

Överlåtelsebesiktning



TORSLUNDA 1:45
Andgatan 21, 386 30 Färjestaden

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	TORSLUNDA 1:45
Adress	Andgatan 21
Postnummer och ort	386 30 Färjestaden
Fastighetsägare	Anna Nordby & Jonas Forsberg & Malin Forsberg
Fastighetsmäklare	Emma Perbjörs - Pontuz Löfgren AB

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Uppdragsnummer	19395

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 samt vidbyggd del av hus såsom garage, förråd och uterum. Altan har inte ingått i uppdraget.
Besiktningsdag	2024-04-10 kl. 08:30
Väderlek	Mulet 5°C
Närvarande	Malin Forsberg Linnea Johansson, praktikant

2024-04-10 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

Tillhandahållna handlingar

-

Säljarinformation

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

Huset har varit inom familjen sedan byggnationen.

2009 Badrummet uppe har renoverats. En vägg har äldre ytskikt/kakel.

2010 Renovering av kök. Utfördes efter läckage på diskmaskin.

2013 Takomläggning på bostadshuset, Runstens Bygg.

2011-2014 Fönsterbyten har utförts i omgångar (ej källare).

2020 Solceller monterades.

2021 Nytt plåttak på garage/hobbyrum efter att inläckage skett. Delar av fasadpanelen (sidobyggnad) ersattes.

2016 Undertrycksventilation har installerats i kryppgrund under gillestuga och uterum.

Övriga upplysningar (uppgifter erhållna av säljare/ombud)

Radonmätning	Nej
Energideklaration	Ja, se separat dokumentation
Kontroll av eldstad/skorsten	Uppges vara sotat och godkänt för bruk
Kontroll eget vatten/avlopp	

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. 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 besiktningsbara 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.

-Tätskikt bakom kakel/klinkers i våtrum kan inte besiktigas.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Byggnadsinformation

Byggår	1972
Byggnadstyp	Villa i flera etage
Husleverantör	
Takbeläggning	Betongpannor Korrugerad plåt
Fasad	Tegel Träpanel
Stomme	Trä
Fönster	Isolerglas 2-glas kopplade bågar
Grund	Källare Krypgrund

Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Självdrag
Värmesystem	Vattenburet system - Bergvärmepump
Kompletterande eldstad	Kakelugn, 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	Sprickor noterades i sockeln. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande och saknar byggteknisk betydelse.
Krypgrund	Krypgrund under gillestuga och uterum. Undertrycksventilation har installerats i grunderna. Tryckimpregnerat virke förekommer i bjälklaget. Se Riskanalys 1. -I grund under gillestugan noterades normal fuktkvot, 12 %. -I grund under uterummet noterades förhöjd fuktbelastning (20 % fuktkvot) och avvikande lukt förekommer. Mikrobiell påväxt förekommer på trädetaljer. Marken är fuktbelastad. Bjälklaget är inplastat och svårt att kontrollera. Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Fasad	Underhållsbehov föreligger träpanel.
Fönster/Dörrar	Källarfönster har sprickor i färg och kitt. Vid garageuppfarten har bågarna rötskador.
Yttertak	Besiktning har utförts från takets lägre del med begränsad sikt. -Solpaneler döljer delar av yttertaket. -Skorstensplåt är äldre och täcker dåligt över takpannor. -Plåttak vid uterum är låglutande. Plåten är ålderstigen och skruvhål förekommer. Se Riskanalys 3. -Mossa på takpannorna medför en ökad fuktbelastning.
Takavvattning	Några stuprör släpper vatten intill husgrunden. Stuprör åt NV är fränkopplat från dagvattensystemet.
Balkong	Räcke har underhåll-/renoveringsbehov.
Uterum	Fönsterbleck sitter löst och har dålig täckning. -Vindskiva åt öster är fuktskadad.

