





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Trollåsvägen 12, 436 42 Askim

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 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	3
Byggnadsbeskrivning	4
Upplysningar och tillhandahållna handlingar	5
Okulär besiktning – förklaringar	6
Noteringar	7
Risakanalys	11
Fortsatt teknisk utredning	11
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	12
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp	13
Bilaga 3 – Fuktmätning	14
Bilaga 4 – Fuktmätning resultat	15
Bilaga 5 – Radonindikation	16



Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Trollåsvägen 12
Fastighetsbeteckning:	Askim 72:40
Besiktning:	UTÖKAD
Uppdragsnummer:	11039
Fastighetsägare:	Pouya Pourkomeylian
Besiktningsman:	Robert Hast, Besiktningsman Mail: info@besiktningsforetaget.se
Besiktningsdag:	2023-08-14
Närvarande:	- Robert Hast, Besiktningsföretaget AB - Fastighetsägare.
Väderlek:	Växlande molnighet 14°C



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1968
Grundkonstruktion:	Källargrund med grundmurar av betong samt del med platta på mark.
Byggnadstyp:	1-plans friliggande villa.
Stomme material:	Trä/betong.
Takkonstruktion:	Låglutande tak med taktäckning av papp ovan råspont från 2016.
Värmesystem:	Bergvärmepump.
Ventilation:	Självdreg.
Fönster:	Isolerglassatseter 2-glas kopplade i källarplan.
Fasad:	Tegel/trä.
Hängrännor och stuprör:	Plåt.
Terrängförhållande:	Uppvuxen trädgård.



Upplysningar och tillhandahållna handlingar

Granskning av tillhandahållna handlingar samt lämnad information

Upplysningar är lämnade av säljare, besiktningsmannen 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

Renoveringar:

1996 – Nytt kök.

1999 – Omdränering kring fastigheten.

2000 – Installation av bergvärmepump.

2007 – 2008 – Renovering av alla våtrum.

2016 – Ny ytpapp på yttertaket.

2017 – Renovering av entrétrappa.



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 besiktningsbara 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.

Inget att notera – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

Avvikelse – Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.

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

Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare. Under denna rubrik innefattas också eventuella rekommendationer.



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.

Fönster och dörrar som ligger an mot karm är att anses normalt med hänsyn till ålder och noteras inte särskilt här. Justering innefattas av normalt underhåll.

Golvknarr och golvlut samt tapetdragningar och mindre sprickor i skarvar är normalt med hänsyn till husets konstruktion samt ålder och noteras inte särskilt här.

Självdraagsventilationen bedöms ej följa dagens standard, rekommenderar att friskluftsventiler monteras samt att samtliga våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift och fuktstyrning.

Allmänt inomhus/utomhus

Allmänt

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

Utvändigt

Markförhållanden

*Allmän info:
Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.*

Noteringar:
- Inget att notera.

Grundläggning

*Allmän info:
Källargrund med grundmurar av betong samt del med platta på mark. Grundkonstruktioner är kända riskkonstruktioner med fuktrelaterade skador som resultat.
Se riskanalys 1*

Noteringar:
- Mindre sprickor förekommer i grundväggar.



Fasad	<p><i>Allmän info:</i> <i>Trä och tegelfasad. Fasadens livslängd är beroende på en mängd faktorer så som klimat, läge, underhåll, kvalitet på material m.m. Tegel är ett tåligt fasadmaterial som kräver lite underhåll. Normalt behöver tegelfogar ses över efter cirka 40 år. Ommålningsintervall av träfasad är cirka 7-10 år.</i></p> <p>Noteringar: - Fasadpanelen uppvisar generella torrspäckor och mindre rötskador i ändträ på enstaka brädor. Förhållandet utgör åldersslitage och byte av åtminstone de skadade delarna av träpanelen bör kalkyleras.</p> <p>- Spräckor noterades lokalt i tegelfasader, dessa är äldre och kontrollerade enligt fastighetsägaren.</p>
Fönster och dörrar	<p><i>Allmän info:</i> <i>Fönster/dörrar utgörs av isolerglaskassetter samt 2-glas kopplade fönster i källarplan. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörromfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.</i></p> <p>Noteringar: - Inget att notera.</p>
Tak	<p><i>Allmän info:</i> <i>Låglutande tak med taktäckning av papp ovan råspont från 2016 enligt fastighetsägaren. Avvattning med hängrännor och stuprör av plåt. Normal teknisk livslängd på denna typ av yttertak beräknas till ca 20 år och på hängrännor och rör av plåt till ca 30 år. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar i takpappen. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.</i></p> <p>Noteringar: - Mossbildningar konstaterades på takpappen. Förhållandet innebär att livslängd kan förkortas och att risken för läckage ökar. Rensning rekommenderas.</p> <p>- Färgsläpp noterades på plåtomslag, rekommenderar översyn.</p>
Vind	<p><i>Allmän info:</i> <i>Vinden är utförd som ett s.k. parallelltak, vilket innebär att innertak och yttertak går parallellt med varandra. Detta i sin tur innebär att det inte finns något vindsutrymme att inspektera.</i></p>



Invändigt

Källare

Allmänt	- Delvis inklädda källarväggar förekommer vilket innebär att det inte går att se grundmurar och att det är svårt att se brister i utvärdig fuktisolering/dränering samt sättningar.
Förråd	- Inget att notera.
Garage	- Inget att notera.
Förråd 2	- Inget att notera.
Tvättstuga/våtrum	<i>Allmän info: Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Utrymmet renoverades 2007/2008 enligt fastighetsägaren. Tätskikt bakom kakel och klinkers är ej besiktningsbart. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.</i> Noteringar: - Inget att notera.
Allrum	- Inget att notera.

