



SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB
ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Överlåtelsebesiktning av fastighet enligt jordabalken för säljare

Besiktningen är utförd åt säljaren.

Alla intressenter eller köparen av denna fastighet har möjlighet att ringa till besiktningsmannen för att få en gratis genomgång av protokollet. Om köparen av fastigheten vill uppfylla sin köparundersökningsplikt och få ett juridiskt ansvar från SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB så kan denne köpa över ansvaret och besiktningsprotokollet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
OBJEKTBEKRIVNING	2
OBJEKTBEKRIVNING	3
UPPVISADE HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR	4
FÖRKLARING/BESIKTNINGENS OMFATTNING	5
HUVUDBYGGNAD	6
RISKANALYS.....	13
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	15
TEKNISKA LIVSLÄNGDER	16
VILLKOR.....	17

OBJEKTBESKRIVNING

Adress	Tingdammsvägen 25, 238 43 Oxie
Fastighetsbeteckning	Simhopparen 1
Besiktningsnummer	20240610-01
Typ av besiktning	Steg 1
Uppdragsgivare	Gunny Bennvid
Fastighetsägare	Gunny Bennvid
Besiktningsman	Fredrik Bäckgren
Besiktningsdag	2024-06-10
Närvarande	Gunny Bennvid, Ola Bennvid, Annette Bennvid
Väderlek	Ca 13 grader C och sol

OBJEKTBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår	1967/2000 byggdes huset ut med ett utrymme med en pool/Ett uterum har även byggts till intill huset
Byggnadstyp	1½-planshus med källare
Grundkonstruktion	Källare, gjuten grund på uterummet och byggnadsdelen med pool
Stomme material	Betong, trä
Takbeläggning	Betongpannor, papptak på fönsterkupan, plasttak /plåttak på uterummet och glastak/plåttak på byggnaden med pool
Fönster	3-glasfönster, 2-glasfönster (kopplade), 2-glasfönster, glasblock
Fasad	Tegel, puts, träpanel
Värmesystem	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer, elektrisk golvvärme, vattenburen golvvärme, eldstaden i källaren är godkänd, luft/luftvärmepump
Ventilation	Självdreg
Markförhållande	Trädgårdstomt

UPPVISADE HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR

Uppvisade handlingar	Inga handlingar har uppvisats
Lämnad Information från fastighetsägare	1967 Förvärvades fastigheten 1983 Nya fönster på entréplan Under 90-talet ny ytterdörr vid huvudingången
Fastighetsägaren lämnar information om fel i fastigheten	I en av sidovindarna så finns det ett rör till en antenn. Det kommer in vatten via röret och in i sidovinden

FÖRKLARING/BESIKTNINGENS OMFATTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen/övrig information	<p>Om fuktmetningar har utförts under besiktningen så vissas dessa i ett separat protokoll.</p> <p>Besiktningen utförd okulärt och omflyttning av möbler eller förvaring utförs inte vid besiktningstillfället.</p> <p>För ytor/utrymmen och byggnadsdelar som inte är åtkomliga eller endast besiktningsbara från luckor har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>I vissa fall kan ett tak på grund av väderförhållanden eller höjd upp till taket vara svårt att besiktiga. Om detta finns kommer besiktningsmannen att förklara detta i besiktningsprotokollet.</p>
Muntliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren eller ombud	<p>Information/uppgifter som lämnas av fastighetsägaren/ombudet innebär att det är uppgiftslämnaren som är ansvarig för att dessa är sanningsenliga.</p> <p>Om information/uppgifter som lämnas av fastighetsägaren/ombudet som skulle visa sig vara felaktiga så kan uppgiftslämnaren höra av sig till besiktningsmannen så att korrekt information skrivs in i protokollet. Det går dock inte att lämna eller ändra på uppgifter efter att ett protokoll har övertagits av en ny ägare till fastigheten som besiktningsprotokollet avser.</p>

Inget att notera – Innebär att det inte har noterats någon brist vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt slitage för fastigheten.

Notering – Betyder att det finns en brist som kan vara av kosmetisk/mindre betydelse, och som bedöms vanligtvis inte kunna leda till någon följdskada.