Invändigt

Allmänt	Bostadens ventilation är bristfällig och bör förbättras. Tilluftsventiler saknas i sov-/allrum.
---------	---

Invändigt (forts.)

Källare

Allmänt	<p>Källare med äldre dränering. Påreglade väggar förekommer i inredda rum och bastu.</p> <p>Se Riskanalys 2.</p> <p>Lokalt på källarväggar förekommer fuktgenomslag och färgsläpp. Enstaka sprickor förekommer i källarväggar.</p>
Gillestuga	----
Korridor	----
Pannrum	----
Duschrum	<p>Äldre våtrum som har uppnått förväntad teknisk livslängd. Golvbrunn saknar klämring.</p> <p>Se Riskanalys 3.</p>
Bastu	----
Wc	----
Sovrum	----
Tvättstuga	Äldre golvbrunn av gjutjärn är en risk för läckageskador.
Klädvård	----
Förråd	----

Entréplan

Hall	Sprickor i klinkergolv vid entrén.
Vardagsrum	Spår av fuktpåverkan förekommer i tak intill murstocken. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.
Matplats	----
Kök	<p>Otåta rör genomföringar förekommer i diskbänkskåpet botten. Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp.</p>

Övre plan

Allrum	----
Badrum	<p>Väggarna har delvis äldre yt-/tätskikt. Se Riskanalys 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Avlopp från tvättställ har bristfällig genomföring i golvet. -Golvets tätskikt bryts av rör genomföringar, avsteg från branschregler. -Yta och golvbrunn under badkar var ej åtkomlig för besiktning. -Fönster nära badkar är en riskkonstruktion som bör skyddas från fukt. -Golv saknar lutning mot golvbrunnen.
Sovrum 1	----

Övre plan (forts.)

Sovrum 2	----
Sovrum 3	----

Vind

Allmänt	<p>Bostadshusets lägre del saknar inspekterbar vind.</p> <p>-Vid låglutande plåttak förekommer parallelltak. Se Riskanalys 4.</p> <p>-Mikrobiell påväxt förekommer på takets insida, främst vid takfot. Detta är vanligt i äldre hus och bedöms kunna härledas till att fuktig bostadsluft har läckt upp till vinden (t ex genom otät vindslucka). Då det är svårt att avgöra om problematiken är pågående eller äldre bör vinden hållas under uppsikt. Viktigt att säkerställa god ventilation i underliggande bostad.</p> <p>-Takstolar har delvis tryckimpregnerat virke. Känt är att behandlat virke kan medföra oönskade luktavvikelser.</p>
---------	---

(forts.)

Sidobyggnad

Utvändigt	<p>Plåttaket har lägre lutning än vad som rekommenderas för liknande plåt. Se Riskanalys 3.</p> <p>-Västra fasaden har kontrollerats med begränsad sikt. Enstaka rötskador förekommer.</p> <p>-Soprummets dörr har färgskador. Dörrens insida har angrepp av trämask vilket är vanligt i ouppvärmda utrymmen.</p>
Invändigt	<p>Byggnaden är uppförd på en betongplatta på mark. Se Riskanalys 5.</p> <p>-Inspekterbar vind saknas pga parallelltak. Se Riskanalys 4.</p>
Garage	----
Hobbyrum	Golvet har lokala skador och svikt.

Risikanalyser

1. En kryppgrund bedöms alltid som en riskkonstruktion då dess ingående trädetaljer (tex bjälklaget) riskerar att påverkas negativt av fuktig luft från ventiler och mark, främst under sommarhalvåret. Fuktpåverkan riskerar att orsaka mikrobiella angrepp med möjlig följd av oönskad luktspridning till boendemiljön. Luktavvikelser kan även orsakas av tryckimpregnerat virke vilket förekommer i bottenbjälklaget. I grunderna har undertrycksventilation installerats. Installationen betraktas inte som en fuktdämpande åtgärd utan har som främsta syfte att hindra dålig lukt från grunden att nå bostaden.

