
Fönster och dörrar	- Fönster är behov av underhåll, påbörjan av sprickbildning av färgen noterades främst i karmar. Foder kring fönster bedöms bristfälliga och glipor noterades. - Rötskador noterades i källarfönster. Se risk 2
Hängrännor/stuprör	- Hängrännor och stuprör ska rensas minst en gång per år.





Tak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tak typ sadeltak. Takbeklädnad av cementfiberplattor (dock oklart om det finns asbest i skivorna). Undertak av spåntak.</li> <li>- Taket har passerat sin tekniska livslängd, vilket ställer högre krav på fastighetsägare att kontinuerligt kontrollera vind och takbeklädnad, så det inte finns några brister som kan leda in fukt.</li> <li>- Spik som håller takplattorna hade delvis rest sig och tätar bristfälligt.</li> <li>- I anslutning till skorsten noterades spruckna takplattor samt hål i plåt kring skorsten.</li> <li>- Mossa förekom.</li> </ul> <p style="text-align: right;">Se risk 2</p>
Grundläggning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Källare med normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och betongplatta.</li> </ul> <p style="text-align: right;">Se risk 1 och 3</p>

## Invändigt

### Entréplan

Entréhall	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saknas foder på dörren till badrum.</li> </ul>
Badrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart. Kvalitetsdokument/våtrumsintyg saknas. Dokumentet ska borga för att då gällande branschregler enligt säkervatten, BKR, GVK eller PER har följts samt att montören har erforderlig försäkring och utbildning.</li> <li>- Det kunde inte noteras något läckagerör från den inbyggda toalettocisternen.</li> <li>- Spotlight satt löst.</li> <li>- Tätning saknas vid dörrfoder.</li> </ul> <p style="text-align: right;">Se risk 4 och fortsatt teknisk utredning 2</p>
Vardagsrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puts i innertaket håller på att lossna.</li> </ul> <p style="text-align: right;">Se risk 5</p>
Kök	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det saknas läckageskydd i diskbänkskåp samt under kyl/frys och diskmaskin.</li> </ul> <p style="text-align: right;">Se risk 4</p>

### Ovanvåning

Sovrum öster	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inget att notera</li> </ul>
Sovrum väster	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inget att notera</li> </ul>
Vindsutrymme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vinden besiktigades begränsat från taklucka.</li> </ul>



## Källare

Allmänt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ytterväggar har klätts in med en uppreglad konstruktion. Det gick enbart att kontrollera uppbyggnaden från en inspektionslucka i sovrummet, om det finns organiskt material i övrig konstruktion går ej att garantera.</li><li>- Stora brister noterades i vatten- och värmerör. Kopplingar har byggts in, för små dimensioner och tillfälliga flexrör har använts.</li></ul> <p>Se risk 3 och fortsatt teknisk utredning 3</p>
Sovrum	<ul style="list-style-type: none"><li>- Se notering under allmänt.</li></ul>
Tvätt / Badrum	<ul style="list-style-type: none"><li>- Det hade läckt vatten från dusch, därav öppet hål där det kunde noteras att tätskikt saknas på innerväggen.</li><li>- Ej fuktsäker spotlight noterades i duschkörna.</li><li>- Manschett stack fram under klämring i golvbrunn.</li><li>- Löst eluttag under bänkskåp.</li></ul> <p>Se risk 6, 7 och fortsatt teknisk utredning 2, 3 och 4</p>
Förråd	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fuktvandring genom väggar och mikrobiell påväxt i främst golvvinklar.</li><li>- Kopplingsdosa utan lock.</li><li>- Ingen golvbrunn till värmepumpen.</li></ul> <p>Se risk 1, fortsatt teknisk utredning 2, 3 och 5</p>



