



## 1. Granskning av tillhandahållna handlingar

Förenklad teknisk beskrivning.

## 2. Okulär besiktning

Byggnadsår: 1970 Uppgift lämnad av Mäklare

Särskilda förutsättningar vid besiktningen: Besiktningen har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av lösöre eller förstörande ingrepp.

**De delar av bostaden som inte kunnat besiktigas pga. möbler och annat lösöre ingår normalt i köparens undersökningsplikt och lämpligen bör garantier för att skador inte finns dolda bakom dessa krävas av säljaren.**

### Allmänt:

Fastigheten är bebyggd med en byggnad i 1 ½ plan med källare och en vidbyggd garagebyggnad.

### Allmänt Huvudbyggnad

Nedanstående uppgifter är lämnade av fastighetsägaren och ska endast ligga till grund för en allmän orientering om byggnadens konstruktion och utförande.

Uppgifterna är inte kontrollerade.

Grundläggning: Källare  
Grundmurar: Betong/lättklinker  
Nedre bjälklag: Lättbetong  
Övre bjälklag: Trä  
Stomme: Trä  
Fasad: Tegel  
Tak: Betongpannor  
Utv. Plåt: Plåt  
Fönster: 3 glas och 2 glas  
Ventilation: Självdrag  
Uppvärmning: Vattenburen genom gasvärmepanna  
Kommunalt vatten och avlopp

### Säljarinformation:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren.

Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsförrättaren.

Nuvarande ägare har bott i huset sedan år 2001.

Köket är renoverat år 2003.

Fläckarna i kökets tak har uppkommit pga. stänk med olja.

Badrummet på övre våningen är renoverat år 2003.

Uterummet är uppfört ca år 2006, bygglov finns.

Samtliga fönster utom källarfönstret och takfönstret åt norr är utbytta år 2006.

Ytterdörren är utbytt ca år 2015.

Det gamla reglade golvet i källarens gillestuga är utrivet och ersatt med en golvkonstruktion med platonmatta och cellplastisolering och överliggande spånskiva monterat på källargolvet.

Elinstallationer fungerar u.a. Jordfelsbrytare finns installerad.

Vatten- och avloppsinstallationer fungerar u.a.

Läckage kan förekomma kring det gamla takfönstret åt norr. I övrigt har inga läckage förekommit.

## Besiktning

### Noteringar:

#### Utvändigt

Mark	Marken har bitvis dålig avrinning från husets grundmurar. Lös sten finns längs husets grundmur på husets östra sida. Ljusbrunnarna till källarfönstren saknar avrinning.
Grund	-----
Fasad	Sprickor finns på några ställen i husets sockelmurar och tegelfasader. Avrinningspalterna mellan trädäcken och husets fasad på husets södra och norra sida är bristfälliga.
Tak	Nockpannorna är monterade med skarvarna mot förhärskande vindriktning. Nocktätning saknas vid anslutningen mellan nockpannorna och takpannorna. Fronttäckplåten till skorstenen, fronttäckplåtarna till ventilationshuvorna och fronttäckplåten till avloppsluften är otäta vid anslutningen mot takpannorna. Täckplåtarna till takfönstren är otäta vid anslutningen mot takpannorna. Vindskivornas täckplåtar är otäta vid anslutningen mot takpannorna. Ventilationsöppningarna i takfoten saknar avskärmning mot regn och snöfyk i samband med hårt väder. Takpappen under takpannorna är gammal och har mist sin flexibilitet.
Fönster Dörrar	En del av husets fönster är otäta vid anslutningen mot husets fasad. Fönsterblecken till husets fönster är otäta vid anslutningen mot husets fasad, mjukfogstättning saknas. Källarfönstren har eftersatt underhåll vad gäller målning och kittfalsar.
Hängrännor/stuprör	-----

## Invändigt

### Entréplan.

Entré/hall	-----
Rum åt sydväst	Tilluftsventil saknas.
Rum åt nord öst	Tilluftsventil saknas.
Duschrum	Dokumentation saknas om tätskikt och utförande av tätskikt under golvplattorna och väggplattorna. Golvbrunnen är rostskadad, tätskiktet har därför osäker täthet vid anslutningen i golvbrunnen. Tätskiktet har osäker täthet vid anslutningen mot rör genomföringarna i golvet. Avrinning mot golvbrunnen saknas från delar av golvytan. Rör genomföringar finns monterade i väggen bakom duschkabinen. Fönster finns monterat i våtzon 1. Kallrasskydd finns monterat i fläkten (dvs. frånluftskanalen är stängd när inte fläkten är igång, frånluftskanalen skall alltid vara öppen för att självdraget ska fungera).
Kök	Våtsäkring (dropptråg) saknas i diskbänkskåpet. Dropptråget under diskmaskinen är felmonterat, dropptråget ska vara synligt vid diskmaskinens front (försäkringskrav).
Matrum	Tilluftsventil saknas.
Vardagsrum	-----

