

Förhandsbesiktning inför försäljning av fast egendom.



VÄRMDÖ VÅRHOLMA 1:433
Stora Betsö 115
130 55 Ornö

Besiktningdag: 2026-06-17
Besiktningssman Björn Sjödin

Distribution
Levererat elektroniskt till: malin@setmytable.se

SynaHus I Sverige AB
Finnboda Kajväg 15
131 72 Nacka

Tel: 070-756 53 93
E-post: bjorn@synahus.se
Bg: 5207-3814

Företaget är godkänd för F-skatt
Org.nr: 559113-1403
www.synahus.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	3,4,
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5,6,7,8
3. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	9
4. INFORMATION, TEKNISKA LIVSLÄNGDER MM.....	10-16



Ordernummer: 2946

Parter och objekt

Uppdragsgivare/Beställare

Malin Janette Daflos Humbla
Tussmöttevägen 219
122 64 Enskede

Närvarande:

Mälkaren samt undertecknad.

Väderlek:

Klart +18°C

Besiktningsföretag:

SynaHus i Sverige AB

Besiktningsman:

Björn Sjödin 070-756 53 93

bjorn@synahus.se

Förutsättningar:

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse upprättad i enlighet med SBR Överlåtelsebesiktning – Uppdragsbekräftelse. 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.

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 av besiktningsmannen eller säljaren 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 rättats.

Huvudbyggnaden ingår i denna besiktning.

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. För en fastighetsägare är 25-30 år erfarenhetsmässigt ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och påtala underhållsåtgärder.

För fritidshus gäller inte samma byggnormer som för permanenthus. Vanligtvis är underhållet på fritidshus utfört av husägaren, vilken inte alltid har det fackmässiga handlaget eller kunnandet. Detta medför att vissa arbeten inte alltid är fackmässigt utförda. Ett fritidshus har normalt sett klenare dimensioner och mindre isolering jämfört med byggnader uppförda för permanent boende och ofta saknas diffusionsspärr (plastfolie/papp) i stommen, vilket kan medföra att varm och fuktig inomhusluft vandrar ut i konstruktionerna och där orsakar fuktskador och då främst på vinden. Ett fritidshus är vanligtvis inte byggt för den fuktbelastning ett permanentboende innebär med duschning, tvätt etc. Speciellt viktigt är det att inomhusventilationen fungerar och att förbättringsarbeten, som t ex tilläggsisolering utförs på sådant sätt, att problem med kondens eller andra fuktrelaterade skador inte uppkommer.



Fastighetsuppgifter byggnadstekniska uppgifter

Hustyp:	1-plans fritidshus.	
Byggår:	1994.	Enligt info.
Tillbyggt och renoverat:	1997.	Enligt info.
Tak, material:	Takplåt.	
Grundläggning:	Plintgrund.	
Stomme:	Trä.	
Bjälklag:	Trä.	
Fönster:	Varierande typer.	
Fasad:	Trä.	
Altan:	Trä.	
Dränering:	Okänt utförande.	
Uppvärmning:	Direktverkande el och eldstad.	
Ventilation:	Självdrag.	

Tillhandahållna handlingar, säljarens muntliga upplysningar och utförda renoveringar.

Handlingar:

Mäklarens frågelista.

Nuvarande ägares muntliga upplysningar och renoveringar:

Nuvarande ägare har arvt fastigheten 2025, vilket ger en begränsad information om fastigheten.

Eldstaden är godkänd och sotas regelbundet.

Radon är inte uppmätt i byggnaden.

Våtrum finns ej.

El, vatten och avlopp fungerar normalt.

BDT-anläggningen är godkänd.

Vatten från egen brunn, tillgången på vatten är god.

.

Okulärbesiktning:

Utlåtandet är uppbyggt så, att byggnaden beskrivs utifrån konstruktionsutförande. Besiktningsmodellen beskriver byggnadens olika konstruktionsdelar på ett tydligt sätt, inte rummen enskilt förutom våtutrymmen, utan besiktigar byggnadens olika konstruktionsdelar. Om det finns något att notera, så beskrivs det på respektive yta, som tillhör konstruktionsdelen.



