

Överlåtelsebesiktning



Tegnaby 9:6
Bramstorp Fåglatorpet, 355 98 Ingelstad

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 Besiktningsbolaget 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.



Utlåtande över överlåtelsebesiktning

-Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare

Objekt- och uppdragsuppgifter

Ordernr	15514
Fastighetsbeteckning	Tegnaby 9:6
Fastighetsadress	Bramstorp Fåglatorpet
Postnummer och ort	355 98 Ingelstad
Fastighetsägare	Luis Figueroa Grossi
Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Fastighetsmäklare	Demir Dzemailovski - Asira AB
Besiktningdag	2019-12-12 kl. 08:30
Väderlek	Snöblandat regn 0C ^o
Närvarande	Luis Figueroa Grossi
Besiktningförrättare	Gustaf Björkman, <i>medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser</i> Telefon: 073-322 06 25 E-post: gustaf@besiktningsbolaget.se

Besiktningens genomförande och omfattning

2019-12-12 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. 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.

Besiktningen omfattar endast huvudbyggnaden.

Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

Tillhandahållna handlingar

Beskrivning från tidigare försäljning (2005, Fastighetsbyrån)

Säljarinformation

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Nuvarande ägare sedan 2005. Byggt 1964.

Runt 2013 utfördes en större om-/tillbyggnation av bostaden. Arbeten utfördes genom en polsk byggnadsfirma. Huset byggdes på med en övervåning. Entréplan byggdes till med tv-rum åt väster och nytt kök åt öster. Grundläggning vid tillbyggda delar är betongplatta på mark, vidare information gällande utförandet saknas. I tillbyggda delar utgörs väggkonstruktionen av lättbetongblock likt husets äldre delar.

-I samband med större renovering utfördes takomläggning, fasad och socklar putsades, fönster och dörrar ersattes.

-I bostaden ändrades planlösningen, vissa väggar förstärktes. Kök, bad- och duschrum renoverades. På större del av entréplan gjöts nya golv med vattenburen golvvärme.

Dränering kring källaren är äldre.

Kommunalt vatten & avlopp har anslutits för 2 år sedan. Servisledningar har ersatts.

Bergvärmepump installerades 2013.

Ägare uppger om att takläckage har förekommit från terrassens tätskikt (ner i underliggande tv-rum). Skador har reparerats och nytt tätskikt (gummiduk) har lagts av Haga Tak 2019.

I bostaden har ägare noterat ett droppande ljud från vinden. Kontroll har utförts av takfirma som ej hittat någon orsak till läckage. Deras bedömning är att dropp uppstår pga. kondensbildning på vinden då bostaden har bristande inomhusventilation.

Övriga upplysningar (uppgifter erhållna av säljare/ombud)

Radonmätning	Mätning har utförts, mätvärde/protokoll saknades vid besiktningen
Energideklaration	Ja, se separat dokumentation
Kontroll av eldstad/skorsten	Vedspis i källare bör sotas/kontrolleras innan brukande
Kontroll eget vatten/avlopp	-

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. 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.

Notering "----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Vid en överlåtelsebesiktning ingår i regel ej fuktmätningar och ingrepp i konstruktioner. I de fall som en fuktmätning beställs som ett tilläggsuppdrag kommer resultatet att redovisas i ett separat utlåtande som bifogas till besiktningsutlåtandet.

Generellt var källarutrymmen belamrade vid besiktningen vilket har begränsat kontrollen.

Tätskikt under kakel/klinkers i våtrum kan ej besiktigas.

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 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.

Byggnadsinformation

Byggår	1964, 2013
Byggnadstyp	2-plans hus
Husleverantör	-
Takbeläggning	Takplåt på läkt
Fasad	Puts & träpanel
Stomme	Lättbetong
Fönster	Isolerglas 2-glas kopplade bågar (källare)
Grund	Källare Betongplatta på mark

Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Självdrag
Värmesystem	Vattenburet system - Bergvärmepump
Kompletterande eldstad	-
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt

Noteringar

Notering "----" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Utvändigt

Mark	<p>Gjutna konstruktioner (främst trappa) mot sockel/fasad medför en ökad fuktbelastning vilket kan leda till fuktskador på fasad och bakomliggande konstruktioner.</p> <p>Även växtlighet/rabatter innebär en ökad fuktbelastning och bör därför undvikas.</p>
Sockel/grund	<p>Putsad sockel är fuktbelastad och skador förekommer, se rubrik fasad.</p> <p>-Grundkonstruktion vid tillbyggda delar bedöms vara betongplatta på mark. Det går ej kontrollera om plattan har tillräcklig underliggande fukt-/värmeisolering.</p>
Fasad	<p>Fasaden består av tunnputs på cellplastisolering. Dessa fasader är en känd risk för att fuktskador uppstår i fasad/väggkonstruktion då utförandet saknar dränerande luftspalt. Bakomliggande stomme bedöms främst utgöras av fukttåligt material (lättbetong).</p> <p>-Lokalt åt NV noterades träreglar bakom putsad sockel. Förekommande trädetaljer bakom puts har förhöjd risk att fuktskadas och drabbas av mikrobiella angrepp.</p> <p>-Det förekommer skador, sprickor, etc. i putsad fasad och sockel. Skador förekommer främst pga. fuktuppsug från angränsande mark. Alger och rinningsmärken förekommer på putsade ytor.</p> <p>Fasadens utförande, skador och lämpliga åtgärder bör utredas vidare. Se fortsatt teknisk utredning.</p>
Fönster/Dörrar	<p>Fönsterbleck är bristande, delvis fellutande. Ovan fönster saknas överbleck. Fönstersmygar har otäta anslutningar. Ytterdörren saknar tröskelbleck. Gällande dessa noteringar, se riskanalys 1.</p> <p>Färg/ytskikt släpper från fönster, förhöjd risk för att rötskador uppstår.</p> <p>-Balkongdörr är rötskadad i nederkant, bör kontrolleras/åtgärdas.</p> <p>-Garagedörr har renoveringsbehov.</p>
Yttertak	<p>Montering av plåttak har brister och bedöms ej fackmässigt utfört. Skarvar mellan plåtar är bristfälliga, lokalt saknas skruvinfästning. Skruvar är rostangripna. Tätning kring skorsten bedöms vara bristande. Det saknas tätband under nockplåt.</p> <p>Gällande noteringar, se riskanalys 2.</p>

Utvändigt (forts.)

Takavvattning	Stuprör och rännor har rostangrepp. -Husgrunden utsätts för förhöjd fuktbelastning då vatten från stuprör inte leds bort från byggnaden.
Terass	Tätskikt under terassgolvet går ej kontrollera. Man bör beakta att tätskiktet utgör tak för underliggande bostad. Säljare upplyser om att nytt tätskikt lagts 2019 pga. tidigare inläckage.
Entré	Bärande pelare för skärmtak har vridit sig, bör säkerställas av fackman.
Övrigt	I fasad åt öster noterades bristande dragning av imkanal. Då utförandet ej uppfyller krav på ventilation/brandsäkerhet bör vidare åtgärd/kontroll utföras av fackman.

Invändigt

Allmänt	Bostadens ventilation är bristfällig och bör förbättras. Tilluftsventiler saknas i sov-/allrum. -Bostadens stomme innehåller lättbetong. Man bör beakta att detta material ibland kan vara radonhaltigt.
---------	---

Källare

Allmänt	Källare med äldre dränering, se riskanalys 3. Källarutrymmen var belamrade vid besiktningstillfället. På synliga väggar noterades färgsläpp och utfällningar. Detta är vanliga tecken då utvändig dränering har nedsatt funktion. Äldre avlopp/brunnar av gjutjärn i källaren kan drabbas av rostangrepp och följdskador.
Inrett rum	Golvet är påbyggt med en övergolvskonstruktion. Del av väggen är utreglad. Dessa konstruktioner är kända risker och ingående material (t.ex. trä, byggrester, mm.) kan komma att fuktskadas. Se riskanalys 3. -Svackor i golvet noterades.
Pannrum	----
Tvättstuga	----
Garage	Belamrade ytor, kontrollerat med begränsad sikt.

