

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Kulsprutan 15
Väktarevägen 10, 291 63 Kristianstad

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare

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 Eklund & Eklund för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKT	2
BYGGNADSBESKRIVNING	3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR	4
FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING	5
NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD	6
RISKANALYS.....	15
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	16
ÖVRIGT.....	16
TEKNISK LIVSLÄNGD.....	17
VILLKOR.....	18

OBJEKT

Adress	Väktarevägen 10, 291 63 Kristianstad
Fastighetsbeteckning	Kulsprutan 15
Besiktningsnummer	MG 2020-06-22/ 01
Typ av besiktning	Nivå 1
Uppdragsgivare	Magnus Lindqvist & Erica Lindqvist
Fastighetsägare	Magnus Lindqvist & Erica Lindqvist
Besiktningsman	Marco Gustafsson Byggingenjör SBR 0705 855 233 marco.gustafsson@eklundeklund.se
Besiktningsdag	2020-06-22
Närvarande	Magnus Lindqvist & Erica Lindqvist
Väderlek	Ca 21° C och klart

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår	1948
Byggnadstyp	1,5 våningsplan med källare Friliggande
Grundkonstruktion	Källare Betonghålstén
Stomme material	Trästomme
Bjälklag material	Träbjälklag
Takbeläggning	Betongpannor ovan läkt, papp, råspont
Fönster	2-glas isolerglasfönster
Fasad	Tegel
Värmesystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg (S)
Markförhållande	Trädgårdsmark plan

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar	Fastighetsinfo tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från fastighetsägare	Fastighetsägaren förvärvade fastigheten 2013. Huset köptes av ett dödsbo. 2010 ca. Taket läggs om med nya pannor, läkt, papp. Våtrummet i källaren renoveras. 2012-2013. Fönster byts ut till 2-glas isolerglasfönster. (Källarfönster utbytta av nuvarande ägare) Plåtarbeten utförs utvändigt. Huset dräneras. 2013. Översyn/ renovering av VVS. 2018. Ytskikt i källaren målas delvis. Tilluftsventilationen i huset behöver ökas. Mindre sprickor i grundmuren, lokalt i fasad och vid trapp har noterats. Dessa sprickor har dock inte ändrats sen 2013. Golvbeläggning i källaren och entréplan monterat av förra ägare. Invändiga ytskikt har löpande renoverats.
Upplysningar om fel i fastigheten	Inga upplysningar om fel i fastigheten.

FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information	I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler eller annan förvaring. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara 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 beslutet på plats.
Muntliga uppgifter	Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats. 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 utlämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> 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.

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

Fortsatt teknisk utredning – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare.

Nivå 1

Är en okulär besiktning av alla tillgängliga utrymmen och synliga ytor, inne som ute. Fuktdikering (*se nedan) i våtutrymmen utförs där det anses nödvändigt av besiktningsmannen. Gradering av upptäckta brister och risk för skador. Samt en sammanställning av lämnade upplysningar från fastighetsägaren.

Nivå 2

Nivå 2 innehåller alla moment från nivå 1 samt: Kontroll/fuktmätningar av riskkonstruktioner. Kontrollen görs i exempelvis vissa typer av väggar, uppreglade eller flytande golv, inredda källare, kryppgrund, vind och yttertak.

*Fuktdikering:

En utanpåliggande indikering. Fuktdikeringen 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 HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT FÖR FASTIGHETEN

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

Huset var fullt möblerat vid besiktningstillfället.

Tilluftsventiler saknas i huset.

Eftersom vi vistas inomhus mer än 70 % av vår tid så är det av högsta vikt att vi har en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Det ska inte vara någon tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.

En god ventilation är viktig för att undvika fukt/ kondensproblem.

Vi rekommenderar att tilluftsventiler monteras.

Lutande och knarrande golv lokalt i huset. Detta är vanligt förekommande i äldre hus och leder inte till skada på grund av detta.

Nutida rörelser eller något som tyder på pågående sättningar/ rörelser i huset kan ej noteras.

Gjutjärnsstammar finns i huset.

Över tid finns det risk för genomrostning av golvbrunnar och avloppsstammar av gjutjärn med nedsatt flöde, läckage som följd.

Övrig info: Äldre hus har ofta spår av tidigare skador/ läckage. Detta betyder inte att huset är i "dåligt skick".