## Redovisade risker

---

1. Med anledning av att marken sluttar mot grund ställer detta högre krav på dränering och tätskikt vilket ökar risken för att dagvatten kan tränga in i källaren och orsaka ökad fuktbelastning på material som förvaras i utrymmet samt även på bjälklaget vilket kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador.
2. Otäta delar/glipor i fasad, tak och runt fönster/dörrar kan leda till att dagvatten tar sig in i under-/bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.
3. Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i källaren kan ha fukt, mögel och rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledning, dränering och tätskikt.
4. Noteringar kan leda till att fuktrelaterade skador uppstår i anslutning till de svaga punkterna.
5. Då lös puts och betong noterades, finns det risk för att ras inträffar.
6. Felaktigt tillskuren brunnsmanschett kan medföra kapillärsug i manchetten.
7. Med anledning av noterade brister/svaga punkter ska våtrummet renoveras innan nyttjande.

---

Samtliga listade risker noterade i protokollet samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.  
En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler men kan också innebära ovan risker.

---

## Fortsatt teknisk utredning

---

1. Sprickor i ska lagas och därefter hållas under uppsikt för att säkerställa att det är äldre rörelser/sättningsskador. Om sprickorna ändrar karaktär ska kontakt tas med fackman för utredning gällande rörelser/sättningar i huset.
2. El-installationen ska ses över av en behörig fackman inom området.
3. Vatten-, värme- och avloppsinstallationer uppvisa stora brister i källaren och ska ses över av en behörig fackman inom området.
4. Omfattningen av fuktskador kring duschen ska utredas.
5. Omfattningen och orsakerna till mikrobiell påväxt på källarvägg ska utredas och åtgärdas vid behov.

---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besikningsteknikern antecknat under redovisade risker 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.

---

2024-08-14



Mikael Breum

av SBR godkänd besiktningsman



## Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

---

### Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

### Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

### Information om elanläggningen

---

Anläggningens ålder:	- Osäkert årtal
Övriga upplysningar:	- Inget att notera
lakttagelser:	- Löst eluttag och avsaknad av doslock i källaren.
Slutsats och rekommendationer:	- lakttagelser ska ses över och åtgärdas av behörig fackman inom området.



## Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.

---

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningsförrättaren ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

### Information om byggnadens vatten och avlopp

---

Anläggningens ålder:	- Anläggningen har löpande kompletterats med nya delar vid ombyggnationer och tillägg i fastigheten.
Vattenförsörjning:	- Kommunalt
Typ av avlopp:	- Enskilt
Övriga upplysningar:	- Inga upplysningar.
lakttagelser:	- Stora brister på vatten- värme- och avloppsinstallationer efter ombyggnaden i källaren. - Det kunde inte noteras något läckagerör från den inbyggda toalettcisternen i entréplanet badrum.
Slutsats och rekommendationer:	- lakttagelser bör ses över och åtgärdas av behörig fackman inom området.



## Teknisk livslängd

Olika konstruktioner och olika material har olika lång livslängd. En kombination av material kan ge både längre och kortare livslängd och i tabellen nedan har vi listat ungefärliga livslängder för en del standardkonstruktioner/material. Om besiktningsmannen inte har gjort någon notering under en viss punkt utan hänvisat till "Inget att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage" kan det innebära att konstruktionen på sikt bör bytas även om det vid besiktningsstillfället inte hittades/påtalades några uppenbara brister. Ett typexempel är ett badrum som är äldre än sin beräknade livslängd, men som kan se fräscht ut. Nämnvärt är också att man inte kan reklamera en konstruktion eller material vars livslängd är utdömt/ uppnått.

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning röckanaler)	40 år
Avloppsledningar	50 år	Nytt undertak - invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

# Villkor för Överlåtelsebesiktning

## Förklaring

Uppdragsgivare	Säljaren eller köparen av fastigheten.
Fastighet	Den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktning.
Fel i fastighet	En avvikelse från vad en köpare har kunnat förutsätta vid köpet, om köpet genomfördes vid tiden för överlåtelsebesiktningen.
Besiktningsman	Det besiktningsföretag som fått i uppdrag att utföra överlåtelsebesiktningen.