SynaHus I Sverige AB

3273

Noteringar:

Mark:

Byggnaden är placerad i en slänt. Regn och smältvatten kommer att passera under huset. Några stuprör mynnar mot marken och vissa leds bort till en vattentunna. När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen mot densamma, vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

Risikanalyt:

Marklutning förekommer mot grunden. Undertecknad anser det lämpligt att man planerar marken, så att ytvatten avleds från grunden.

Plintgrund:

Plintar av Lekablock, oklart hur undergrunden är beskaffad, vilket bör undersökas.

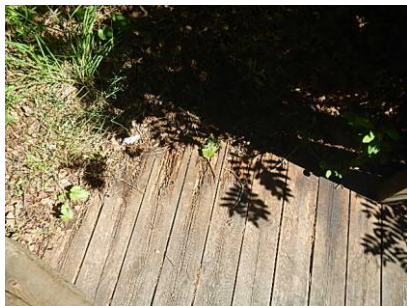


Dränering:

Dräneringens funktion går inte att kontrollera vid en okulär besiktning.

Altaner:

Altan av trä. Räckerna är låga och med stora öppningar, fallrisk och bristande barnsäkerhet. Lokalt noterats att trallbräddor är rötskadade.



SynaHus I Sverige AB
Finnboda Kajväg 15
131 72 Nacka

Tel: 070-756 53 93
E-post: bjorn@synahus.se
Bg: 5207-3814

Företaget är godkänd för F-skatt
Org.nr: 559113-1403
www.synahus.se

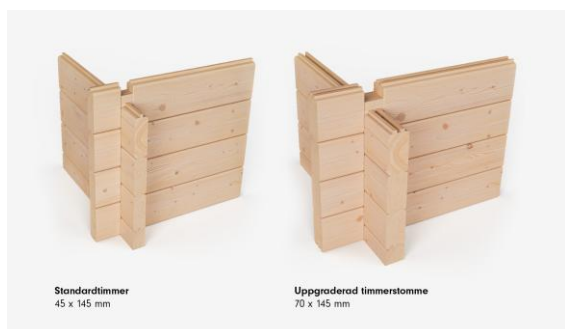


SynaHus I Sverige AB

3273

Stomme:

Oisolerad stomme. Typ den på bilden. Huset är inte isolerat för att användas under den kalla årstiden.



Bjälklag:

Bjälklaget är isolerat.

Ett avloppsrör mynnar under huset, vad röret på bilden har för funktion bör kontrolleras.



Våtutrymme:

Inget egentligt våtutrymme finns, endast ett rum utan tätskikt med eltoalett och tvättställ.



SynaHus I Sverige AB
Finnboda Kajväg 15
131 72 Nacka

Tel: 070-756 53 93
E-post: bjorn@synahus.se
Bg: 5207-3814

Företaget är godkänd för F-skatt
Org.nr: 559113-1403
www.synahus.se



SynaHus I Sverige AB

3273

Fasad:

Fasaden avslutas nära marken lokalt, risk finns för fukttransport till virket med fukt, mögel och rötskador som följd. Syllen är endast stickprovsmässigt kontrollerad.



Vinden:

Ingen vind finns.

Yttertak:

Inga uppgifter finns på hur gammalt yttertaget är, för en bättre bedömning erfordras att man demonterar en takplåt, så att man kan bedöma underlagspappen. Hängrännor och stuprörens infästningar behöver ses över och kompletteras.

Innertak:

Inget särskilt att notera.

Fönster och dörrar:

Fönster och dörrar öppnades stickprovsmässigt. Huset har en pågående renovering/ombyggnad och mycket är inte färdigt. Fönster är endast provisoriskt fastsatta utan listning. Som köpare måste man bedöma hur mycket man kan använda av det som är gjort och hur mycket man måste göra om.