## Övre vån.

Trappa	Trappan följer inte dagens säkerhetskrav, ledstång saknas, övre skyddsräcke har nedsatt hållfasthet.
Allrum	Fuktskador finns i/vid takfönstret. Tilluftsventil saknas.
Badrum	Dokumentation saknas om tätskikt och utförande av tätskikt under panelbrädorna på snedtakskonstruktionen. Äldre tätskikt. Golvmattan är otät vid anslutningen mot rör genomföringarna i golvet. Svetsfogen i väggmattan är sprucken och otät. Väggmattorna är otäta vid anslutningen mot panelerna i snedtakskonstruktionen. Avrinning mot golvbrunnen saknas från delar av golvytan. Golvbrunnen är avskärmad i duschhörnan och dörrens tröskel är lägre än sargen mot duschhörnan. Fuktskador finns på takfönstrets fönsterkarm. Dörren saknar ventilationsöppning (ca 10 mm spalt ska finnas nertill mellan dörrbladet och dörrens tröskel för att husets ventilation ska fungera fullt ut).
Rum åt väster	-----
Rum åt öster	Ångspärren (plastfolien) i takkonstruktionen är otät vid anslutningen mot skorstenen.
Sidovind åt sydöst	Vindsluckan är otät. Luftspalten mellan isoleringen och yttertakbrädorna är delvis igensatt (för få distansläkt finns i takstolsfacken mellan yttertakbrädorna och den luftspaltbildande skivan). Missfärgningar med mögelpåväxt finns på några av yttertakbrädorna.
Sidovind åt sydväst	Vindsluckan är otät. Luftspalten mellan isoleringen och yttertakbrädorna är delvis igensatt (för få distansläkt finns i takstolsfacken mellan yttertakbrädorna och den luftspaltbildande skivan). Missfärgningar med mögelpåväxt finns på några av yttertakbrädorna.
Sidovind åt norr	Vindsluckan är otät. Luftspalten mellan isoleringen och yttertakbrädorna är delvis igensatt (för få distansläkt finns i takstolsfacken mellan yttertakbrädorna och den luftspaltbildande skivan). Missfärgningar med mögelpåväxt finns på några av yttertakbrädorna.

<b>Källare.</b>	I källare från denna tid sker en viss fukttransport genom källargolven, källarytterväggar och källarinnerväggar.
Trappa	Trappan följer inte dagens säkerhetskrav, skyddsräcke saknas.
Hall vid trappan	Heltäckningsmatta finns monterad på källargolvet. Fuktgenomslag med putssläpp finns på källarytterväggen.
Källarentré	Fuktgenomslag med putssläpp finns på väggen vid dörren mot garaget.
Matkällare 1	Fuktgenomslag med saltavlagringar finns på källarväggarna. Spricka finns i ytterväggen.
Matkällare 2	Fuktgenomslag med saltavlagringar finns på källarväggarna. Spricka finns i ytterväggen.
Rum åt nordväst	Heltäckningsmatta finns monterad på källargolvet. Fuktgenomslag med saltavlagringar finns på källarytterväggarna.
Tvättstuga	Fuktgenomslag med saltavlagringar finns på källarväggarna. Äldre tätskikt. Klämringen i golvbrunnen är lös tätskiktet/golv mattan är därför otätt vid anslutningen i golvbrunnen. Golv mattan är trasig och otät på några ställen. Avrinning mot golvbrunnen saknas från delar av golvytan. Spricka finns i ytterväggen. Frånlufts kanal saknas (frånlufts kanal ska finnas i samtliga våtrum på varje våningsplan för att ventilationen i huset ska fungera, ventilen i väggen är en tilluftsventil).
Bastu	Uppreglad golvkonstruktion på källargolvet.
Pannrum	Fuktgenomslag med saltavlagringar finns på källarväggarna.
Gillestuga	Golvkonstruktion med överliggande cellplastisolering på källargolvet. Fuktgenomslag med putssläpp finns på källarytterväggarna.
Övrigt källare	Fuktskadorna och putssläppen på källarytterväggarna ger en indikation på att husets dränering och fuktisoleringen på källarytterväggarna är bristfällig.

