





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Skeppsta 5058, Fjugesta

Besiktningsföretaget J4F AB har uppdraget att utföra en överlåtelsebesiktning 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 Besiktningsföretaget 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
Muntliga upplysningar/ tillhandahållna handlingar	4
Okulär besiktning – förklaringar	5
Noteringar	6
Risakanalys.....	10
Fortsatt teknisk utredning.....	11
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll.....	12
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	13



Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Skeppsta 5058, 71691 Fjugesta
Fastighetsbeteckning:	Skeppsta 3:1
Besiktning:	BAS
Uppdragsnummer:	13010
Fastighetsägare:	Eva Bonnevier
Besiktningstekniker:	Besiktningföretaget J4F AB Mail: info@besiktningforetaget.se Mob: 073 536 18 43 Kontakt: Marcus Erdestål
Besiktningdag:	2024-06-07
Närvarande:	Besiktningssmannen och uppdragsgivaren
Väderlek:	Cirka 18 grader och klart



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1900 / Garage 1990 / tillbyggnad hall 2005
Grundkonstruktion:	Torpargrund huvudbyggnad, platta på mark garage och plintgrund på uthus
Byggnadstyp:	Friliggande hus i 1 1/2 plan
Stomme material:	Trä
Takkonstruktion:	Plåt
Värmesystem:	Direktverkande el och luft/luftvärmepump
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	2-glas
Fasad:	Träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt vilka mynnar ut i de fria
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt



Upplysningar och tillhandahållna handlingar

Granskning av tillhandahållna handlingar samt lämnad information

Upplysningar är lämnade av säljare, besiktningssmannen garanterar inte riktigheten i lämnade uppgifter och tillhandahållna handlingar som mottages.

Tillhandahållna Handlingar:

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten:

Inga tillhandahållna handlingar

Inga renoveringar har gjorts sedan huset förvärvades, 2009

Garaget byggdes 1990, uthuset ej uppgifter om.

Vattenskada vid diskmaskin förekom hösten 2023. Utrymmet är under pågående åtgärd. Luftavfuktning i området är gjort, området är också utgrävt.

Badrummet på nedre plan har matta av 80-tal, ovan kakel/klinker från 00.

Badrummet på övre plan från 1980-1990 tal.

Inga stopp i avloppen har förekommit.

Inga stambyten har gjorts.

Elledningar är bytta till vissa delar i huset.

Omdränning ej utfört.

Taket är inte bytt.

Radonmätning på vattnet utfört 2005, värden om 23 Bq/m3.

Inga konstiga eller avvikande lukter har förekommit i huset.

Våtrumsintyg finns ej, våtrummen är äldre.

Inga kända sprickor eller sättningar har noterats i huset.



Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

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.

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 beslut på plats.

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

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 till 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.

--- – 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 – 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 besiktningens utlåtande. 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 beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen.

Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer – Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsmannen då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen



Noteringar

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

HUVUDBYGGNAD

Allmänt för fastigheten

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

Mindre lutningar och sviktningar i golvet noteras invändigt, se fortsatt teknisk utredning 4:1.

Äldre VVS installationer förekommer. Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och ev byte.

Allmänt inomhus/utomhus

Utvändigt, huvudbyggnad + garage + uthus

Mark mm.	Mindre marklutningar finns mot husets grundläggning, Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:1
Grundmur/hussockel	Några sprickor i grundmurar förekommer. Äldre dränering och tätskikt runt grundmurar. Torpargrunden och plintgrunder saknar luckor och är därför inte besiktade. Torpargrunden är en känd riskkonstruktion. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även fortsatt teknisk utredning 4:1. Platta på mark på garage är en känd riskkonstruktion, se även riskanalys 3:5.
Fasad	Målningsbehov på paneler samt en del torrsprickor. En del lockläkt saknas samt några vridna paneler. Fasaderna avslutas nära mark. Kondensvatten från värmepumpen leds inte bort från huvudbyggnaden. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:2.



