

Överlåtelsebesiktning



KONTRABASEN 3 Måsvägen 14, 393 59 Kalmar

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. Observera att en köpargenomgång endast är möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



Utlåtande över överlåtelsebesiktning

-Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning	KONTRABASEN 3
Adress	Måsvägen 14
Postnummer och ort	393 59 Kalmar
Fastighetsägare	Johannes Naesström & Monika Anna Naesström
Fastighetsmäklare	Pierre Fritz - Pontuz Löfgren AB

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Uppdragsnummer	19394

Besiktningsman

Besiktningsförrättare	<p>Gustaf Björkman, <i>medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser</i></p> <p>Telefon: 073-322 06 25</p> <p>E-post: info@besiktningsbolaget.se</p> <p><i>Besiktningsbolaget Sydost AB</i> <i>Org nr: 556894-7237</i> <i>Södra vägen 5, 392 45 Kalmar</i></p>
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Besiktningsuppdrag

Omfattning	Besiktningen omfattar huvudbyggnaden, ej uterum.
Besiktningsdag	2024-04-10 kl. 13:00
Väderlek	+12°C molnigt
Närvarande	Linnea Johansson, praktikant Pierre Fritz, del av tiden.

2024-04-09 skickades 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.

Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

Tillhandahållna handlingar

Lista med utförda renoveringar 2009-2013 från fastighetsägare

Säljarinformation

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

Huset har renoverats mellan åren 2009-2013.

Väggar i bostad och källare har målats om.

Halva yttertaket är omlagt 2013.

Fasaden har renoveras med kalkstensputs, underliggande stenullsisolering.

Nya 3-glasfönster från Elitfönster har monterats.

Klinkergolv med golvvärme har monterats vid entrén och i kök.

Bostadens våtrum har renoverats med tätskikt, kakel/klinkers och ny inredning.

Fastighetsmäklaren uppger att det finns spår av fuktpåverkan i anslutning till fönster på övre plan. Enligt muntlig upplysning ska dessa ha uppstått när man glömt stänga fönster i anslutning till regnväder.

Övriga upplysningar (uppgifter erhållna av säljare/ombud)

Radonmätning	-
Energideklaration	Ja, se separat dokumentation
Kontroll av eldstad/skorsten	Uppgift gällande sotning/kontroller saknas
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.

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 utlämnats 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
Byggnadstyp	1 1/2-plans hus med källare
Husleverantör	
Takbeläggning	Betongpannor på läkt, underlagspapp och råspont
Fasad	Puts Träpanel
Stomme	Trä
Fönster	Isolerglas
Grund	Källare

Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Självdrag
Värmesystem	Markvärmepump - Vattenburet system
Kompletterande eldstad	Braskamin
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

Sockel/mark	<p>Sprickor noterades i sockeln. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande och saknar byggteknisk betydelse.</p> <p>Angränsande växtlighet medför en ökad fuktbelastning av husgrund och fasader.</p>
Grundkonstruktion	<p>Källare med äldre dränering. Se Riskanalys 1.</p>
Fasad	<p>Torksprickor noterades i fasadpanelen.</p> <p>Putsad fasad har enstaka sprickor.</p>
Fönster/Dörrar	<p>Generellt underhållsbehov föreligger fönster/dörrar.</p>
Yttertak	<p>Av säkerhetsskäl kontrollerades taket från stege vid takfot.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Takets västra sida bedöms som äldre, uppgift om ålder saknas. -Vid västra takfoten förekommer rötskador på läkt. -Plåtarbeten är delvis äldre och färgsläpp/rost förekommer. -Vindskivorna har färgsläpp och rötskador. Vindskiveplåt har lossnat på delar av huset. <p>Gällande ovanstående punkter. Se fortsatt teknisk utredning.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Skorstenen har frostsakat tegel. -Säljare upplyser om att takets östra sida renoverades 2013
Takavvattning	<p>Hängränna saknas vid entrétaket.</p> <p>Enstaka stuprör saknar lövsilar.</p>
Övrigt	<p>Rötskador förekommer i nederkant av stolpar vid entrétak.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Några klinkerplattor vid groventre och källarnedgång har fryst sönder.