Risakanalys/Avvikelse – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada/skada.

Fortsatt teknisk utredning – Betyder att det finns en skada i dagsläget i fastigheten eller en antydning till en skada som finns i dagsläget i fastigheten. Då rekommenderar besiktningsmannen att man ska utreda detta vidare för att få klarhet på skadeläget eller orsaken/omfattningen av den befintliga skadan som har noterats i besiktningsprotokollet.

Steg 1

Det är en besiktning av hela fastigheten invändigt och utvändigt. Med invändigt menas alla ytor som är åtkomliga eller okulära. I våtutrymmen genomförs en utanpåliggande fuktindikering på plastmattor/våtrumstapeter/kakel/klinker för att undersöka ifall fuktskador förekommer.

Steg 2

Samma typ av besiktning som steg 1 men här utförs även fuktmetningar i riskkonstruktioner. Det innebär att man mäter i luften och i virke efter fukt eller förhöjda fuktnivåer. Fuktmetningar utförs på vindar och i syllar/krypgrunder eller i en källares träkonstruktioner.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT FÖR FASTIGHETEN

Skador som orsakats av normalt slitage eller vissa åldersrelaterade skador noteras inte i besiktningsprotokollet.

Huset var lite möblerat vid besiktningsstillfället.

SIDOVINDAR

Sidovind Hall 1	Det finns missfärgningar i taket. Se riskanalys 1. 
Sidovind Hall 2	Fönstret i rummet är i sämre skick samt att man inte kunde öppna det vid besiktningen. Man kan se att det har runnit in vatten i fönstersmygen.
Sidovindar Allrum	Inget att notera.

OVANVÅNING

Trappan	Fönstret i trappan öppnades inte vid besiktningen.
Hall	Inget att notera.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Sovrum	Det saknas tilluftsventilation.
Allrum	Det läcker luft i glaskassetterna i rummet. Det finns spår av fukttransport intill två av 2-glasfönsterna i rummet.
Balkongen	Det finns en rötskada på balkongdörren. Det finns skador på balkongräcket. Målningsbehov/underhållsbehov noterades på räcket.

ENTRÉPLAN

Entré/Hall	Inget att notera.
Vardagsrum/Matplats	En av glaskassetterna läcker luft.
Kök	Diskmaskinens avloppslang sitter inte fast. Det saknas ett plasttråg i vaskskåpet. Det saknas plastskydd under kyl/frys.
Uterum	Dom två stora fönsterrutorna i rummet är väldigt skitiga så man kan inte se igenom fönsterglasen.
Rom med pool	Det läcker i en del av glaskassetterna. I rummet. Det finns sprickor i en av glaskassetterna i taket. Det finns spår av läckage i taket intill luft/luftvärmepumpen. Polen besiktigas inte då besiktningsmannen inte har kunskap på området. Det finns rötskador i några av fönsterna i rummet. Underhållsbehov/målningsbehov noterades på fönsterna och trädetaljerna intill fönsterna. (Utvändigt och invändigt)
Sovrum 1	Det saknas tilluftsventilation.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Sovrum 2	<p>Det saknas tilluftsventilation.</p> <p>Det finns missfärgningar på insidan av altandörren.</p>
Klädkammaren	<p>Inget att notera.</p>
Sovrum 3	<p>Det saknas tilluftsventilation.</p>
Badrummet	<p>Den tekniska livslängden har passerats på badrummet. Se riskanalys 2.</p> <p>Ett fönster finns i våtzon 1. Se riskanalys 2.</p> <p>Golvvärmefördelaren sitter inte i ett fördelarskåp. Se riskanalys 2.</p>  <p>Rör genomföringar finns i golvet. Se riskanalys 2.</p>  <p>Fuktindikering är utförd utan indikering på fukt.</p>
Toaletten	<p>Den tekniska livslängden har passerats på toaletten. Se riskanalys 2.</p> <p>Rör genomföringar finns i golvet. Se riskanalys 2.</p>

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

GRUNDKONSTRUKTION

Källare	<p>En källare är alltid en riskkonstruktion. Se riskanalys 3.</p> <p>Putsen har lossnat från några av väggarna i källaren samt att det finns missfärgningar på några av väggarna. Se riskanalys 3.</p>
Uterum och byggnaden med pool	Gjuten grund.