## SE NOGA NEDAN VILKEN RUBRIK SOM GÄLLER JUST DITT UPPDRAG; KÖPARE ELLER SÄLJARE

### Syfte för köpare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för köpare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en byggnadsteknisk okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningsman.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken, utan utgör en del av undersökningsplikten.

### Syfte för säljare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningsman.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

## Överlåtelsebesiktningens omfattning

### Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen i uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

### Handlingar och information

Om Besiktningsmannen får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

### Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktningsvillkoren. Besiktningen omfattar Fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall vidbyggd del av huvudbyggnaden såsom förråd, carport eller garage samt den mark som anses ha byggnadsteknisk betydelse. Andra eventuella byggnader på fastigheten ingår enbart om detta framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsmannen besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaget kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Stege ska tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande.



För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsmannen.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningsutlåtandet. Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen. En yta eller ett utrymme som inte har besiktigats ingår ändå i köparens undersökningsplikt.

Om inget annat framgår av uppdragsbekaäftelsen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget. I besiktningsuppdraget ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

### **Besiktningsutlåtande**

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsmannen tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningsutlåtandet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen, vilket kan innebära att förhållandena kan vara annorlunda än vid tiden för överlåtelsen av Fastigheten.

I uppdraget ingår inte att revidera besiktningsutlåtandet efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

### **Riskanalys**

Noterar besiktningsmannen att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen tar hänsyn till Fastighetens egenskaper, noteringar som har gjorts vid den okulära besiktningen, Uppdragsgivarens information och handlingar samt skick hos likvärdiga fastigheter och förhållandena vid överlåtelsebesiktningen.

### **Fortsatt teknisk utredning**

Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsmannen då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen om inte annat avtalats.

### **Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsmannen i samband med överlåtelsebesiktningen. Vid eventuella ingrepp i Fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekaäftelse eller i en separat uppdragsbekaäftelse.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

### **Okulär kontroll av el- och va-installationer**

Om det framgår av uppdragsbekaäftelsen ingår okulär kontroll av el- och va-installationer i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens noteringar och rekommendationer baserar sig på ägares uppgifter och kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten- och avloppsinstallationer.





I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.

Om Besiktningsmannen bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningsman har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

Kontrollen innebär inte att Besiktningsmannen garanterar installationens funktion eller att den inte är i behov av översikt, reparation eller underhåll.

#### **Fuktindikering**

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador. En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningsutlåtandet.

#### **Fuktmätning**

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsmannen behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsmannen på plats. Besiktningsmannen ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella följdskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsmannen mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

#### **Radonindikering**

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningsmannen har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

#### **Kostnadsuppskattning av åtgärder**

Kostnadsuppskattning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en kostnadsbild över kritiska åtgärder i Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna är uppskattade och besiktningsmannen har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

#### **Areamätning**

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m<sup>2</sup>.

Viss mindre avvikelse kan förekomma i uppmätningen. I areamätningens utlåtande framgår vilken felmarginal som kan förekomma utan ansvar för besiktningsmannen.

#### **Besiktningsmannens ansvar**

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsmannen är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är besiktningsmannen som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.

Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.



c) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

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 mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

#### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsmannen kan tänkas behöva för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktningsutlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsmannen inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsmannen men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsmannen inget ansvar.

#### **Vem har rätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsmannens godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsmannen inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

Om Uppdragsgivaren är en säljare så gäller inte ansvaret per automatik för köparen. För att ansvar skall gälla mellan köparen och Besiktningsmannen krävs särskilt avtal. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

#### **Avbeställning eller ombokning**

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

#### **Reklamation och preskription**

Eventuell reklamation gällande Besiktningsmannens uppdrag skall meddelas till Besiktningsmannen snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsmannen har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

#### **Betalning och hävning**

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besiktningsmannen, kan Besiktningsmannen kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