### **Uterumsbyggnad utvändigt**

Mark	----
Grund	-----
Fasad	Den nedre fasadplåten på byggnadens östra sida är otät vid anslutningen mot de stora fönstrens fönsterkarmar, mjukfogstätningarna är spruckna och otäta. Fasadstolparna/reglarna på byggnadens östra sida är otäta vid anslutningen mot takstolarna, täckbräda/täckplåt saknas.
Tak	Nockplåten är otät vid anslutningen mot plasttaket, tätningen mellan täckplåten och plasttaket är gammal och otät.
Fönster Dörrar	-----
Hängrännor/stuprör	-----

### **Uterumsbyggnad invändigt**

Uterum	-----
--------	-------

## Garagebyggnad utvändigt

Mark	-----
Grund	Betongplatta på mark.
Fasad	Gavelpanelerna på byggnadens västra sida är spruckna och rötskadade. Spruckna murfogar/frostsprängningar finns i tegelfasadens kallmurar på byggnadens södra sida.
Tak	Äldre takpapp. Takpappen har på några ställen lossnat vid anslutningen mot takfotsplåten. Ventilationsöppningar saknas i takfoten för ventilation av husets takkonstruktion.
Fönster Dörrar	Fönsterblecken till fönstren på byggnadens norra sida är otäta vid anslutningen mot fasaden, mjukfogstättning saknas. Ytterdörren på byggnadens norra sida saknar tröskelbleck.
Hängrännor/stuprör	-----

## Garagebyggnad invändigt

Garage	Fuktgenomslag med saltavlagringar finns i väggarna. Sprickor finns i väggarna. Sättningspricka finns i den östra väggen. Fuktskador finns i taket.
Källarnedgång	Fuktgenomslag med saltavlagringar finns i källarnedgångens stödmurar.

### 3. Riskanalys

#### Mark

Dålig avrinning avsaknad av avrinning i källarfönstrens ljusbrunnar samt makadam eller lös sten längs grundmuren, om inte stenmagasinet når ner till dräneringsledningen, medför risk för ökad vattenbelastning mot husgrunden och kan i förlängningen utveckla fuktskador och mögelskador i grundmurarna samt fuktskador, mögelskador och rötskador i anslutande material.

#### Fasad

Bristfällig avrinningsspalt vid anslutningen mellan trädäcken och husets tegelfasad medför att vatten kan kvarhållas och risk finns för att fuktskador, mögelskador och rötskador uppstår i konstruktionen.

#### Tak

Otättheter mellannockpannorna och takpannorna och otäta täckplåtar belastar undertätningen och risk finns att även konstruktionen kan få fuktskador, rötskador och mögelskador om undertätningen under takpannorna är skadad eller otät. Bärläkten belastas även de och kan i förlängningen få mögelskador och rötskador.

Gammal takpapp under takpannorna och att ventilationsöppningarna i takfoten saknar avskärmning mot regn och snö medför risk för inläckage i takkonstruktionen med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen.

#### Fönster och ytterdörrar

Otättheter mellan fönster/dörrar och fasaden, otäta fönsterbleck/tröskelbleck samt ytterdörrar som saknar tröskelbleck medför risk för inläckage i fasadkonstruktionen med efterföljande mögelskador och rötskador i fönster/dörrsnickerierna samt fuktskador, mögelskador och rötskador i fasadkonstruktionen.

#### Ventilation

Avsaknad av tilluftsventiler i vissa rum, avsaknad av frånluftskanal i källaren, kallrasskydd monterat i duschrummets frånluftskanal samt dålig frånluftsventilation pga. att innerdörrarna till våtutrymmena saknar ventilationsöppning medför dålig luftväxling och hög luftfuktighet inomhus med risk för fuktskador, mögelskador och rötskador i husets konstruktioner samt dålig inomhusmiljö.

