APPEL BESIKTNINGAR AB

Besiktningsnummer: EA250916-02

Datum: 2025-09-16

Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Fastighet: Strängnäs Björsund 9:3

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 besiktningsmannen 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.

Tänk på att du som köpare av fastigheten och uppdragsgivare av denna besiktning, alltid har möjlighet att kontakta besiktningsmannen för att ställa frågor rörande de noteringar och texter som detta protokoll innehåller. Vi på Appel Besiktningar AB lägger stor vikt vid att du som uppdragsgivare skall förstå och kunna tolka utlåtandet.

Innehållsförteckning

Objekt 3
Byggnadsbeskrivning 4
Muntliga upplysningar/ tillhandahållna handlingar 5
Okulär besiktning – förklaringar 6
Noteringar 7
Riskanalys 11
Fortsatt teknisk utredning 12
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll 13
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten, avlopp 14
Bilaga 3 – Fuktmätning 15
Bilaga 4 – Villkor 17

Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Björsund 412, 645 92 Strängnäs
Fastighetsbeteckning:	Strängnäs Björsund 9:3
Besiktning:	Bas
Besiktnings nr:	EA250916-02
Uppdragsgivare:	Göran Frisk
Fastighetsägare:	Göran & Decima Frisk
Besiktningsman:	Erik Appel Mail : info@appelbesiktningarab.se Mob : 073-747 10 28
Besiktningsdag:	2025-09-16
Närvarande:	Göran & Decima Frisk samt Erik Appel, Appel Besiktningar AB
Väderlek:	Klart 21°C

Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	2022
Grundkonstruktion:	Pålad betongplatta på mark med vattenburen golvvärme
Grundmur:	Betong
Byggnadstyp:	Friliggande hus med 1 våningsplan
Stomme material:	Trästomme
Bjälklag:	Trä
Murstock:	Tegel
Takbeläggning:	Betongpannor med underliggande papp och råspont samt delar av takplåt
Värmesystem:	Frånluftsvärmepump till ett vattenburet värmesystem samt luft/luft värmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning (FX)
Fönster:	3 glasfönster med isolerglas
Fasad:	Träpanel som fasad
Hängrännor och stuprör:	Galvad plåt
Plåtarbeten:	Galvad plåt
Terrängförhållande:	Plan trädgårdstomt

Muntliga upplysningar/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:	- Det tillhandahölls inga relevanta dokument vid besiktningen.
Information från säljare:	- Säljaren förvärvade fastigheten 2022. - Säljaren har gjort löpande renoveringar av byggnaden under ägandetiden.
Upplysningar om fel i fastigheten:	- Inga fel eller brister.

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 besiktningsbara 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.

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

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

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

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

*Fuktindikering:
En utanpåliggande indikering. Fuktindikeringen lämnar inte ett exakt mätvärde utan det är mer till för att jämföra mellan olika områden. Indikeringen kan reagera på vissa material utan att det finns fukt, även mot bakomliggande rör och annan metall. Det kan vara svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.

Noteringar

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

HUVUDBYGGNAD

Allmänt för fastigheten

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

Allmänt inomhus/utomhus

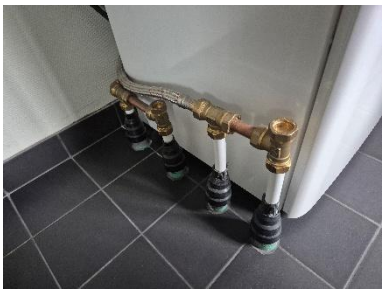
Allmänt	Inget att notera.

Utvändigt

Markförhållanden	Det rekommenderas att man leder bort eventuellt kondensvatten under värmepumpen. Se riskanalys 1.
Fasad	Det noterades att fasaden har ett visst tvätt/målningsbehov. Se riskanalys 1.
Fönster och dörrar	Det noterades att vissa av byggnadens dörrar och fönster har ett visst tvätt/målningsbehov. Vissa plåtar var i behov av viss justering. Se riskanalys 1.

