SKÅNES HUSBESIKTNINGAR AB

2026-11-16

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
OBJEKTBESKRIVNING 2
OBJEKTBESKRIVNING 3
UPPVISADE HANDLINGAR/ MUNTLIGA UPPLYSNINGAR 4
FÖRKLARING/BESIKTNINGENS OMFATTNING 5
HUVUDBYGGNAD 6
RISKANALYS 12
FORTSATT TEKNISK UTREDNING 13
TEKNISKA LIVSLÄNGDER 14
VILLKOR 15

OBJEKTBESKRIVNING

Adress	Hjortrongatan 7B, 212 31 Malmö
Fastighetsbeteckning	Ekedal 6
Besiktningsnummer	20261116-02
Typ av besiktning	Steg 1
Uppdragsgivare	Autonom Invest AB
Fastighetsägare	Autonom Invest AB
Besiktningsman	Fredrik Bäckgren
Besiktningsdag	2026-11-16
Närvarande	Douglas Hertz
Väderlek	Ca 9 grader C och mulet

OBJEKTBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår	1920
Byggnadstyp	1½-planshus med källare
Grundkonstruktion	Källare, betongplatta oisolerad i uterummet
Stomme material	Tegel/murverk, trä, trä i uterummet
Takbeläggning	Plåt
Fönster	3-glasfönster, 2-glasfönster
Fasad	Puts på tegel, puts (enstegstätad fasad på uterummet)
Värmesystem	Luft/luftvärmepumpar, direktverkande el
Ventilation	Självdrag
Markförhållande	Trädgårdstomt

UPPVISADE HANDLINGAR/ MUNTLIGA UPPLYSNINGAR

Uppvisade handlingar	Inga handlingar har uppvisats
Lämnad Information från fastighetsägare	Ca 2017 Förvärvades fastigheten Ca 2025 Luft/luftvärmepumpar
Fastighetsägaren lämnar information om fel i fastigheten	Ingen information om fel eller skador har lämnats

FÖRKLARING/BESIKTNINGENS OMFATTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen/övrig information	Om fuktmätningar har utförts under besiktningen så vissas dessa i ett separat protokoll. Besiktningen utförd okulärt och omflyttning av möbler eller förvaring utförs inte vid besiktningstillfället. Besiktningsmannen är inte ansvarig om en yta har varit täckt med möbler eller förvaring vid besiktningstillfället. För ytor/utrymmen och byggnadsdelar som inte är åtkomliga eller endast besiktningsbara från luckor har besiktningsmannen inget ansvar. 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.
Muntliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren eller ombud	Information/uppgifter som lämnas av fastighetsägaren/ombudet innebär att det är uppgiftslämnaren som är ansvarig för att dessa är sanningsenliga. 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.

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.

Riskanalys/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 antydan 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 fuktmätningar i riskkonstruktioner. Det innebär att man mäter i luften och i virke efter fukt eller förhöjda fuktnivåer. Fuktmätningar utförs på vindar och i syllar/krypgrunder eller i en källares träkonstruktioner.

HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT FÖR FASTIGHETEN

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

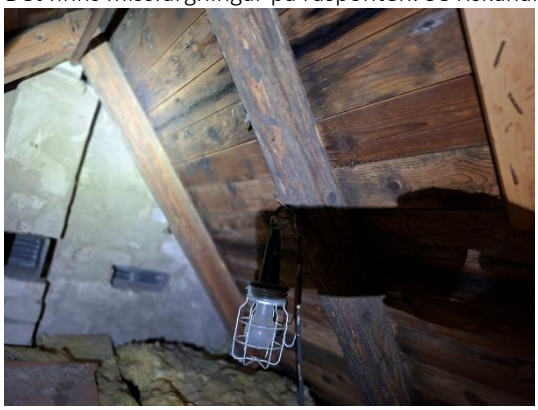
Huset var fullt möblerat vid besiktningstillfället.

VIND

Nockvind

Det finns en oisolerad vindslucka i huset. Se riskanalys 1.

Det finns missfärgningar på råsponten. Se riskanalys 1.



Man har lagt extra isolering på vinden. Isoleringen ligger mot en del av råsponten.

Det finns ett oisolerat ventilationsrör på vinden. Se riskanalys 1.



Spår av or noterades.

OVANVÅNING

Trappan	Det saknas en handledare. Räcket i trappan uppfyller inte dagens normer.
Hall	Räcket intill trappan uppfyller inte dagens normer.
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Det finns blandade uttag i rummet. Det saknas ett doslock.
Toaletten	Rörgenomföringar finns i golvet. Det är en avvikelse från dagens branschregler. Vaskavloppsröret sticker upp för lite ovanför klinkergolvet. Det är en avvikelse från branschreglerna. Det finns inget tätskikt på golvet. Det är en avvikelse från branschreglerna.

ENTRÉPLAN

Allrum	Det finns skador på golvet intill ytterdörren. Det finns inga golvlister. Uppgift om att det tränger in vatten via fönstret har lämnats. När det regnar kraftigt.
Matrum	Fogen har lossnat intill en av klinkerplattorna. Det saknas ett doslock.
Kök	Det saknas några golvlister i rummet. Det finns inget plastskydd under kyl/frys. Diskmaskinens avloppslang sitter inte fast. Det finns inget plastskydd i vaskskåpet. Det finns inget plastskydd under diskmaskinen.