#### Duschrum

Att dokumentation saknas på vilket tätskikt som finns under golvplattorna och väggplattorna och hur det är utfört medför en risk för otättheter i tätskiktet och inläckage i golv och väggar med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i dessa konstruktioner. Osäker täthet vid tätskiktets anslutning i golvbrunnen, osäker täthet vid tätskiktets anslutning mot rör genomföringarna i golvet, rör genomföringar monterade i väggen bakom duschkabinen samt fönster monterade i våtzone 1 medför risk för inläckage i golv och väggar med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i dessa konstruktioner.

#### Kök

Avsaknad av våtsäkring i diskbänkskåpet och att droppplattan under diskmaskinen är felmonterad medför svårighet att upptäcka mindre läckage och risk finns för läckage med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen.

#### Fuktskador, fuktfläckar, missfärgningar

Fuktskador, fuktfläckar och missfärgningar ger en indikation på att fukt kan finnas, även om fuktskadorna, fuktfläckarna och missfärgningarna är torra vid besiktningstillfället så finns en risk för att läckage förekommer och att fuktskador, mögelskador och rötskador kan finnas dolda i konstruktionen.

## **Badrum**

Att dokumentation saknas på vilket tätskikt som finns bakom panelerna i snedtaket och hur det är utfört medför risk för otätheter i tätskiktet och inläckage i golv och väggar med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i dessa konstruktioner.

Äldre tätskikt, otätheter vid golvmattans anslutning mot rörgenomföringarna i golvet, sprucken och otät svetsfog i väggmattan samt otätheter vid väggmattans anslutning mot panelerna i snedtaksstrukturen medför risk för inläckage i golv och väggar med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i dessa konstruktioner.

Avskärmad golvbrunn innebär risk för läckage ut genom dörren och ner i bjälklaget med fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen som följd.

## **Ångspärr (plastfolie)**

Otät ångspärr plastfolie i övervåningens takkonstruktion innebär att varm luft med större vatteninnehåll transporteras in i ett kallare utrymme, och kan om kondensationspunkten är belägen inne i konstruktionen medföra risk för kondensation med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen.

## **Sidovindar**

Otåta vindsluckor innebär att varm luft med större vatteninnehåll transporteras in i ett kallare utrymme, och kan om kondensationspunkten är belägen inne i konstruktionen medföra risk för kondensation med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen.

Delvis igensatt luftspalt mellan isolering och yttertakbrädorna medför risk att vattenånga inte i tillräcklig utsträckning kan transporteras bort och fuktskador, mögelskador och rötskador kan uppstå i konstruktionen.

## **Heltäckningsmattor monterade på källargolv**

Heltäckningsmattor monterade på källargolv är en riskkonstruktion eftersom den eventuella markfukt som bildas inte kan avdunsta och risk finns för mögelskador under heltäckningsmattorna med dålig lukt som följd.

## **Tvättstuga**

Äldre tätskikt, otätheter vid golvmattans anslutning i golvbrunnen samt otätheter i golvmattan medför risk för inläckage i golv och väggar med efterföljande fuktskador och mögelskador i dessa konstruktioner samt fuktskador, mögelskador och rötskador i anslutande material.

## **Uppreglat golvkonstruktion på källargolvet (bastu)**

Uppreglat golv på källargolvet är en riskkonstruktion eftersom betongplattan i källargolvet hindrar markens naturliga avdunstning och betongplattan kommer i jämvikt med markens fuktinnehåll. Detta medför en risk att mögelskador och rötskador uppstår på reglarnas undersida och i angränsande organiska material.

## **Golvkonstruktion med överliggande cellplastisolering på Källargolv**

En golvkonstruktion med överliggande cellplastisolering på Källargolv är en riskkonstruktion eftersom betongplattan i källargolvet hindrar markens naturliga avdunstning och betongplattan kommer i jämvikt med markens fuktinnehåll. Detta medför risk att mögelpåväxt uppstår mellan plastfolie och betongplattan med dålig lukt som följd om betongplattan inte vid monteringen av övergolvet var avstädad.

## **Fasad (uterumsbyggnad)**

Otätheter mellan den nedre fasadplåten och fönsterkarmarna samt otätheter vid anslutningen mellan fasadstolparna/reglarna och takstolarna medför risk för inläckage i fasadkonstruktionen med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen.

## **Tak (uterum)**

Otätheter mellannockplåten och plasttaket medför risk för inläckage i takkonstruktionen med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen.

### **Tak (garagebyggnad)**

Äldre takpapp och att takpappen har lossnat på några ställen vid anslutningen mot takfotsplåten medför risk för inläckage i takkonstruktionen med efterföljande fuktskador, mögelskador och rötskador i konstruktionen.