Vid eventuella renoveringar rekommenderas kunnande gällande att kombinera äldre byggmetoder med nutida byggmetoder.

Avvikande doft kunde ej noteras i huset vid besiktningstillfället.

UTVÄNDIGT

Markförhållanden

Dräneringsskivorna/ täcklisten är synliga ovan mark. Detta är vanligt förekommande och beror oftast på att marken har sjunkit en aning. Dräneringsskivorna bör ligga något under mark för att skyddas från mekaniska skador och solljus. Detta är en mindre brist och skador på grund av detta kan ej noteras.

Sprickor noteras gällande trappkonstruktionen. Detta bedöms som en mindre brist då det är "utanför huskonstruktionen" och direkt åtgärd krävs inte. Dock rekommenderar vi att dessa sprickor hålls under uppsikt för att på tidigt stadium kunna notera eventuella förändringar.

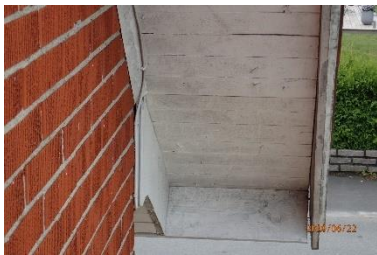


Grundmur/Hussockel

Mindre lokala sprickor noteras på grundmuren. Detta är vanligt förekommande i murade konstruktioner. Dessa bedöms ej vara genomgående och bedöms som en mindre brist. Dock rekommenderar vi att dessa sprickor hålls under uppsikt för att på tidigt stadium kunna notera eventuella förändringar.



Fasad	Lokala sprickor lösa fogar noteras gällande tegelfasaden, framförallt vid fönster vardagsrum, ovan entré och vid valv mot garaget. Detta är vanligt förekommande i denna typ av fasad med bakomliggande trästomme och uppkommer på grund av ålder och trästommens naturliga rörelse. Vanligt förekommande även vid fönsterbyte. Bakomvarande skador på grund av detta kan ej noteras. Lokalt noteras fuktpåverkad träpanel vid nedgången till källaren. Detta är en mindre brist och skador på övrig huskonstruktion på grund av detta kan ej noteras.
Fönster och dörrar	Glipa vid fönster mot stomme noteras lokalt vid altandörr mot trädgård. Lokalt noteras mindre glipor vid fönster mot stomkonstruktionen. Detta är en risk i förlängningen för skador i bakomvarande trästomme. Skador på grund av detta kan ej noteras vid besiktningstillfället.

Yttertak	Mindre mängd mossor noteras på takbeläggningen, framför allt norrsidan. Detta förkortar livslängden på takbeläggningen. Vi rekommenderar att takbeläggningen borstas ren. Takfoten har ett tvätt/ målningsbehov.  
Balkong	Balkongkonstruktionen har framåt ett underhållsbehov. Sprickor noteras i betongkonstruktionen. Räcket är ej barnsäkrat enligt dagens branschrekommendationer. Infästningarna i huskonstruktionen ej möjliga att besiktiga.  
Garage	Mindre genomgående spricka noteras. Detta är vanligt förekommande i murade konstruktioner. -Inga förändringar har noterats- säljares anmärkning. Inget övrigt att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage. Vi rekommenderar att närliggande träd klipps ner för att inte ge upphov till mekaniska skador eller nedskräpning på takkonstruktionen. 

VIND

Råsponten utbytt vid gavlar.

Mindre lokala missfärgningar och mindre spår av mikrobiell påväxt noteras på underlagstaket.

Detta bedöms ha uppkommit innan taket lades om.

Åtgärd gällande vinden bedöms ej behövas.

Vid besiktningstillfället fuktindikeras torrt.

Info: En vind är en känslig konstruktion sett ur fuksynpunkt. Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer upp till ett kallt vindsutrymme, höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstaket med mikrobiell påväxt som följd.

En lösning som visat sig vara effektiv är att komplettera ventilationen inne i bostaden.

Dolda kattvindar finns. Dessa ej besiktigade då lucka saknas.



