





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Kyrkvägen 1, 471 41 Rönnäng

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.



Innehållsförteckning

Objekt	4
Byggnadsbeskrivning	5
Upplysningar och tillhandahållna handlingar	6
Okulär besiktning – förklaringar	7
Noteringar	8
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	11
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp	12
Bilaga 3 – Areauppmätning	13





Besiktningmannens tankar i korthet

Befintlig fastighet bedöms sammantaget vara i ett gott skick och uppvisar normala och förväntade anmärkningar i relation till ålder/ underhåll/ byggnadssätt.

De noteringar som finns i protokollet bör i första hand ses som förebyggande och informativa.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktning rekommenderas att en avtalad/ bokad besiktningsgenomgång av utlåtandet görs med undertecknad.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom.

Med vänlig hälsning

Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB

Certifierad Energiexpert & Besiktningstekniker



Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Kyrkvägen 1, 471 41 Rönnäng
Fastighetsbeteckning:	Rönnäng 1:53
Besiktning:	TRYGG
Uppdragsnummer:	10690
Besiktningssman:	Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB
Besiktningssdag:	2023-06-14
Övriga närvarande:	Fastighetsägare
Väderlek:	Klart, 20°C



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1918/1999
Grundkonstruktion:	Källare
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Stomme material:	Betong/Tegel/ Trä
Takkonstruktion:	Sadeltak i vinklar med tegelpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont
Värmesystem:	Vattenburet värmesystem via bergvärmepump
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	Blandade fönstertyper
Fasad:	Stående träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Terrängförhållande:	Natur-/ Trädgårdstomt



Upplysningar och tillhandahållna handlingar

Granskning av tillhandahållna handlingar samt lämnad information

Upplysningar är lämnade av säljare, besiktningsmannen garanterar inte riktigheten i lämnade uppgifter och tillhandahållna handlingar som mottages.

Tillhandahållna
Handlingar:

- Nuvarande ägare tillträdde 2009
- 1999 Renoveras badrummet
- 1999 Utförs taklyft med ny takkonstruktion samt tillbyggnad av veranda och ovanliggande allrum
- 2005 Inreds vinden
- 2007 Installeras bergvärmepumpen
- Ovanstående arbeten är utförda under dåvarande ägare
- 2010 Målas hela fasaden om
- 2012 Byte av cirkulationspump till bergvärmepumpen
- 2017 Renoveras balkongen efter ett inläckage i underliggande entréhall. I samband med detta förlängs balkongen.
- 2019 Byte av alla fönster mot söder samt i övre hall. I samband med detta utförs byte av viss fasadpanel samt så målas fasaden mot söder. Nya plåtbleck monteras ovan de nya fönsterna.
- 2022 Glidjuts 2 av 4 pipor i skorstenen. Piporna från eldstäder i källaren är inte godkända att elda i.

Information från säljare
och upplysningar om fel
i fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Ja, 2017 från balkonggolv*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Nej*
- Har det utförts stambyte?
- *Ja, merparten utbytt i samband med renoveringar*
- Är huset omdränerat?
- *Nej*
- Är elledning utbytta i huset?
- *Ja, under föregående ägare. Nuvarande ägare har ökat storleken på huvudsåkringar*
- Är taket omlagt?
- *Ny takkonstruktion byggd 1999*
- Är radonmätning utförd?
- *Nej*
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?
- *Ja*
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här?
- *Nej*
- Finns ritningar på huset?
- *Nej*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Nej*
- Finns alla servitut och bygglov?
- *Ja*
- Finns våtrumdokumentation?
- *Nej*
-
- Övriga kända fel/ brister:
- *Vatten kan rinna in i källaren vid kraftiga skyfall*
- *Entrétrappan har rötskada i stolpe*
- *1st markisfäste har släppt*
- *Överbleck saknas över vissa fönster*
- *Golvvärmens i badrum är avstängd då det uppstår missljud från cirkulationspumpen. Funktionen är oklar.*



Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen - samt
övrig information:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört/ gjort besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall.

Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats.

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats till besiktningsmannen vid besiktningen.

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

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.



Noteringar

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

HUVUDBYGGNAD

Allmänt för fastigheten

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

Utvändigt

Markförhållanden	Växter finns i anslutning till byggnaden. Med växtlighet nära byggnaden riskerar man en ökad fuktbelastning mot grunden, samtidigt som växternas rötter kan växa in i dräneringsledningar/ grundmuren.
Sockel och utvändiga trappor	Sprickor finns i sockeln. Sprickorna i sockel kan leda till fukt-/ frysskador. Vidare är bärande stolpe till entrétrappa rötskadad, varpå det rekommenderas att snickare kontaktas för åtgärd.
Fasad	Fasadpanelen avslutas bitvis på grundmuren. Bristen innebär en ökad risk för fuktuppsug i nederdel av fasadpanelen.
Fönster och dörrar	Underhållsbehov föreligger på vissa fönster samt dörrar.
Hängrännor/ Stuprör	Inget att notera.
Tak	Takpannor vid ränndalar har hamnat ur läge. Korrigerings rekommenderas för att undvika att vatten rinner in under takpannorna.
Vind	Ej aktuellt, parallelltakskonstruktion.



Invändigt

Entréplan

Entréhall	Innertakspanel hänger samt så noteras äldre fuktmarkering mot yttervägg pga tidigare inläckage från balkongen. Kontakta snickare för att kontrollera bakomliggande konstruktion i innertaket samt för att fästa panelen.
Wc	Inget att notera.
Tv-rum	Inget att notera.
Matsal	Inget att notera.
Städsåp	Inget att notera.
Veranda	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänkssåp samt under kyl/ frys. När det inte finns ett fuktskydd i diskbänkssåpet samt under vitvaror så finns det risk att vatten, på grund av smyläckage, inte upptäcks.