Kök:

Man bör numera ha droppbrickor under vitvaror, för att minimera risken för fuktskador.



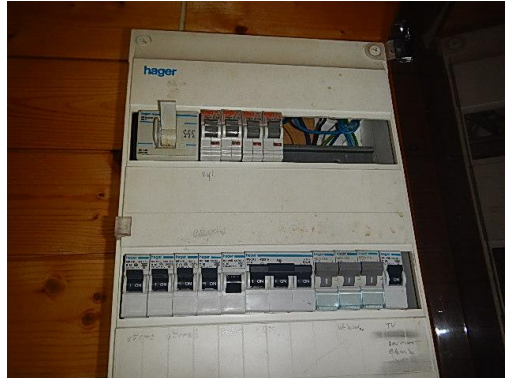
Ventilation:

Ingen egentlig ventilation finns, förutom fläkten i eltoaletten.

Övrigt:

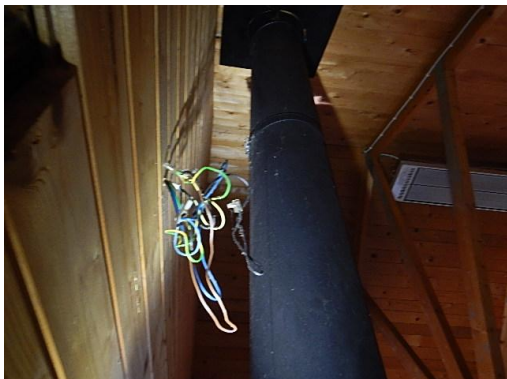
Utrymme för varmvattenberedare mm.

Elanläggningen har flera brister.



Mera farlig el.

Altanen är byggd mot väggen.



Som köpare av denna fastighet måste man undersöka huset noga och göra en bedömning av husets fel och brister, om man tänker isolera huset måste man ta reda på hur man bör utföra en isolering så att man inte får mögel-eller kondensproblem.



Fortsatt teknisk utredning

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

En fortsatt utredning bör utföras av det mesta i huset, som grunden, taket, elen, fönster och dörrarnas montering, man bör ta ställning till husets oisolerade väggar och tak och de ofärdiga elinstallationerna. VVS-installationerna bör man undersöka och lära sig hur man bör göra till vintern, när man ska stänga av vattnet och tappa ur vattenledningarna. Utredningarna bör kunna avgöra omfattning och utbredning, samt vad som kan behöva göras för att huset ska fungera och att det inte sker försämringar, då det finns risk för inträngande vatten från de bristfälligt insatta fönster och dörrarna. Elen behöver åtgärdas av en behörig elektriker.

BRA ATT VETA OM:

Under nedan rubriker redovisas information om, fukt samt fuktktermer, tekniska livslängder, våtrumsregler som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

Fukt samt fuktktermer

Vad är fukt?

Fukt är vatten. Vatten kan finnas osynligt i luften i ångfas, och kan även finnas i fast form i så kallad vätskefas – det vatten vi ser. Det är viktigt att känna till skillnaden. Vatten i ångfas kan man alltså inte se, eftersom det är vattenmolekyler fördelat i luften, medan man kan se vatten i vätskefas, som droppar eller fri vattenyta. Det vi i dagligt tal menar med fukt är därmed både vatten i ångfas och vätskefas.

Vad är farligt med fukt?

Fukt i sig är helt ofarligt. Men fukt tillsammans med organiska material orsakar ofta problem vid ogynnsamma förhållanden.

De båda "typerna" av vatten skiljer sig emellertid kraftigt åt:

- Vatten i ångfas förändrar material relativt långsamt.
- Vatten i vätskefas förändrar material relativt fort.

Sommaren har sina speciella fuktproblem, och vintern sina.