Fönster och dörrar	<p>Bakfall på några fönsterbleck.</p> <p>Flera fönster har kraftiga färg- och kittskador</p> <p>Någon enstaka trasig glasruta noteras.</p> <p>Fotbleck saknas till flera dörrar.</p> <p>Några mindre glipor noteras mellan fönsterbleck och fasader.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:3.</p>
Hängrännor/stuprör	<p>Dagvattenhantering leds bort dåligt från husgrund.</p>
Tak	<p>Tvårskarvad papp på tillbyggnadsdelen, utsprånget.</p> <p>Plåtar är färgflagnande.</p> <p>Vindskivor är några bitvis rötangripna.</p> <p>Taken är åldersmässigt avskrivna.</p> <p>Ryggåstak/inkladda tak är en känd riskkonstruktion.</p> <p>Taken är av säkerhetsskäl begränsat besiktade från marknivå.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:4.</p>
Vind	<p>Någon mindre mikrobiell påväxt noteras på underlagstak.</p> <p>Vind på garage och huvudbyggnad är besiktade, av säkerhetsskäl begränsat besiktade från vindslucka utifrån.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter, se även riskanalys 3:6.</p>

Entréplan

Hall	---
Förråd	Belamrad yta till väggar och golv.
Vardagsrum	---
Kök	<p>Spill/fuktskydd saknas under diskbänksskåp/kyl/frys.</p> <p>Fuktrosor och angripet trä skadedjur utrymmet för tidigare diskmaskin, se fortsatt teknisk utredning 4:1.</p>
Under trapp	Belamrad yta till väggar och golv.
Korridor	---
Skafferi	Belamrad yta till väggar och golv.



Badrum	<p>Avloppstos kort handfat.</p> <p>Rör genomföring i våtzon 1.</p> <p>Självdagsventilation i våtrum.</p> <p>Rör genomföring i våtzon 1.</p> <p>Visst mattsläpp i våderna förekommer.</p> <p>Mindre förskjutningar i kakel förekommer.</p> <p>Golvbrunn under badkar ej besiktningbar.</p> <p>Tätskiktet är åldersmässigt avskrivet.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>
--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Övre plan

Allrum	---
Sovrum 1	---
Sovrum 2	Belamrad yta till väggar och golv.
Utrymme VVB	<p>Plastmatta släppt från underlaget.</p> <p>Äldre golvbrunn, monterad nära vägg (min 200mm).</p> <p>Självdagsventilation i våtrum.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>
Tidigare badrum	Belamrad yta till väggar och golv, ytskikt ej färdigställda.
Sovrum 3	---
Badrum	<p>Blandaren i duschen ur funktion.</p> <p>Mattsläpp förekommer mellan golv och vägg.</p> <p>Självdagsventilation i våtrum.</p> <p>Avloppstos nära vägg kort.</p> <p>Äldre golvbrunn, förhöjningsring förekommer.</p> <p>Rör genomföring i våtzon 1.</p> <p>Tröskel i våtrum saknas till dörr.</p> <p>Tätskiktet är åldersmässigt avskrivet.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>



Invändigt

Garage

Tvättstuga / garage	<p>Smutsig golvbrunn ej besiktningbar.</p> <p>Äldre yt- och tätskikt, standard.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>
WC/D	<p>Äldre yt- och tätskikt, standard.</p> <p>Tätskiktet är åldersmässigt avskrivet.</p> <p>Mattsläpp på golvet förekommer.</p> <p>Smutsig golvbrunn ej besiktningbar under duschkabin.</p> <p>Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i stort behov av renovering, se även riskanalys 3:7.</p>

Invändigt

Uthus

Allrum	Belamrat till väggar och golv.
--------	--------------------------------



Risikanalyt

Samtliga listade risker noterade i protokollet 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 men kan också innebära ovan risker.