Invändigt

Allmänt	<p>Tätskikt bakom kakel/klinker i bostadens våtrum kan ej besiktigas.</p> <p>Bostadens ventilation är bristfällig och bör förbättras. Tilluftsventiler saknas i vissa sov-/allrum.</p>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Invändigt (forts.)

Källare

Allmänt	<p>Källare med äldre dränering. Se Riskanalys 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Synliga fuktgenomslag syns på källarväggar. Detta är vanligt i äldre källare och indikerar nedsatt funktion på utvändigt dräneringssystem. -I källarens innerväggar syns blåbetong, ett material som kan vara radonhaltigt. -Vissa av källarens golv är påbyggda med flytande golv som bedöms ha monterats ovanpå platonmatta.
Hall	Fuktgenomslag och putsläpp förekommer vid ytterdörren.
Duschrum	<p>Renovering av våtrummet avviker från branschregler på flera punkter. Se Riskanalys 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Golvbrunnen är placerad för nära väggen. -Tätskikt på golv är inte uppvikt mot trösklar. -Golvets tätskikt bryts av inspektionslucka i golv. -Vägg vid dusch har otäta genomföringar (t ex rör och ventil). -Duschblandaren är delvis inbyggd i bakomliggande vägg, läckageindikering saknas. -Golvet har bristande golvlutning. Sprickor och bomljud förekommer i golv i anslutning till lucka i golvet.
Bastu	Påreglade väggar förekommer. Se Riskanalys 1.
Matkällare	<p>Fuktpåverkan förekommer i tak (gjutet valv) in till yttervägg. Bedöms kunna härledas till bristande fuktskydd vid utvändig entrétrappa.</p> <p>Inkommande vattenledning sitter i ett utrymme utan golvbrunn, bör beaktas i händelse av läckage.</p>
Biorum	Ytterväggen är delvis inklädd med bioduk och gardiner. Begränsad kontroll utfördes.
Gym	----
Sovrum	----
Hobbyrum	----

Källare (forts.)

Förråd	Avloppsrör har rostangrepp och spår av läckage. Tätningar har utförts med tejp. Se fortsatt teknisk utredning.
Pannrum	Dörrkarm har påverkats av fukt från närliggande källarvägg.

Entréplan

Hall	----
Tvättstuga	Golvbrunnen sitter för nära vägg. Olämpliga rörgenomföringar finns i golvets tätskikt. Se Riskanalys 2. -Tröskeln saknar uppvikta tätskikt.
Badrum	Olämpliga rörgenomföringar noterades i golvets tätskikt. Läckageindikering saknas från vägghängd wc-stol. För ovanstående punkter, Se Riskanalys 2. -Lokala svackor förekommer i golvets lutning. -Lokala bomljud förekommer i klinkergolv. -Golvbrunn och ytor under badkaret var ej åtkomliga för besiktning.
Kök	Golv bredvid kyl/frys har spår av fuktpåverkan. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen. Läckageskydd saknas under kyl/frys och diskbänkskåp.
Sovrum 1	----
Sovrum 2	----
Vardagsrum	----

Övre plan

Allrum	Uttorkad fuktskada i fönstersmyg åt V. Se lämnade upplysningar. Även under takfönster syns uttorkade rinningsmärken. -Torr fuktfläck (missfärgning) noterades i golv. -Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningstillfället.
Sovrum S	----
Klädkammare	----
Sovrum N	----
Wc	Läckageindikering saknas från inbyggd wc-stol. Se Riskanalys 2.

Övre plan (forts.)