Alla vet vi vad som händer om fuktig luft kyls av när den träffar en kall yta, t ex utsidan av ett ölglas på sommaren, eller insidan av en bilruta på vintern. Det bildas kondens, d.v.s. vattnet fälls ut från luften (ångfas) och övergår i vätskefas – fritt vatten.

På samma sätt kan hus drabbas. När fuktig luft når kallare delar av huset, t.ex. källare, krypgrund kan det både uppstå hög relativ fuktighet samt kondens, om temperaturen är tillräckligt låg. Mögelsvampar och bakterier trivs och växer.

På bilrutan torkar vi snabbt bort överflödsvattnet eller sätter på defrostern. I huset är det inte alltid lika lätt. I många fall kan man därför påstå att fuktproblem i huvudsak är ett temperaturproblem. Framförallt är det de stora skillnaderna mellan ute och inne, och mellan olika tider på året, som är problematiska.

Hur uppstår fuktskador?

Alla har vi väl antingen själva råkat ut för en fuktskada eller känner någon granne som gjort det. Vanliga skador är rör som springer läck eller tätskikt i våtrum som inte håller måttet. Om en byggnadskonstruktion utsätts för fritt vatten under en längre tid kan de olika materialens beständighet och hållfasthet förändras.

Förutom rena vattenskador talar vi om fuktskador, när fukt kommer i kontakt med organiskt material. Fuktskador drabbar byggnadskonstruktioner som inte tål de naturliga fuktbelastningarna som byggnaden utsätts för. Sådana fuktbelastningar är allt från regnvatten och markfukt, samt fukttillskott som vatten från dusch, matlagning, växter, vår utandningsluft etc.

Är dessa fuktbelastningar för stora finns en ökad risk för att det skapas fuktskador i byggnadens konstruktioner t.ex. vindar, krypgrunder m.m. Bl.a. bildas en bra grogrund för mikrobiella skador. Mögelsvampar och bakterier trivs och växer. Utsätts konstruktionen för en för hög fuktbelastning under en längre tid kan trä och andra organiska material börja brytas ner. Då brukar man tala om rötskador.

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen.

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (byte)	40	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35
Träpanel (målning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/om putsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Takkonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	30
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän ledn.)	25	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför byggnaden	50	Hängrännor/stuprör	25
Vitvaror		Skorstenar murverk, skorstenstopp, tätning röckkanaler)	40
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare etc.	10	Vitvaror forts.	
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner		Värmeväxlare	20
Avloppsledningar	50	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30
Avloppstank	30	Badkar bubbel	10
Värmeledningar kall	50	Värmegolv	
varmvattenledningar	50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
varmvattenberedare, el-radiator,	20	Elvärmeslingor i golv	25
värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl		Vattenburna slingor i golv	30



Våtrum.

Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se. Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se www.sakervatten.se

Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

- ✓ Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.
- ✓ Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.
- ✓ Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.
- ✓ Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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

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

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

Ändamålet

Ändamålet med en besiktning för säljaren är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen, som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkoren som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en säljarförsäkring/doldafelförsäkring.

Genomförandet Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdrags-bekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår besiktningsens omfattning.

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

Överlåtelsebesiktningsens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Besiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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



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

Besiktningen omfattar inte

Besiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I besiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

3) Riskanalys

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

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

4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

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

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

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

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



Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till besiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i besiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid besiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare.

Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

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

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

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

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall *reklamerats* respektive framställas *inom skälig tid från det att felet märkts* eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningsmannen ansvar *inte* för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen. Besiktningsmannen ansvar *inte* för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska finnas tillgänglig.

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



För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Antecknade fel, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet *inte* köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdrags-givaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

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

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

- 1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,
- 2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
- 3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
- 4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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



SynaHus I Sverige AB

3273

SynaHus I Sverige AB
Finnboda Kajväg 15
131 72 Nacka

Tel: 070-756 53 93
E-post: bjorn@synahus.se
Bg: 5207-3814

Företaget är godkänd för F-skatt
Org.nr: 559113-1403
www.synahus.se