ENTRÉPLAN

Hall	Inget övrigt att notera.
Wc	Utrymmet har ett äldre ytskikt/ tätskikt. Ytrenoverat utrymme. Se riskanalys 1. Stos i golv från handfatet ligger monterad vid bjälklaget. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden. 
Kök	Vi rekommenderar att läckagetråg monteras under kyl och i diskbänkskåpet med täta anslutningar mot rör genomföringar. Detta för att minska risken för fuktskador vid eventuellt läckage.
Vardagsrum	Golvbeläggningen har lokalt rest sig. Detta bedöms som en mindre brist och har uppkommit på grund av för tätt monterat golvbeläggning mot väggar.
Sovrum	Inget övrigt att notera.

ÖVRE PLAN

Trapp till övre plan	Inget övrigt att notera.
Övre hall	Inget övrigt att notera.
Wc	Utrymmet har ett äldre ytskikt/ tätskikt. Ytrenovertat utrymme. Se riskanalys 1 Stos i golv från handfatet ligger monterad vid bjälklaget. Spår av läckage noteras gällande vattenledningsrör. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden.
Allrum	Inget övrigt att notera.
Kattvind/ Förråd	Spår av tidigare läckage från tak noteras. Vid fuktindikering noteras torrt. -Inga förändringar har noterat – säljares anmärkning

Sovrum	Buckliga ytskikt noteras. Detta bedöms ha uppkommit på grund av dåligt underarbete vid målning samt äldre ytmaterial. Vid fuktindikering noteras torrt.
Kattvind	Äldre spår av läckage från taket noteras. Vid fuktindikering noteras torrt. 

KÄLLARE

Allmänt	En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande (utan underliggande isolering) är en tidstypisk konstruktion från byggåret och en känd riskkonstruktion om man monterat organiskt material mot bottenplatta eller grundmuren. Risken är att skador kan uppstå på fuktkänsliga material som har kontakt med betongplattan. I detta hus är trägolvet (klickgolv) monterat flytande mot betongplattan vilket minskar risken för skador i materialet. Förhöjd fuktighet kan ej noteras i källaren.
Tvätt/ utrymme vid trapp	Stående vatten noteras under vaskskåpet. Detta bedöms komma från tvättmaskinen. I övrigt noteras inga förhöjda fuktvärden. 
Bad/ Dusch/ Wc	Tätskikt bedöms ej finnas monterat i utrymmet. Detta är vanligt förekommande då det i äldre källare finns risk för påskjutande markfukt (bottenplattan är ej isolerad). Detta är brukligt gällande våtrum i äldre hus. Inget övrigt att notera.
Träningsrum	Inget övrigt att notera.
Sovrum	Träkonstruktionen mot golv har underliggande platonmatta. De påreglade väggarna har luftspalt mot grundmur och isolering finns ej monterat. Detta ovan minskar risken för skador i det organiska materialet. Skador kan ej noteras.

RISKANALYS

1.

I våtutrymmena skall man ha ett tillfredställande fuktskydd. När det är av äldre modell och om livslängden är gången, finns det en risk att fukt kan tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka skador.

Samtliga listade risker ovan 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 och 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

EKLUND & EKLUND AB

Marco Gustafsson

0705 855 233

marco.gustafsson@eklundeklund.se

www.eklundeklund.se

TEKNISK LIVSLÄNGD

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

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökanaler)	40 år
Avloppsledningar	50 år	Nytt undertak – invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering			
(inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning)	25 år	T ex varmvattenberedare, el-radiator	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Badkar	30 år	Byte av fläktmotor	15 år
Värmeväxlare	20 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Kablar, centraler etc.	45 år	T ex värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	25 år
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år		
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år		

VILLKOR

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 dolda-försäkring.

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 tre år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsbekräftelse

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

uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Handlingar och upplysningar

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

Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten. Överlåtelsebesiktningens omfattning framgår av uppdragsbekräftelsen med tillhörande villkor för överlåtelsebesiktningen.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak 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.

Risikanalys

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

köparens 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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i särskild bilaga till besiktningsutlåtandet från överlåtelsebesiktningen eller i ett eget utlåtande.

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

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET

1. Begreppsbestämningar

1.1 Med uppdragsgivare avses köparen av fastigheten eller någon som är intresserad av att köpa fastigheten. Alternativt säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen.

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

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

1.4 Med fastighet kan avses den del av fastigheten som omfattas av besiktningen.

2. Överlåtelsebesiktningens omfattning

2.1 Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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. Sådant överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal.

3. Uppdragsgivarens skyldigheter

3.1 Uppdragsgivaren ska se till att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

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