KÄLLARPLAN

Trappan	Inget att notera.
Allrum/Hall	<p>Ett av fönsterna går inte att öppna fullt ut.</p> <p>Golvvärmefördelaren sitter inte i ett fördelarskåp. Se riskanalys 2.</p>
Hobbyrum	Fönstret i rummet öppnades inte vid besiktningen då nyckeln inte hittades till låset.
Pannrum	Inget att notera.
Torkrum	Det finns en gjutjärnsbrunn i rummet.
Rum för pumpar/vatten	Rörfördelaren sitter inte i ett fördelarskåp.
Garaget	Fönsterna i rummet öppnades inte vid besiktningen då nyckeln till fönsterna saknades.
Rum med kök/Källarentré	Fönstret i rummet öppnades inte vid besiktningen då nyckeln till fönstret inte passade.
Badrum	<p>Den tekniska livslängden har passerats på badrummet. Se riskanalys 2.</p> <p>Vaskavloppsröret sticker upp för lite ovanför klinkergolvet. Se riskanalys 2.</p> <p>Det finns en gjutjärnsbrunn i rummet. Se riskanalys 2.</p> <p>Fuktindikering har utförts utan indikering på fukt.</p>
Bastun	Inget att notera.

Förvaring

Inget att notera.

UTVÄNDIGT

Tak

Den tekniska livslängden har passerats på taken. Se riskanalys 4.
(papptaket samt taket med betongpannor)

Det finns rötskador i några av vindskivorna.

Träpanelerna kring fönsterkupan är rötskadade. Se riskanalys 4.



Det finns en skada (otäthet) i papptaket på fönsterkupan. Se riskanalys 4.



Det saknas ett väderskydd på skorstenen. Se riskanalys 4.

Det finns en mindre spricka i kronan på skorstenen.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Det finns en trasignockpanna. Se riskanalys 4.



Det finns otätheter i nocken på några ställen. Se riskanalys 4.



Hängrännor och Stuprör	Falsen på stuprören är vända åt fel håll.
Fasader	<p>Det finns torrsprickor i träpanelsfasaden.</p> <p>Det finns rötskador på träpanelsfasaden. Se riskanalys 4.</p> <p>Det finns en spricka i fogen intill tegelstenarna ovanför ett av fönsterna.</p> <p>Målningsbehov/underhållsbehov noterades på träpanelsfasaden.</p> <p>Det finns några mindre rörelsesprickor i tegelfasaden.</p> <p>Det finns en växt som täcker en del av tegelfasaden.</p> <p>Det saknas lister mellan ett av fönsterna och tegelfasaden.</p>
Fönster	Det finns äldre fönster i huset.
Grundmur/ Hussockel	Det finns rörelsesprickor i grundmuren.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Markförhållanden	Kondensvatten släpps intill en av tillbyggnaderna.
Dörrar	Mindre färgsläpp noterades på ytterdörren.

ÖVRIGT

Huset

Ojordade uttag finns i huset.

Det finns tryckimpregnerat virke i huset. Se riskanalys 5.
(i sidovindarna)



En del av glaskassetterna i huset läcker luft.

Det finns en rötskada i träbalken ovanför skjutdörrarna intill uterummet.
(målningsbehov/underhållsbehov noterades på en del av uterummets
träbalkar/trädetaljer)

Fläckvist färgsläpp noterades på uterummets plåttak.

RISKANALYS

1. Har man fått en mikrobiologisk missfärgning på vinden är det en indikering på att man har fått en förhöjd luftfuktighet på vinden så att mikrobiologisk tillväxt har uppstått. Den mikrobiologiska missfärgningen kan orsaka skador och dålig lukt. Inträngt vatten kan leda till missfärgningar och skador i angränsande konstruktioner.
2. När badrummets/toalettens tekniska livslängd har passerat finns det en risk att skador kan komma att uppstå eller finnas på badrummet/toaletten.

Finns det ett fönster i våtzone 1 så utgör det en risk för att skador kan komma att uppstå i bakomliggande konstruktioner ifall vattenbelastning orsakar skador i fönstret eller karmen.