Vind

Allmänt	<p>Delar av huset har parallelltak (snedtak) där inspekterbar vind saknas. Se Riskanalys 3.</p> <p>Nockvinden var inte åtkomlig för besiktning. Lucka till östra sidovinden var låst vid besiktningen. Kontroll av dessa delar utgår.</p> <p>-På sidovind intill skorsten förekommer läckagespår. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningstillfället.</p> <p>-Lokalt förekommer mikrobiella missfärgningar vid takfoten. Omfattningen är begränsad men indikerar att vinden tidvis påverkats av fukt från underliggande bostad. Viktigt att hålla vinden under uppsikt för att tillse att omfattningen inte ökar och samtidigt sörja för en god ventilation i underliggande bostad.</p> <p>-Vid snedtak noterades att isoleringen ligger direkt mot takets insida, synlig spalt mellan isolering och yttertak saknas.</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Risikanalyser

1. Dräneringssystemet kring källaren är av äldre datum och kan därför ha nedsatt funktion. Detta medför en ökad risk för att fuktskador uppstår invändigt i källaren. Framst föreligger risk för skador vid konstruktioner av organiskt material (t.ex. trä) eller täta skikt mot golv-/väggar. I befintlig källare förekommer sådana risker vid inklädda väggar (t ex påreglad bastuvägg, golvlister, etc.) och flytande golvkonstruktioner mot betonggolvet.

2. Renovering av våtrum avviker från gällande branschregler vilket medför en ökad risk för läckage-/följdsador. Golvbrunn som placerats för nära väggen medför att anslutning mellan golvbrunn och tätskikt inte går att montera på korrekt sätt. Genomföringar medför otätheter i tätskikt (t ex vid rör genomföringar i väggar och golv, inspektionslucka i golv, etc.) och medför en förhöjd risk för läckage-/följdsador.

-Läckageindikering saknas vid dolda vatteninstallationer (t ex vägghängd wc-stol och inbyggd duschblandare). Utförandet innebär att ev. läckage i bakomliggande utrymmen blir svåra att upptäcka innan följskador uppstår.

3. Vid snedtak följer byggnadens innertak yttertaket lutning utan mellanliggande vind (parallelltak). Utförandet bedöms som en riskkonstruktion då ev avvikelser i takkonstruktionen (t ex från läckage eller bristfällig ventilation) ofta är svåra att upptäcka vid en okulär besiktning.

Fortsatt teknisk utredning

-Takets västra sida bedöms som ålderstiget, rötskadad läkt förekommer vid takfoten. Delar av plåtarbetet är äldre och har dålig täckning, vindskiveplåten har lossnat på delar av huset. Kontakta fackman för att bedöma omfattning och lämpliga åtgärder gällande taket.

-Generellt förekommer lösa vägguttag och oskyddade elledningar. Även VVS-installation har avvikelser (t ex rostskadade avloppsrör i källaren. ledningar för golvvärmen sitter löst, mm.) För att säkerställa dessa delar hänvisas vidare kontroll till fackmän.

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.

Kalmar 2024-04-16

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 2021.2

BEGREPPSBESTÄMNINGAR

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 anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de 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 0,5 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**as 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 den ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

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 klargörs 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 innehållet 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 erlägga 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 besiktningsstillfället. Uppdragsgivaren ansvarar för att fastighetsägaren har godkänt detta. Fuktindikeringar 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	Lokala fuktspår och mikrobiella missfärgningar på takets insida.
Resultat/fuktvärden	12 % Fuktkvot uppmättes
Utvärdering	Uppmätta värden understiger kritiskt gränsvärde, vinden bör hållas under uppsikt.

Mätplats 2 - Källare

Skadesignal	Puts-/färgsläpp på källarens väggar.
Resultat/fuktvärden	18 % Fuktkvot uppmättes i golvlistor mot ytterväggen.
Utvärdering	Uppmätt värde överstiger kritiskt gränsvärde (17 %) och innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador.

Fuktindikeringar

Resultat	Fuktindikeringar har utförts stickprovsmässigt i bostaden utan avvikande värden. Indikeringsmätningar går ej utföra på kakel/klinkers i våtrum.
----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------