Entréplan

Hall	Installationsskåp i vägg bedöms ej fackmässigt utfört. Ev. läckage från rörkopplingar är svårt att upptäcka då skåpet saknar tät botten och läckageindikering. Lösa elkablar i skåpet bör säkerställas av elektriker.
------	--

Entréplan (forts.)

Duschrum	<p>Våtrumsdokument för utförandet saknas, se riskanalys 4.</p> <p>Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.</p> <p>Brunnsmanschett och klämring döljs bakom bruk/skräp och kan ej kontrolleras.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Svackor och bakfall noterades på golvytor utanför dusch. -Avvikande rör genomföringar finns genom golvet tätskikt. -Tätskikt saknar korrekt anslutning mot dörrkarm, tröskel, etc.
Sovrum 1-2	----
Matplats / allrum	----
Tv-rum	Golv intill fönsterparti är fuktpåverkat, se fortsatt teknisk utredning.
Kök	Diskbänkskåpet saknar tät botten.

Övervakning

Allrum	<p>Golvvärmefördelare är placerad i väggskåp som saknar tät botten och läckageindikering, avsteg från branschregler. Man bör beakta att ev. läckage kan bli svåra att upptäcka.</p>
Sovrum	----
Badrum	<p>Våtrumsdokument för utförandet saknas.</p> <p>Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Golv/brunn under badkar var ej åtkomliga för kontroll. -I duschens golvbrunn bedöms brunnsmanschetten vara felskuren och synlig under klämringen. Risk finns för nedsatt tätning mellan golvbrunn och tätskikt. -Spricka noterades i enstaka kakel (duschzon). Det går ej kontrollera om tätskiktet har påverkats eller ej. -Avvikande rör genomföringar förekommer i golvet tätskikt. -Fönster placerat nära badkar är en riskkonstruktion. -Bomljud och fogsprickor noterades vid några klinkerplattor. -Svackor/bakfall noterades gällande golv lutning utanför dusch. -Låg tröskelhöjd noterades mot hall. <p>Gällande noteringar, se riskanalys 4.</p> <p>Eluttag är placerat för nära badkar, kontakt med elektriker rekommenderas.</p>
Sovrum	----
Förråd	<p>Utrymmet var belamrat vid besiktningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Avvikande golv lutning noterades vid tröskel.

(forts.)

Vind

Allmänt	<p>Vinden är inte krypbar, begränsad kontroll utfördes från luckan. Inspekterbar vind saknas ovan tillbyggt kök.</p> <p>Förhöjd fuktpåverkan noterades på takets insida. Det droppar vatten från underlagstaket (väv). Takstolar och läkt är missfärgade. Fortsatt teknisk utredning rekommenderas.</p> <p>-Underlagstaket består av väv som är otät, trasig. Se riskanalys 2.</p> <p>-Ingen synlig fuktspärr noterades under vindsbjälklagets isolering. Vindsluckan är otät. Detta kan medföra att vinden utsätts för ökad fuktbelastning pga. konvektion.</p>
---------	--

Riskanalyser & kommentarer

1. Dåligt tätade fönster/dörrar med bristfällig fodring, fönsterbleck och liknande kan medföra risk för fuktinträning i väggkonstruktioner som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador, mikrobiella angrepp, etc.

2. Plåttaket bedöms ej vara fackmässigt monterat och från vinden noterades brister i underlagstaket, t.ex. hål i duk. Utförandet medför en ökad risk för inläckage och följskador. Kontakta takläggare för vidare bedömning.

3. I äldre källare som denna får man räkna med att ev. dränering/fuktskydd kring byggnaden har nedsatt funktion. Detta medför att källaren utsätts för permanent fuktbelastning från angränsande mark. Man bör undvika fuktkänsliga material (t.ex. täta skikt, plastfärger, organiska material, trä, mm.) mot väggar/golv då dessa riskerar att fuktpåverkas och drabbas av följskador, t.ex. mikrobiella angrepp, luktavvikelse, mm.

4. Då våtrumsdokument för kaklade våtrum inte kunde uppvisas vet man inte hur våtrummet har utförts. Om utrymmet inte är utfört enligt gällande krav angående golvbrunnar, rörgenomföringar, tätskikt och underarbete kan fukt-/läckageskador komma att uppstå.