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. Främst föreligger risk för skador vid konstruktioner av organiskt material (t.ex. trä) eller täta skikt mot golv-/väggar. I befintlig källare förekommer sådana riskkonstruktioner i inredda rum t.ex. vid påreglade väggar och flytande golv mot betongplattan.

2. Plåttaken bedöms ha lägre lutning än vad som rekommenderas för denna typ av takplåt. Uterummets tak är ålderstiget och mindre otätheter (t.ex. skruvhål) förekommer. Den lägre taklutningen samt noterade brister medför en ökad risk för fuktinträngning och skador på underliggande konstruktioner.

3. Yt-/tätskikt i äldre våtrum bedöms kunna ha nedsatt funktion gällande fuktmotstånd. Mot bakgrund av ålder/noterade brister förekommer en ökad läckagerisk.

4. Byggnadens innertak följer yttertaket lutning utan mellanliggande vind (parallelltak). Risk finns att skador kan förekomma både från utvändigt takläckage och fuktig bostadsluft som kondenserar i parallelltaket vilket inte går att upptäcka vid en okulär besiktning.

5. Sidobyggnaden är uppförd på en betongplatta på mark, i hobbyrummet är plattan påbyggd med en flytande golvkonstruktion ovan cellplast. Äldre betongplattor av detta slag utsätts i regel för fuktbelastning från angränsande mark. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner (t ex träkonstruktioner, golvbeläggningar, mm.) som har kontakt med betongplattan kan få fuktrelaterade skador, t ex mikrobiella angrepp eller luktavvikelser.

Fortsatt teknisk utredning

-I kryppgrund under uterummet noterades förhöjd fuktbelastning och avvikande lukt. Fuktdämpande åtgärder bör vidtas. För att bedöma orsak, omfattning och lämplig åtgärd, kontakta sakkunnig.

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 2024-04-12

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

BEGREPPSBESTÄMMNINGAR

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

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

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

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

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick.

Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlita sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

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

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag. Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Risikanalyis

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

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

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

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

Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 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. Besiktnings- mannen 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 besiktningstillfället. 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	Mikrobiell påväxt på takets insida.
Resultat/fuktvärden	11 % Fuktkvot uppmättes
Utvärdering	Uppmätta värden understiger kritiskt gränsvärde. Vinden bör hållas under uppsikt.

Mätplats 2 - Krypgrund

Skadesignal	Förhöjd fuktbelastning, t ex mikrobiella missfärgningar och avvikande lukt förekommer i krypgrund under uterummet.
Resultat/fuktvärden	12 % Fuktkvot uppmättes i krypgrund under gillestuga. -Förhöjd fuktkvot (20 %) uppmättes i krypgrund under uterum.
Utvärdering	Fuktvärden i krypgrund (gillestuga) understiger kritiskt gränsvärde. -Gällande förhöjd fuktbelastning i krypgrund under uterum rekommenderas fortsatt teknisk utredning för att klargöra lämpliga åtgärder.

Mätplats 3 - Utreglade väggar i gillestuga (källare)

Skadesignal	----
Resultat/fuktvärden	13 % Fuktkvot uppmättes i provhål i påreglad källarvägg.
Utvärdering	Uppmätt värde understiger kritiskt gränsvärde.

(forts.)

Mätplats 4 -Sidobyggnad

Skadesignal	----
Resultat/fuktvärden	Kontroll har utförts genom håltagning i flytande golv (hobbyrum) och yttervägg. -Förhöjd fuktkvot uppmättes i ytterväggsyll, 25 % FK. -Förhöjd luftfuktighet uppmättes i inspektionshål i golvkonstruktionen ovan betongplattan. Den relativa luftfuktigheten uppmättes till 83 % RF.
Utvärdering	Uppmätta fuktvärden överstiger kritiskt gränsvärde vilket innebär en ökad risk för följskador som mikrobiella angrepp eller oönskad luktspridning.

Fuktindikeringar

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