Entréplan

Hall	- Inget att notera.
Klädkammare	- Inget att notera.
Wc	- Inget att notera.
Vardagsrum	- Inget att notera.
Sovrum 1	- Inget att notera.
Sovrum 2	- Inget att notera.
Våtrum 1	<i>Allmän info: Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Utrymmet renoverades 2007/2008 enligt fastighetsägaren. Tätskikt bakom kakel och klinkers är ej besiktningsbart. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.</i> Noteringar: - Inget att notera.
Kök	- Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet.



Sovrum 3	- Inget att notera.
Hall 2	- Inget att notera.
Allrum	- Inget att notera.
Sovrum 4	- Inget att notera.
Våtrum 2	<p><i>Allmän info: Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Utrymmet renoverades 2007/2008 enligt fastighetsägaren. Tätskikt bakom kakel och klinkers är ej besiktningsbart. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.</i></p> <p>Noteringar: - Inget att notera.</p>



Risikanalyt

1. Risk föreligger för att täta material, trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i grund kan få fuktrelaterade skador om brister förekommer i underliggande/bakomliggande kapilärbrytande skikt, dagvattenledning, dränering och eller tätskikt.

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.

Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risikanalyt finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktning. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.



Övrigt

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade parter får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

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.

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. Uppdrag är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till beställaren.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en köparen omgång görs, antingen via telefon eller på plats. Vid en köparen omgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Om ingen köparen omgång görs har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar mot dig som köpare. En köparen omgång bokar ni genom att ringa eller maila in till vår växel.

Om du som säljare avser att teckna en dolda fel-försäkring med den här besiktningen som underlag är det av yttersta vikt att försäkringspremien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringsskydd.

Om ni inte har beställt en dolda fel-försäkring men önskar att göra detta hjälper vi er gärna. I så fall är ni varmt välkomna att kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

BESIKTNINGSFÖRETAGET AB



Robert Hast
Certifierad energiexpert och besiktningsman

Besiktningsföretaget AB
Växel: 010-18 20 250
info@besiktningsforetaget.se
www.besiktningsforetaget.se

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. Besiktningsförrättaren 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:	Delvis utbytt enligt fastighetsägaren.
Övriga upplysningar:	
lakttagelser:	Inget att notera.
Slutsats och rekommendationer:	Delar av elinstallationer är äldre. Rekommenderar kontroll med behörig elektriker.



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:	Delvis utbytt enligt fastighetsägaren.
Vattenförsörjning:	Kommunalt.
Typ av avlopp:	Kommunalt.
Övriga upplysningar:	
laktagelser:	
Slutsats och rekommendationer:	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med VA-systemet i fastigheten.



Bilaga 3 – Fuktmätning

Mätning

Information från uppdragsgivare:	Ingen information lämnades.
Utförande:	Stickprovsmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen och på delar av övriga stomkonstruktionen i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen utfördes med Protimeter Surveymaster samt Testo 605i.
Information:	<p>Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i kryppgrunden och källaren. Under vinterhalvåret är det som fuktigast på vinden. Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras.</p> <p>Luftfuktighet (RF)</p> <p>Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål, vid 70 % -75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF.</p> <p>Fuktkvot (FK)</p> <p>Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).</p>



Bilaga 4 – Fuktmätning resultat

Resultat

Källare (Grundvägg)	- Fuktnivå i golvvinkel/grundvägg: 14,4 %.
Källare (Grundvägg)	- Fuktnivå i golvvinkel/grundvägg: 15,1 %.
Utvärdering	- Inga förhöjda värden.
Skadesignaler	- Inget att notera.
Åtgärdsförslag	- Inga åtgärdsförslag lämnades.

Slutsats och rekommendationer:



Bilaga 5 – Radonindikation

Mätpunkt	Radonhalt Bq/m ³ (medelvärde)	Mättid	Gränsvärde Bq/m ³	Slutsats
Källare	58 Bq/m ³	1 tim	200	Inga åtgärdsförslag.
Entréplan	< 30 Bq/m ³	1 tim	200	Inga åtgärdsförslag.

Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas som vid för stor exponering kan orsaka lungcancer. Radongashalten kan variera beroende på årstid, boendevanor och radonkälla. Gällande riktvärde för radonhalt i bostad är 200 Bq/m³. Man kan få olika årsmedelvärden beroende på vilken tid du gör mätningen därav så finns det en felmarginal på ca 30%.



Teknisk livslängd

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

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (reovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Avloppsledningar	50 år	Nytt undertak - invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Puts - tjockputs 2cm (reovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

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.
Besiktning s man	Det besiktning s företag 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 Besiktningsman.

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 Besiktningsman.

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 Besiktningsmannen 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.

Besiktningsmannen 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. Utvändig 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 badkarsfront 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 Besiktningsmannen.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningsutlåtandet. 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, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget. I besiktningsuppdraget ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningsutlåtande

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsmannen 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 besiktningsutlåtandet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

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

Riskanalys

Noterar besiktningsmannen att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 Besiktningsmannen 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 besiktningsutlåtandet 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.

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

Kontrollen innebär inte att Besiktningsmannen 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 besiktningsutlåtandet.

Fuktmätning

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

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

Besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 besiktningsutlåtandets 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 besiktningsmannen.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

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

Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens 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 besiktningsutlåtandet.



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 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 omgående efter mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsmannen 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 Besiktningsmannen 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 Besiktningsmannen inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsmannen men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsmannen inget ansvar.

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet
Besiktningsmannen har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsmannens godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsmannen 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 Besiktningsmannen 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 Besiktningsmannens uppdrag skall meddelas till Besiktningsmannen snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsmannen har inget ansvar för fel som reklamerats/framställt 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 Besiktningsmannen, kan Besiktningsmannen kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