-Felskuren brunsmanschett (dusch, uppe) medför en ökad risk för otätheter/läckage vid anslutning mellan tätskikt och golvbrunn.

-Rörgenomföringar i våtrumsgolv avviker från branschreglerna och medför en förhöjd läckagerisk.

-Spricka i kakel (dusch övre plan) medför en ökad risk för skador på bakomliggande tätskikt, detta kan leda till följskador och läckage.

Fortsatt teknisk utredning

1. Förhöjd fuktbelastning förekommer på takets insida, t.ex. vattendroppar, fuktpåverkad läkt, mm. Man bör utreda fuktbelastningens orsak, omfattning och lämplig åtgärd.

2. Fasaden består av en känd riskkonstruktion. Då det noterades skador, sprickor och brister i utförandet rekommenderas vidare utredning för att fastställa orsak, omfattning och lämpliga åtgärder. Vidare bedömning hänvisas till murare.

3. Golv vid tv-rum (entréplan) är fuktpåverkat intill fönster. Orsak, omfattning och lämplig åtgärd bör utredas vidare.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Växjö 2019-12-19

Besiktningsbolaget



Gustaf Björkman,

*medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och registrerad
i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande
förpliktelser*

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

-Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2018.1

BEGREPPSBESTÄMMNINGAR

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

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 överlåtelsebesiktning för säljare 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 anlita 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 villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens 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 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.

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen 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. Överlåtelsebesiktningen 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 uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

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.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

Risikanalyis

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 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. 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 överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i 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 det lägsta av följande belopp.

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

Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet 15 prisbasbelopp enligt lagen 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 omgäende efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

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

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 **reklamer** respektive framställas **inom skäligen 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 tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet 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.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargör ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, 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. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

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. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

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 innehålllet i besiktningsutlåtandet 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.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA - TILLÄGGSUPPDRAG

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Som ett tilläggsuppdrag till överlåtelsebesiktningen har fukt- och riskkonstruktionskontroll utförts. Detta innebär att fuktmätningar utförs stickprovsmässigt i byggnadens riskkonstruktioner. Om besiktningsmannen bedömer att behov finns tas provhål upp i golv/väggar, dessa återlagas endast provisoriskt vid besiktningstillfället. Uppdragsgivaren ansvarar för att fastighetsägaren har godkänt detta. Fuktkontroller utförs stickprovsmässigt i byggnaden, t ex i kök- och våtutrymmen.

Man bör känna till att uppmätta fuktvärden kan variera på olika ställen i byggnaden, samt vid olika årstider. Därför bör utförd kontroll endast betraktas som stickprov. Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

Information

Fuktighet i material (t ex byggnadsvirke) mäts vanligen i fuktkvot (FK). När fuktkvoten överstiger 17% finns det risk för fuktpåverkan och mikrobiella angrepp.

Ibland mäter även besiktningsmannen luftfuktigheten i olika konstruktioner, detta mäts i relativ fuktighet (RF). Vid 70-75 % RF finns det risk för fuktpåverkan och mikrobiella angrepp. I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF.

För varje mätplats noteras utvärdering av resultat, N (normalt), S (skada) eller rekommendation om fortsatt utredning.

Mätplats 1 - Vind

Skadesignal	Vatten droppar in från underlagstaket. Missfärgade takstolar/låkt.
Resultat/fuktvärden	17 % Fuktkvot uppmättes i takstolar.
Utvärdering	Fortsatt teknisk utredning rekommenderas.

Mätplats 2 - Riskkonstruktioner, inrett rum (källare)

Kommentar	Då utrymmet var belamrat vid besiktningen kunde ej håltagning/mätning utföras.
-----------	--

Mätplats 3 - Tv-rum

Skadesignal	Golv framför fönsterpartier är deformerat.
Resultat/fuktvärden	Förhöjda fuktindikationer noterades på golvytan.
Utvärdering	Fortsatt teknisk utredning rekommenderas.

(forts.)

Fuktindikeringar

Resultat	Indikationsmätningar går ej utföras i våtrum med ytskikt av kakel/klinkers. -I övrigt utfördes indikationsmätningar i bostaden stickprovsmässigt utan avvikande resultat.
----------	--