	Ett uttag är löst. Ett vattenrör i rummet är stängt och man har satt gängtejp på röret.
Uterummet	Några plattor har lossnat från väggarna. En av skjutdörrarna öppnades inte. Man släpper luften från badrummet i uterummet. Se riskanalys 2. Det finns en spricka i ett av glaspartierna. Det finns byggplast på en del av glaspartierna. Dörren mellan köket och uterummet krånglar samt sluter inte tätt.

GRUNDKONSTRUKTION

Källare	En källare är alltid en riskkonstruktion. Se riskanalys 3. Det finns uppreglade väggar i källaren. Se riskanalys 3.
Betongplatta oisolerad (uterummet)	En oisolerad betongplatta är alltid en riskkonstruktion. Se riskanalys 3.

KÄLLARPLAN

Trappan	Inget att notera.
Hall	Handtaget på fönstret är trasigt. Uppgift om att det tränger in vatten via fönstret har lämnats. När det regnar kraftigt.
Klädkammare	Det finns byggplast på fönstret.
Badrum	Fuktindikering är utförd utan indikering på fukt. Man kan inte se brunnsmanschetten i golvbrunnarna. Se riskanalys 2. Det finns ingen gruppförteckning till elcentralen.

	Rörfördelaren sitter inte i ett fördelarskåp. Det är en avvikelse från branschreglerna. Kakelplattorna i dörrsmygen är lösa. Det finns två skruvar på en av väggarna inne i duschen. Vaskavloppsröret på golvet är stängt då man har tagit bort badkaret. (avloppsröret sticker upp för lite ovanför klinkern) Golvbrunnen under kommoden ligger för nära väggen. Se riskanalys 2. Man har kaklat in en eldosa som livar med väggen.
Gästrum	Ett uttag är löst. Det finns byggplast på fönstret. Fönstret tar emot i taket när man öppnad det. Handtaget på innerdörren är löst.

UTVÄNDIGT

Tak	Den tekniska livslängden har passerats på taket. Se riskanalys 4. Det finns en otäthet i uterummets plåttak. Se riskanalys 4.  Målningsbehov/underhållsbehov noterades på vindskivorna. Det finns en rötskada i en av uterummets vindskivor. Takutsprånget på baksidan av huset är inte färdigställt.

	Det finns en plåt kring avloppets avlutningsrör som inte ligger jämnt med taket. Det finns inget fågelband på uterummets tak.
Hängrännor och Stuprör	Stuprör är vända åt fel håll.
Fasader	Det är en enstegstätad fasad utan luftspalt på uterummet. Se riskanalys 5. Det finns skador på uterummets putsade fasad. Se riskanalys 5.  Målningsbehov/underhållsbehov noterades på den putsade fasaden. Det finns skador på husets putsade fasad. En växt växer på huvudbyggnadens fasad.
Fönster	Ett fönsterbleck ligger för nära den putsade fasaden.
Grundmur/ Hussockel	Inget att notera.

Markförhållanden	Kondensvatten släpps intill huset. Se riskanalys 6. 
Dörrar	Det finns missfärgningar på ytterdörren.

ÖVRIGT

Huset	Ojordade uttag finns i huset. Det finns skador på entrétrappan.

RISKANALYS

1. Otätheter mellan ett kallt och ett varmt utrymme innebär en risk för att skador kan komma att uppstå på organiska konstruktioner, skador särskilt om det finns en förhöjd luftfuktighet.

   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.

   Oisolerade ventilationsrör utgör en risk för att skador kan komma att uppstå i ett kallt utrymme om kondens inträffar.

2. När den varma luften inte leds ut från huset utan släpps i uterummet så finns det en risk för att skador kan komma att uppstå i rummet.

   Om brunnsmanschett saknas så innebär detta att det finns en risk för att vatten tar sig in under tätskiktet med skador som följd.

   Golvbrunnen ligger närmare väggen än dom 20 cm som branschreglerna föreskriver. Detta kan innebära ett försämrat fall mot golvbrunnen.

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. Puttssläpp och färgsläpp kan förekomma i denna typ av riskkonstruktion.

   En betongplatta på mark som inte har underliggande isolering (cellplast) kommer ständigt att påverkas av markens fuktstatus. Det innebär att det finns en risk för att skador kan komma att uppstå på organiska material som är fuktkänsliga. Det kan uppstå skador i material som ansluter mot en oisolerad betongplatta.

4. När takets tekniska livslängd har passerat finns det en risk att skador kan komma att uppstå eller finnas på angränsande konstruktioner.

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

5. En putsad fasad som ansluter utan en luftspalt på en organisk skiva är en riskkonstruktion i hela konstruktionen. Ifall otätheter/sprickor/skador i den putsade fasaden uppstår kan det leda till skador i hela fasadkonstruktionen.

6. Kondensvatten leds inte bort från husgrunden. Bristen ökar risken att vatten tränger in i anslutande konstruktioner med skador som möjlig följd.

   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	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	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/trägolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/trägolv (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 utvändig vertikal 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 doldafelförsäkring.
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 reklamerats respektive framställts 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. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via dörrar eller utrymmen som för 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 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.

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 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 beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

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

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

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 köpares 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 FYRA 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 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.

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 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 besiktningstillfället.

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, fuktmätning 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. Sådan 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.

4.5 Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället 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 giltig 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.