

Överlåtelsebesiktning



Gottröra-Mjölsta 1:45
Sommarstigen 6, Rimbo

Stefan Westerberg
Täby 2021-09-06

Besiktningssupdrag och objekt

Besiktningsobjekt: Gottröra-Mjölsta 1:45	Uppdragsgivare: Cecilia Ribbing
Postadress: Sommarstigen 6	Postadress: Hovgatan 12
Postnummer och ort: 762 95 Rimbo	Postnummer och ort: 133 43 Saltsjöbaden
Telefon och e-post:	Telefon och e-post:

Fastighetsägare: Cecilia Ribbing	Postadress: Hovgatan 12
Postnummer och ort: 133 43 Saltsjöbaden	Telefon och e-post:

Besiktningsförrättare: Stefan Westerberg	Besiktningsdatum: 2021-09-06
Besiktningsnummer: ÖB2SW21-188	Pris:
Närvarande: Säljare: Cecilia Ribbing	Vädertyp och temperatur: Klart 15°C
Mäklarfirma och mäklare: Mäklarhuset, Maria Englund	Telefon och e-post: 070-887 52 22 maria.englund@maklarhuset.se

Byggnadsbeskrivning

Huvudbyggnad

Byggnad:	1 plans hus
Byggnadsår:	1965
Om- och tillbyggnadsår:	2014
Takmaterial:	Plåt
Grundläggning:	Plint
Stomme, material:	Trä
Ventilation:	Självdraagsventilation
Värmesystem:	Direkt el, luft/ luftvärmepump
Fönster:	2glas fönster & energifönster
Fasad:	Stående träpanel
Terrängförhållanden:	Trädgårdstomt

Övrig byggnad:

Övrig byggnad:	Ingår ej
Byggnadsår:	
Om- och tillbyggnadsår:	

Genomgång av lämnade upplysningar

Nuvarande ägare förvärvade huset -20.
Huset är renoverat -20. Alla ytskikt, kök, våtutrymme, el, el-central mm.
Luft/ luftvärmepump installerad.
Fasadpanel målad utvändigt -21. Altaner byggda -21.
De fönster som är energiglasfönster är bytt av föregående ägare.
Plåttaket är anlagt troligtvis på 1990- talet.
Maskinell utrustning fungerar som de ska.
Inga fel eller andra kända brister enligt uppgifter från säljaren.

Besiktningresultat

Bedömningsskala: 1. Utan anmärkning. 2. Påpekande. 3. Bör åtgärdas. 4. Ej besiktningsbart.					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Utvändigt					
Allmänt		X			Vattenutkastare finns i oisolerad lucka på fasad till vänster om entrédörr.
Fasad	X				
Fönster		X			Vid besiktningen noterades att en del fönsterbleck är för korta. Fönsterbleck ovan fönster saknas.
Entrédörr	X				
Hängränna	X				
Stuprör		X			Huruvida stuprören är anslutna mot dagavlopp är oklart då altanen skymmer för kontroll.
Tak		X			Plåt är snedskuren i rännal samt att underlagspappen är utdragen i rännal. <i>Se foto på sidan 5</i> Yttertaket i övrigt ser bra ut för årsmodell.
Invändigt					
Allmänt	X				Alla ytskikt är renoverade i huset.
Entréplan					
Vardagsrum	X				
Sovrum 1	X				

Bedömningsskala: 1. Utan anmärkning. 2. Påpekande. 3. Bör åtgärdas. 4. Ej besiktningsbart.					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Sovrum 2	X				
Våtutrymme		X			Golvbrunnens avstånd till vägg mindre än 200 mm. Det förekommer rör genomföringar i golvet (inkommande vatten) förutom avloppsrör.
Kök		X			Vridstopp saknas på diskbänksblandare.
<i>Vind</i>	X				Mindre mikrobiell påväxt och missfärgningar förekommer. Detta är normalt förekommande för hustyp och årsmodell. Fin vind i övrigt.
<i>Plintgrund</i>				X	Ej kontrollerad då altanen runt huset omöjliggör inspektion.
					Läs kommentarer och riskanalys på sidan 4

Kommentarer och riskanalys

Allmänt utvändigt

Vattenutkastare finns i oisolerad lucka på fasad till vänster om entrédörr. Viktigt att stänga av vattnet till utkastaren vintertid.

Fönster

*Vid besiktningen noterades att en del fönsterbleck är för korta. Rekommenderar att vid framtida renovering av fönster byta ut fönsterblecken till längre fönsterbleck.

Se foto på sidan 5

*Fönsterbleck ovan fönster saknas. Då fönsterbleck saknas ovan fönster finns risk för fuktinträngning med möjlig bakomliggande skada som följd. Risken består i att om fukt/vatten kommer in i väggkonstruktionen ovan fönster har den svårt att torka ut, vilket kan orsaka fuktrelaterade skador i form av mikrobiell påväxt på bakomliggande konstruktion. Montera fönsterbleck.