Utrymmet där golvvärmefördelningen/fördelaren är placerad saknar fördelarskåp och skvallerrör samt tätskikt. Det innebär en risk för att skador kan komma att uppstå i kringliggande konstruktioner om ett läckage inträffar. Vidare är detta en avvikelse från dagens branschregler.

Rör genomföringar i våtzone 1 kan innebära en risk för att skador kan komma att uppstå ifall det är otätheter eller bristfälligt tätat kring rören. Vidare är detta en avvikelse från branschreglerna.

När vaskavloppsröret inte sticker upp tillräckligt över klinkern är det svårt att täta kring röret vilket kan orsaka skador i kringliggande konstruktioner. Vidare är detta en avvikelse från branschreglerna.

Gjutjärnsbrunnar innebär en risk för att skador kan komma att uppstå i bakomliggande konstruktioner om golvbrunnen rostar så att läckage uppstår.

3. En källare utsätts permanent av fuktpåverkan från angränsande mark både från väggarna och golven. Organiska konstruktioner mot dessa väggar/golv kan få skador på sig och även dålig lukt kan uppstå i dessa konstruktioner. Puttsläpp och färgsläpp kan förekomma i denna typ av riskkonstruktion.
4. När takets tekniska livslängd har passerat finns det en risk att skador kan komma att uppstå eller finnas på angränsande konstruktioner.

När rötskador har uppstått så innebär det ett försämrat motstånd mot vattenbelastning med risk för att skador kan komma att uppstå i bakomliggande konstruktioner ifall vatten når den bakomliggande konstruktionen.

Otätheter innebär en risk för att skador kan komma att uppstå i bakomliggande konstruktioner ifall vatten kommer in via otätheterna.

När skydd ovan skorstenen saknas så innebär detta en risk för att skador kan komma att uppstå, då det kan regna och snöa ner i skorstenen.

Trasiga takpannor innebär en ökad fuktbelastning på underliggande konstruktioner med risk för att skador kan komma att uppstå.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

5. Tryckimpregnerat virke kan avge en avvikande lukt. Lukt kan uppstå även om virket är torrt. Den avvikande lukten kan påverka fastigheten och inomhusmiljön.

Samtliga risker i riskanalysen kan orsaka skador som kan innebära en risk för att fukt/mögel/röta/elakartad lukt kan komma att uppstå i fastigheten. När den tekniska livslängden har passerat sin gräns kan det innebära en risk för att samtliga skador som ovan kan komma att uppstå. En avvikelse kan innebära att man inte har tagit hänsyn till branschregler vilket kan innebära en risk för att samtliga skador som ovan kan komma att uppstå.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Om besiktningsmannen har noterat en brist som hamnar under fortsatt teknisk utredning så kan en köpare/intressent av fastigheten begära en fortsatt teknisk utredning för att undersöka den skada som förmodligen förekommer i huset. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen utan är en tjänst som en köpare kan beställa.

Vänliga hälsningar

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

Fredrik Bäckgren

Besiktningsman

0722-138684

Fredrik.backgren@skaneshusbesiktningar.se

www.skaneshusbesiktningar.se

TEKNISKA LIVSLÄNGDER

Tekniska livslängder finns i stort sett för alla olika byggnadsmaterial och konstruktionsdelar. Det finns olika tekniska livslängder på dom olika byggnadsmaterialen eller konstruktionsdelarna av fastigheten. En lista har upprättats för att ge en förståelse när det kan vara dags att byta ut material eller konstruktionsdelar i fastigheten. Om det inte har gjorts någon notering på en del där den tekniska livslängden har passerats så betyder det att man inte har hittat några brister även om den tekniska livslängden har passerats. Det kan dock inte garanteras att man kan komma att behöva byta ut delar där den tekniska livslängden har passerats om det uppstår brister i dessa eller om man självmant väljer att byta ut dom för att förebygga brister/skador.