Avsaknad av ventilationsöppningar i takfoten medför risk att vattenånga inte i tillräcklig utsträckning kan transporteras bort och fuktskador mögelskador och rötskador kan uppstå i konstruktionen.

### **4. Fortsatt teknisk utredning**

Förhöjningsring/Förhöjningsringar finns monterade i golvbrunnen i duschrummet på entréplan av annan modell än golvbrunnen och dokumentation från golvbrunnstillverkaren att förhöjningsringarna är godkända för montering i golvbrunnen saknas. Kontakta försäkringsbolag för kontroll av försäkringskydd.

Golvbrunnen i badrummet på övre våningen är inte monterad enligt branschnorm (golvbrunnen är monterad för nära väggen, golvbrunnen skall vara monterad minst 200mm från närmaste vägg för att säker tätning ska kunna utföras). Kontakta försäkringsbolag för kontroll av försäkringskydd.

Oskyddade elektriska kablar finns i kökets diskbänkskåp. Kontakta elektriker för åtgärd.

Vägguttaget i entrén saknar jordning och golvet är av elektriskt ledande material. Kontakta elektriker för åtgärd.

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

Staffanstorp den 13 juni 2018





# . BESIKTNING

## UPPDRAGSBEKRÄFTELSE

### AVTAL OM ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Beställare:

Namn \_\_\_\_\_  
 Adress \_\_\_\_\_  
 Postnummer \_\_\_\_\_  
 Stadsdel \_\_\_\_\_  
 Johan Theander \_\_\_\_\_  
 Fastighetsbeteckning \_\_\_\_\_  
 Fastighetens adress \_\_\_\_\_  
 ägare \_\_\_\_\_

#### Besiktningförrättare:

Företag \_\_\_\_\_  
 Namn, byggingenjör SBR \_\_\_\_\_  
 Adress \_\_\_\_\_  
 Besiktningdag \_\_\_\_\_  
 2018-06-13  
 Klockslag \_\_\_\_\_  
 9.00

#### Ersättning:

Timarvode \_\_\_\_\_ kronor inklusive nu gällande mervärdesskatt

Fast arvode \_\_\_\_\_ kronor inklusive nu gällande mervärdesskatt

Utöver arvode tillkommer särskild ersättning för

Resekostnader \_\_\_\_\_

Traktamentskostnader \_\_\_\_\_

Annan av uppdragstagaren anlitad person

Utöver ovan angivna ersättningar tillkommer 300 kronor i premie för besiktningförrättarens konsultansvarsförsäkring

På särskild ersättning tillkommer administrationstillägg \_\_\_\_\_ %

Om procentsatsen för mervärdesskatt förändras skall ovan angivna arvodesbelopp justeras proportionellt därmed.

Summa att betala \_\_\_\_\_ kronor

#### Betalning:

Kontant mot kvitto efter utförd besiktning

Mot faktura. Betalning inom 10 dagar efter mottagandet av fakturan. Dröjsmålsränta dbiteras med \_\_\_\_\_ %

**Övriga villkor:** Reklamation ska göras inom två år efter uppdragets avslutande.

Besiktningförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund-SBR och registrerad i SBRs förteckning över besiktningförrättare med därtill hörande förpliktelser.

\_\_\_\_\_  
 On \_\_\_\_\_ Datum 2018-06-08

Besiktningförrättare, byggingenjör SBR

Uppdragsnr \_\_\_\_\_

Villkoren i denna uppdragsbekräftelse godkännes:

© SBR September 2002



Beställare: \_\_\_\_\_  
 Pers.nr \_\_\_\_\_  
 E-post \_\_\_\_\_

## Överlåtelsebesiktning för KÖPARE enligt SBR-modellen version 2018.1

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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

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

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

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för köpare 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.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningsutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekaftelse

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

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

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

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekaftelsen.

## 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 kostnads kalkyler.

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

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

## 3) Riskanalys

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

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

## 4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta

tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

## Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

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

## Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

## Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än

uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. *Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.*

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 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 *reklamerats* 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 besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är

besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningsmannen ansvarar *inte* för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar *inte* för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska 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.

Antecknade fel, 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.

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.

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,

- 1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,
- 2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,

- 3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
- 4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

### **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.

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 besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### **Betalning och hävning**

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

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

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