Stuprör

Huruvida stuprören är anslutna mot dagavlopp är oklart då altanen skymmer för kontroll.

Om stuprör avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på plintarna med tjälskjutning som följd.

Våtutrymme

*Golvbrunnens avstånd till vägg mindre än 200 mm. Då avståndet mellan vägg och golvbrunn är mindre än 200 mm kan vidhäftningen på det underliggande tätskikt vara svår att uppnå.

Se foto på sidan 5

*Det förekommer rörgenomföringar i golvet (inkommande vatten) förutom avloppsrör. Vid tiden för renoveringen fick rörgenomföringar i golv ej förekomma enligt branschreglerna. Det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på ett korrekt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

Vind

Mindre mikrobiell påväxt och missfärgningar förekommer. Detta är normalt förekommande för hustyp och årsmodell. Viktigt att tilluftsventiler finns i sovrummen och sällskapsutrymmena. Fördel att frånluftsfläkt i våtutrymmet går på lågfart för att öka när våtutrymmet används.

Plintgrund

Ej kontrollerad då altanen runt huset omöjliggör inspektion. Rekommenderar att en inspektionslucka tas upp i sidan på altanen.



Bilden visar att plåt är snedskuren i rännadal samt att underlagspappen är utdragen i rännadalar.



Bilden visar att fönsterblecket är för kort. Rekommenderar att vid framtida renovering av fönster byta ut fönsterblecket till längre fönsterbleck.



Bilden visar att golvbrunnens avstånd till vägg mindre än 200 mm.

Datum och ort

Stefan Westerberg, husbesiktare

Bedömningsgrunder

Stefan Westerberg Husbesiktningar AB har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, "utan anmärkning", "påpekande" och "bör åtgärdas" är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet i rutan under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under "kommentar/riskanalys" läses noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att vara medveten om att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Besiktningsmannen är därför mer tolerant mot mindre fel eller brister i ett gammalt hus än i ett nytt, eftersom standarden i ett nytt hus bör vara fritt från mer allvarliga fel och brister. Detta innebär att nyrenoverade utrymmen i äldre hus erhåller en stramare syn på avvikelser. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Följande text som behandlar vanligt förekommande s.k. riskkonstruktioner skall ses som generella bedömningsbakgrunder. Bedömningarna baseras på kända erfarenheter från skadeutredningar men grundar sig även på hur fukt, genom kunskaper i fuktmekanik, kan påverka konstruktionerna.

Besiktningsprotokollsbilaga med förklaringar till bedömningssätt vid överlåtelsebesiktning och allmänna riskkonstruktioner.

Flytande golv på betongplatta:

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus. Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

Uppreglade golv på betongplatta:

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande: organiskt material såsom träreglar, spånrester m.m. ligger i kontakt med betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador. Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna reglar med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

Klinkers på träbjälklag:

Klinkers på träbjälklag är en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

Källarväggar:

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av asfaltstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 20-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

Utregling på källarväggarnas insida:

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreglar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd. Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

Torpgrund/ krypgrund:

Den självdragsventilerade krypgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

Plana/låglutande tak:

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc. Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktningsmöjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningsmannen att bedöma dess kondition och funktion. Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar. Det fuktskyddande tätskiktet på taket kräver regelbunden kontroll och underhåll. Tätskikt av papp har en förväntad livslängd på ca 10-20 år.

Gamla takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak:

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktar igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp samt ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner. Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk. Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30 -40 år.

Vind med mikrobiella skador på yttertakets råspont:

En vind som har mikrobiella skador på yttertakets insida och där läckage genom yttertakets kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertakets. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträngning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

Fönster:

Fönster med isolerkassetter och 3-glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetiskt natur då fönstrets isoleringsförmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönstertyper anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen 2-glasfönster och fönster med träkarmar anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönstertyper även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

Golvbrunnar:

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktningens omfattning. Däremot är golvbrunnens anslutning till golvytskiktet av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymme renoveras och golvbrunnen är äldre än från 1990 så bör den bytas.

Risikanalys och fortsatt teknisk undersökning:

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare. Riskanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte. Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande. För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Ändamålet med besiktningen

Det avtalande ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är, att inför fastighetsöverlåtelse, med hjälp av en byggteknisk besiktning samla in och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information som förmedlas i ett besiktningsutlåtande erhålls ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och vilken förväntan en köpare kan ha på byggnaden.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelse-besiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar som, enligt besiktningsvillkoren, inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en okulär byggteknisk besiktning av fastigheten fysiska skick vid besiktningstillfället. Med okulär besiktning menas besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark. Tillgängliga ytor är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor som medger besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som är krypbara. Lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Av säkerhetsskäl utförs ej någon fysisk besiktning av yttertakets utsida ovanifrån genom att beträda taket. I besiktningsutlåtandet skall antecknas om utrymmet ej är besiktigat och anledning till detta. Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Besiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekräftelsen. Överlåtelsebesiktningen är en byggnadsteknisk beskrivning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas inte. Besiktningsförrättaren som utför överlåtelsebesiktningen är inte behöriga att utföra några funktionskontroller av installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, pool med tillhörande utrustning samt rökgångar och eldstäder m.m. varför sådana installationer ansvarsmässigt undantas från besiktningen. De omfattas dock av köparens undersökningsplikt. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning, förslag på avhjälpande brister, kostnadsberäkning eller värdering i övrigt ingår inte i en överlåtelsebesiktning. De omfattas dock av köparens undersökningsplikt.

Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar köparens och säljarens kunskap om byggnadens fysiska skick. Informationen i besiktningsutlåtandet får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare. Förhållanden som antecknades vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknades efter riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De förhållanden som antecknas i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också skriftligen införas in i köpekontraktet.

Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas läser uppdragsgivaren igenom överlåtelsebesiktningens allmänna villkor så att det inte föreligger några oklarheter i besiktningens omfattning och villkor. Uppdragsgivaren undertecknar de allmänna villkoren. Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsförrättaren i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Skavanker, skador på grund av

slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar antecknas normalt inte. För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stegen och skyddsanordningar skall finnas tillgängliga.

1 Handlingar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Som grund för en överlåtelsebesiktning används handlingar samt upplysningar från säljaren, som lämnats till besiktningsförrättaren, om handlingarna är av den beskaffenhet att de kan användas. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får ta del av och som används antecknas i besiktningsutlåtandet. Det åligger inte i besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

2 Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara 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. För att en vind skall anses vara besiktningsbar skall det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Yttertakets besiktning i normalfallet från mark, stegen, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertakets beträdd ej om säkerheten av någon anledning kan ifrågasättas av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar skall tillhandahållas av uppdragsgivaren eller ägaren. Undanflyttning av lösöre ingår inte i besiktningen.

3 Riskanalys

Vid sidan av de fel som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader samt sådana förhållanden som det är viktigt för en fastighetsägare att känna till. Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta muntliga upplysningar som besiktningsförrättaren inte fått del av. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering. Besiktningsförrättaren kan välja om riskanalys eller fortsatt teknisk utredning rekommenderas om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen.

4 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat kartläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta noteras i besiktningsutlåtandet. Om konstruktion riskanalyseras eller rekommenderas fortsatt teknisk utredning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren. Om fortsatt utredning eller annan särskild utredning utförs av annan än besiktningsförrättaren har besiktningsförrättaren inget ansvar för dennes arbete. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. För påtaglig risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen behöver inte besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning. Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om väsentligt fel beträffande sådant som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen finns eller inte. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktade byggnadens befintliga skick vid besiktningstillfället. Uppgifter om byggnaden, liksom åtgärdsförslag eller kostnadsuppskattning som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet, ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och kan heller inte läggas till grund för

åtgärdsprogram eller bedömning av kostnader för ett sådant. Efter att beställaren fått besiktningsutlåtandet skall beställaren noga läsa besiktningsutlåtandet. Anser beställaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall beställaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsförrättaren för eventuell komplettering. Vid läsning av utlåtandet skall uppdragsgivaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att fel finns och att slitaget är större än i nyare fastigheter. Sedan beställaren läst besiktningsutlåtandet skall beställaren därefter välja ett eller flera av det här fem angivna alternativ:

- Att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivet.
- Att avstå från att köpa den besiktade fastigheten.
- Att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp.
- Att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtande inte föreligger.
- Att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att kartlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

Försäkring

Besiktningsförrättaren som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvars-försäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Ansvarsbegränsningar – begränsningar i besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet

Besiktningsförrättaren ansvarar med angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsförrättaren ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare. Om besiktningsprotokollet avses övergå till annan part än uppdragsgivaren (s.k. köpargenomgång) är det besiktningsförrättaren som avgör på vilket sätt genomgång av besiktningsprotokollet skall ske. Besiktningsförrättarens sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 120 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten då besiktningsavtalet träffades. Besiktningsförrättaren ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Ansvarsbegränsningar gäller i förhållande till var och en som framställer skadeståndsanspråk. Krav gentemot besiktningsförrättaren skall anmälas inom skälig tid efter det att skadan märks eller borde märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Detta gäller oavsett om den skadelidande är uppdragsgivare eller annan person oavsett grunden till dennes anspråk. Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för annan skada än beställarens skada och inte heller för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden om fastigheten som inte antecknas i besiktningsutlåtandet.

Undertecknad uppdragsgivare har tagit del av besiktningsens omfattning och villkor för överlåtelsebesiktning.

Ort och datum

Uppdragsgivarens namnunderskrift

Namnförtydligande