3:1

Med anledning av att marken/berget sluttar mot grund ställer detta högre krav på dränering och tätskikt vilket ökar risken för att dagvatten kan tränga in under/i husgrunden och orsaka ökad fuktbelastning på material som förvaras i utrymmet samt även på bjälklaget vilket kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador.

3:2

Fasadpanel som ansluter mot mark löper stor risk att drabbas av fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i ändträ. Otäta delar/glipor i fasader och runt fönster/dörrar kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

3:3

Med anledning av att det är dåligt tätat vid bleck finns risk för att vatten kan ha trängt in bakom fasad via fönster och orsakat fukt mögel och/eller rötrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

3:4

Äldre plåttak är en risk då underliggande takpapp av åldersskäl är uttjänt och tätar dåligt samt att brister ofta förekommer i falsar vilket medför ökad fuktinträngning under takplåten. Om så inträffar kan fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador uppstå/förekomma. Äldre oskyddad takpapp med brister i takgenomföringar, sprickor, bubblor och öppningar är en risk ur läckagesynpunkt och risk föreligger för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå på underliggande konstruktioner.

Inklädda tak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhus miljön ej kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

3:5

Platta på mark med okänd underliggande isolering och fuktskydd. Om brister förekommer i underliggande kapilärbrytande skikt (grusfyllning), dränering och/eller dagvattensystem kan fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador förekomma/uppstå. Av åldersskäl ökar risken för ovanstående.

3:6

Då mindre missfärgningar (mögel) förekommer på takpanelen finns risk för att missfärgningarna kan komma att öka. Vinden bör ses över kontinuerligt så att man kan hålla uppsikt över eventuella framtida förändringar.

3:7

Av åldersskäl och konstaterade brister finns risk för att våtrummen kan få/ha fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador. Om inte tätskikten renoveras kommer ovanstående troligen att inträffa inom kort om det inte redan har inträffat.

Avsaknad av mekanisk ventilation i våtrum ökar också risken för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner



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.

4:1

Om besiktning av torpargrunden/plintgrunden ska kunna utföras måste en inspektionslucka till utrymmet tas upp. Med anledning av noteringar samt då grunderna är kända riskkonstruktioner bör rekommendationen om en inspektionslucka efterlevas.

4:2

Omfattning av noterade fuktrosor och skadedjursangrepp vid området för diskmaskin från tidigare läckage ska utredas och åtgärdas vid behov.

Med vänlig hälsning,

Marcus Erdestål

Besiktningföretaget AB (559122-8787)

Tel: 073 536 18 43

Mail: info@besiktningforetaget.se



Besiktningföretaget 



Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Varierad ålder
Övriga upplysningar:	---
lakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	---



Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningssmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningssmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Varierad ålder.
Vattenförsörjning:	Enskilt
Typ av avlopp:	Enskilt
Övriga upplysningar:	Trekammarbrunn på tomt
lakttagelser:	Invändigt noteras äldre VVS installationer
Slutsats och rekommendationer:	Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och eventuellt byte



Teknisk medellivslängd

Observera att nedan angivna tekniska livslängder är schablonmässiga och avser generellt jämförbara objekt. Det är viktigt att komma ihåg att livslängderna kan variera beroende på individuella faktorer och underhållshistorik för det specifika objektet. Därför är dessa uppgifter avsedda som riktlinjer och inte nödvändigtvis giltiga för det aktuella objektet

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hänggrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2 cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år



Villkor för Överlåtelsebesiktning

Förklaring

Uppdragsgivare	Säljaren eller köparen av fastigheten.
Fastighet	Den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktning.
Fel i fastighet	En avvikelse från vad en köpare har kunnat förutsätta vid köpet, om köpet genomfördes vid tiden för överlåtelsebesiktningen.
Besiktningstekniker	Det besiktningsföretag som fått i uppdrag att utföra överlåtelsebesiktningen.

SE NOGA NEDAN VILKEN RUBRIK SOM GÄLLER JUST DITT UPPDRAG; KÖPARE ELLER SÄLJARE

Syfte för köpare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för köpare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en byggnadsteknisk okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken, utan utgör en del av undersökningsplikten.