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
Avloppsledning	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
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning)	25 år	T ex varmvattenberedare, el-radiator	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Badkar	30 år	Byte av fläktmotor	15 år
Värmeväxlare	20 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Kablar, centraler etc.	45 år	T ex värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	25 år
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år		
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år		

VILLKOR

DET FINNS OLIKA RUBRIK SOM AVSER ANTINGEN KÖPAREN ELLER SÄLJAREN. DET FINNS ÄVEN RUBRIKER SOM AVSER JUST ETT ENSKILT UPPDRAG

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för köpare

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 okulär undersökning som verkställs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande. Besiktningsutlåtandet kan utgöra en del av den undersökning av fastigheten som en köpare är skyldig att genomföra i samband med fastighetsköpet. Besiktningsutlåtandet ersätter dock inte köparens undersökningsplikt.

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk okulär undersökning som verkställs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

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 inte 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 uppdragsgivaren.

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren alternativt bekräftar uppdragsgivaren villkor och uppdrag digitalt via besiktningsföretagets sajt (besiktigat.se). Besiktningsmannen går igenom

uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

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.

Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten. Överlåtelsebesiktningens omfattning framgår av uppdragsbekräftelsen med tillhörande villkor för överlåtelsebesiktningen.

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, förutsatt att besiktningsmannen kan utföra sitt arbete professionellt i dessa utrymmen. Detta beslut är besiktningsmannens att ta.

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.

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.

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

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

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. Besiktningsmannens ansvar för besiktningsutlåtandet framgår av villkoren för uppdraget.

Risakanalys

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 riskanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaftenheten 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.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

Genom en överlåtelsebesiktning för köpare klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare normalt inte göra gällande 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.

Överlåtelsebesiktningens omfattning är mindre än en köparens undersökningsplikt enligt lag och i besiktningsmannens uppdrag ingår normalt inte att fullgöra köparens undersökningsplikt avseende de besiktade delarna av fastigheten.

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. Både köparen och säljaren måste vara observanta på att förhållandena då kan vara andra än vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.

NEDAN FEM PUNKTER GÄLLER KÖPARE

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ:

1. Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,
2. eller att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,
3. eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
4. eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
5. 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.

Tilläggsuppdrag

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

Säljaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Syftet med ett

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

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.

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 särskild bilaga till besiktningsutlåtandet från överlåtelsebesiktningen eller i ett eget utlåtande.

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

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET

1. Begreppsbestämningar

1.1 Med uppdragsgivare avses köparen av fastigheten eller någon som är intresserad av att köpa fastigheten. Alternativt säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen.

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

1.3 Med fel 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.

1.4 Med fastighet kan avses den del av fastigheten som omfattas av besiktningen.

2. Överlåtelsebesiktningens omfattning

2.1 Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

2.2 Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, vidbyggt

garage/carport och den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela fastigheten.

2.3 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, fuktmetning eller annan mätning.

2.4 I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

3. Uppdragsgivarens skyldigheter

3.1 Uppdragsgivaren ska se till att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

3.2 Uppdragsgivaren ska se till att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska finnas tillgänglig.

3.3 Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

4. Besiktningsmannens åtagande och ansvar

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

4.2 Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år.

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

4.4 Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

4.5 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.

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

4.7 Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

4.8 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.

4.9 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 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.

4.10 Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltigt konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

5. Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

5.2 Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens/besiktningsföretagets uttryckliga medgivande. Besiktningsmannen/besiktningsföretaget har i samband med överlåtelse rätt att vid

sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

5.4 I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

ÖVRIGA VILKOR – TILLÄGGSUPPDRAG

OKULÄR EL- OCH VA KONTROLL

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på ägares uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten/avloppsinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp ingår inte.

När uppgifter inhämtas angående el- och vatten/avloppsinstallationer i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker, vvs-installatör/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte behörighet i ovan nämnda genrer.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

ÖVRIG INFORMATION GÄLLANDE REKLAMATION

Fel som uppstått på grund av väderfenomen/ extrema väderförhållanden är inte en giltig anledning för reklamation.

Besiktningar som utförs till grund för att teckna försäkringslösningar/ avtal kan inte ligga till grund för reklamation. Detta då besiktningen måste vara utförd på samma grunder som en överlåtelsebesiktning samt enligt villkor för denna besiktning.