Övre plan

Hall	Inget att notera.
Balkong	Dörrkarmen är rötskadad i nederkant, kontakta fackman för bedömning och åtgärd. Vidare är papptaket inte besiktningsbart då det ej finns löstagbara sektioner i trallen.
Sovrum 1	Inget att notera.
Allrum	Fuktmarkering noteras under fönsterbänk, fuktindikering utan anmärkning utförd. Det rekommenderas att markeringen hålls under uppsyn och skulle förändring ske bör orsak och omfattning utredas.
Sovrum 2	Inget att notera.
Badrum	Våtrummet har äldre tätskikt varpå man bör kalkylera med en framtida renovering. Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattensador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering i utrymmet rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs samt så bör alltid bakomvarande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador. Vidare noteras att tätskikt saknas vid kopplingsplint för golvvärme.
Sovrum 3	Inget att notera.



Inredd vind

Allrum/ Sovrum	Inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.
Sidovindar	Inget att notera.

Källare

Bakstuga	Inget att notera.
Matkällare	Avvikande lukt noteras i utrymmet. Denna bedöms härstamma från isoleringen/ pappen i bjälklaget. Demontera isolering och papp i utrymmet.
Groventré/ Pannrum	Sprickor finns i betongplattan.
Tvättstuga	Inget att notera.
Förråd	Gasoluber är inte brandsäkert placerade. Montera tuberna i ett brandklassat skåp.
Allmänt	I källaren förekommer organiska material i direktkontakt med ytterväggar. I nederdel av väggpanelen förekommer lokala fuktmarkeringar. Enligt säljarens upplysningar kan det ibland tränga upp fukt via betongplattan vid kraftig nederbörd, varpå det rekommenderas att organiskt material demonteras och ersätts med fuksäkra alternativ. Vidare är källarens utvändiga fukskydd äldre, varpå risken för en förhöjd fuktighet i källarväggarna ökar.

Hela huset

Allmänt	Friskluftsventiler saknas i flertalet av fastighetens sov- och vistelserum. Montage av friskluftsventiler rekommenderas för att bl.a. ombesörja god inomhusmiljö. I övrigt finns lutande/ ojämna golv i vissa utrymmen, detta är vanligt förekommande i äldre konstruktioner.
---------	---



Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

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

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

Uppdragets omfattning

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

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

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Blandad ålder, merparten uppdaterad i samband med renoveringar.
Övriga upplysningar:	Stickprovsmässig kontroll av jordade uttag utförd utan anmärkning.
Iakttagelser:	Inga särskilda iakttagelser.
Slutsats och rekommendationer:	Ingen åtgärd nödvändig.



Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

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

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

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Blandad ålder, merparten uppdaterad i samband med renoveringar.
Vattenförsörjning:	Kommunalt.
Typ av avlopp:	Kommunalt.
Övriga upplysningar:	Större delen av stammar utbytta.
lakttagelser:	Äldre gjutjärnsbrunn finns i pannrum.
Slutsats och rekommendationer:	På sikt rekommenderas att äldre golvbrunn byts ut och att anslutningen till brunnen kontrolleras i samband med detta.



Bilaga 3 – Areauppmätning

Beställare	Fastighetsägare
Fastighetsbeteckning	Rönnäng 1:53
Adress	Kyrkvägen 1, 471 41 Rönnäng
Besiktningssman	Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB
Besiktningssdag	2023-06-14

Samlad information om areauppmätning.

Förutsättningar	Ritningar saknas.
Uppmätning	Mått är tagna på plats med en Leica Disto D110.
Utförande	Fastigheten har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 avseende bo och biutrymmen. Areor anges i m ² .
Resultat	Huset har en total boarea på: 214 m ² +/- 3%. Varav: Entréplan har en boyta på 93 m ² . Övre plan har en boyta på 87 m ² . Inredd vind har en boyta på 34 m ² . Då takhöjden i källaren är lägre än 190cm klassas detta som icke mätvärd area. Källarens golvyta uppgår till 75 m ²



Övrigt

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade parter får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

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. Uppdrag är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till beställaren.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en köpargenomgång görs, antingen via telefon eller på plats. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Om ingen köpargenomgång görs har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar mot dig som köpare. En köpargenomgång bokar ni genom att ringa eller maila in till vår växel.

Om du som säljare avser att teckna en dolda fel-försäkring med den här besiktningen som underlag är det av yttersta vikt att försäkringspremien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringskydd.

Om ni inte har beställt en dolda fel-försäkring men önskar att göra detta hjälper vi er gärna. I så fall är ni varmt välkomna att kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

BESIKTNINGSFÖRETAGET AB

Andreas Magnusson

Certifierad energiexpert och Besiktningsman

Besiktningsföretaget AB

Växel: 010-18 20 25

Mobil: 0703-161750

andreas.magnusson@besiktningsforetaget.se

www.besiktningsforetaget.se



Teknisk livslängd

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

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

Villkor för Överlåtelsebesiktning

Förklaring

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

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

Syfte för köpare

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

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande.

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

Syfte för säljare

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

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

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

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

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

Handlingar och information

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

Okulär besiktning

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

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

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



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

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

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningsutlåtande

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

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

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

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

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

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

Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och va-installationer

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

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



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

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

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

Fuktindikering

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

Fuktmätning

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

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

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

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

Radonindikering

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

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

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

Kostnadsuppskattning av åtgärder

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

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

Areamätning

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m².

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

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

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

Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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



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

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

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som Besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om Uppdragsgivaren omgående efter mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

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

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsmannens godkännande.

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

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

Avbeställning eller ombokning

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

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

Reklamation och preskription

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

Betalning och hävning

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