Syfte för säljare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen i uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

Handlingar och information

Om Besiktningsteknikern får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktningsvillkoren. Besiktningen omfattar Fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall vidbyggd del av huvudbyggnaden såsom förråd, carport eller garage samt den mark som anses ha byggnadsteknisk betydelse. Andra eventuella byggnader på fastigheten ingår enbart om detta framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvärdig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaket kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Stege ska tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarfront eller liknande.



För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsteknikern.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningens utlåtande. Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen. En yta eller ett utrymme som inte har besiktigats ingår ändå i köparens undersökningsplikt.

Om inget annat framgår av uppdragsbekräftelsen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, altan, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningens uppdrag. I besiktningens uppdrag ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på Fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter. I besiktningens uppdrag ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningens uppdrag är slutfört när besiktningens utlåtande har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningens utlåtande

I besiktningens utlåtande redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningens utlåtande kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningens utlåtande till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningens utlåtande.

Besiktningens utlåtande ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen, vilket kan innebära att förhållandena kan vara annorlunda än vid tiden för överlåtelsen av Fastigheten.

I uppdraget ingår inte att revidera besiktningens utlåtande efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningens utlåtande kan även innehålla redovisade risker och rekommendationer om fortsatt teknisk utredning.

Redovisade risker

Noterar besiktningsteknikern att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningens utlåtande.

Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens egenskaper, noteringar som har gjorts vid den okulära besiktningen, Uppdragsgivarens information och handlingar samt skick hos likvärdiga fastigheter och förhållandena vid överlåtelsebesiktningen.

Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsteknikern då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen om inte annat avtalats.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsteknikern i samband med överlåtelsebesiktningen. Vid eventuella ingrepp i Fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningens utlåtande eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och va-installationer

Om det framgår av uppdragsbekräftelsen ingår okulär kontroll av el- och va-installationer i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsteknikerns noteringar och rekommendationer baserar sig på ägares uppgifter och kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten- och avloppsinstallationer.



I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.

Om Besiktningsteknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

Kontrollen innebär inte att Besiktningsteknikern garanterar installationens funktion eller att den inte är i behov av översikt, reparation eller underhåll.

Fuktindikering

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador.

En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningens utlåtandet.

Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsteknikern behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsteknikern på plats. Besiktningsteknikern ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella följdskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsteknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

Radonindikering

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningssmannen har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

Kostnadsuppskattning av åtgärder

Kostnadsuppskattning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en kostnadsbild över kritiska åtgärder i Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna är uppskattade och Besiktningsteknikern har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktningens utlåtandets noterade risker/brister.

Areamätning

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m².

Viss mindre avvikelse kan förekomma i uppmätningen. I areamätningens utlåtande framgår vilken felmarginal som kan förekomma utan ansvar för Besiktningsteknikern.

Besiktningsteknikern ansvar

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen är Besiktningsteknikern skyldig att ersätta den skada som Besiktningsteknikern åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsteknikern är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är besiktningsteknikern som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.

Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtandet.



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

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är Besiktningsteknikern inte skyldig att ersätta.

Om Besiktningsteknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som Besiktningsteknikern lämnat muntligen ersätts endast om Uppdragsgivaren omgående efter mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsteknikern kan tänkas behöva för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktningsutlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsteknikern inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsteknikern men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsteknikern inget ansvar.

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsteknikern har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

Om Uppdragsgivaren är en säljare så gäller inte ansvaret per automatik för köparen. För att ansvar skall gälla mellan köparen och Besiktningsteknikern krävs särskilt avtal. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

Reklamation och preskription

Eventuell reklamation gällande Besiktningsteknikerns uppdrag skall meddelas till Besiktningsteknikern snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsteknikern har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

Betalning och hävning

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besiktningsteknikern, kan Besiktningsteknikern kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