Hängrännor/stuprör	Det rekommenderas att man alltid leder bort eventuellt vatten från stuprören. Det noterades att vissa hängrännor/stuprör har ett visst justeringsbehov. Se riskanalys 1.
Tak	Vissa plåtarbeten har ett visst behov av justering samt noterades att snörasskydden var en aning korta. Se riskanalys 1.
Grundsockel	Det noterades att man har mindre sprickor i grundsockeln. Se riskanalys 1.
Vind	Det rekommenderas att man krattar till den lösa isoleringen lite samt fyller på i vissa fall.

Entréplan

Hall	Inget att notera.
Dusch/wc	Inget att notera.
TV-rum	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Kontor	Inget att notera.
Orangeriet	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.
Matplats	Inget att notera.
Kök	Inget att notera.
Tvättstuga	Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet. Detta är antecknat i Kvalitetsdokumentet. Det rekommenderas att man fäster upp strömkabeln till värmepannan ordentligt. 
Dusch/wc	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.

Riskanalys

1. När det finns brister i fasad eller i montaget/underhållet av snickerier, fönster och plåtdetaljer finns det en risk att vatten kan tränga in och orsaka skador i angränsande konstruktioner. När det är sprickor i fasaden finns det en risk att vatten kan tränga in och orsaka skador på angränsande konstruktioner samt att sprickan kan förvärras på grund av frostsprängning. När vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar utan får rinna ut i anslutning till byggnaden och när det finns skador på rännor och rör, finns det en risk att man ökar fukttillskottet i grundkonstruktionen och på närliggande konstruktioner som då kan orsaka skador.
   Ledningarna/dagvattenbrunnarna kan sättas igen om löv och annat skräp ej stoppas från att följa med regnvattnet.

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

Fortsatt teknisk utredning

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

Övrigt

Det är få hus som är identiska.

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

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 besiktningsgenomgång görs, antingen via telefon eller på plats.

Vänliga hälsningar

APPEL BESIKTNINGAR AB

Erik Appel

Certifierad kontrollansvarig Kiwa

Appel Besiktningar AB

Växel: 073-747 10 28

info@appelbesiktningarab.se

www.appelbesiktningarab.se

Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

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

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

Uppdragets omfattning

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

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

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Original.
Övriga upplysningar:	Inga noteringar
Iakttagelser:	• Det noterades att strömkabeln till värmepannan ej var ordentligt fastsatt.
Slutsats och rekommendationer:	Inga stora avvikelser beaktas bör ovan nämnda punkter.

Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten, avlopp

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

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen 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. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten för

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Original.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp via LTA (lågtryckspump)
Övriga upplysningar:	Inga noteringar
Iakttagelser:	• Inget att notera.
Slutsats och rekommendationer:	Inga stora avvikelser beaktas bör ovan nämnda punkter.

Bilaga 3 – Fuktmätning

Mätning

Information från uppdragsgivare	Ingen information lämnades.
Utförande	Stickprovmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen och på delar av övriga stomkonstruktionen i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen utfördes med Protimeter Surveymaster samt Testo 605i.
Information	Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i krypgrunden och källaren. Under vinterhalvåret är det som fuktigast på vinden. Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras. Luftfuktighet (RF) Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål, vid 70 % -75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet f r utomhusluften över året runt 80 % RF. Fuktkvot (FK) Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

Bilaga 3 – Fuktmätning resultat

Resultat

Fukttillskott	1,15 gr/m3
Fuktkvotsmätning	12% FK detta mättes uppe på vinden. I yttertakets material.
Bilder	

Slutsats och rekommendationer:

Vid denna besiktning så gjordes det stickprovsmätningar i olika delar i byggnaden och vid dessa mätningar påträffades inga förhöjda fuktvärden. Detta bedöms som normalt för denna typ av hus.

Bilaga 4 – Villkor

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

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.

Genomförandet av en överlåtelsebesiktning

Uppdragsbekräftellse

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

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 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 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 uppdragsbekräftellsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftellse 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 uppdragsbekräftellsen 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 0,2 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.