

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Säljklar Total



Kungsbacka, VALLDA 14:85

Dörjvägen 7
434 92 VALLDA

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2020-01-14

Objektnr

2002970

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Besiktningsföretag
Enspecta AB

Adress
Stadiongatan 65
217 62 Malmö

Telefon
010-3333365

Org nr
556783-1002

E-post / webb
<http://www.enspecta.se>
info@enspecta.se

Sida 1:19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT	
INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	15

BILAGOR

BYGGORDBOK

SBR VILLKOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	VALLDA 14:85
Adress	Dörjvägen 7
Postnr/ort	434 92 VALLDA
Kommun	Kungsbacka

Besiktningsman	Fredrik Österberg
Telefon	0700 - 620 726, 0700 - 620 726
E-post	fredrik.osterberg@enspecta.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2020-01-14 Klockan 9:27
Närvarande	Fredrik Österberg Peter Henriksson
Besiktningens genomförande och omfattning	2020-01-13 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.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Helins Fastighetsbyrå AB
Mäklare	Lars-Åke Helin
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar finns tillgängliga
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1984
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	Tak huvudbyggnad är original Våutrymmen är original Utbyggnad/uterum har byggts 1999 Finns bygglov på tillbyggnader Haft problem med skadedjur i fastigheten Inga fel eller brister i övrigt i fastigheten enligt säljaren

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Väderlek	Regn
Temperatur	5 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1973

Grundläggning	Krypgrund, Platta på mark
Stomme	Träregel
Fasad	Träpanel
Fönster	2-Glas, 3-Glas Isolert
Yttertak	Betongpannor, Plåt
Uppvärmning	Luft/luftvärmepump, Direkterande el
Ventilation	F (Mek. frånluft)
Mellanbjälklag	
Vindsbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Trä

NOTERING

Entréplan

Badrum

Avlopp till vask ligger för nära vägg, mindre än 40mm.

När avloppsrör är placerad för nära väggen finns det risk för att tätskiktmembranet inte går att applicera på korrekt vis och därigenom garantera täthet i installationen.



Bastu/förråd

Förråd (vid entre)

Belamrat/under renovering

Ej besiktigat

Otätheter mellan innertak och vindsutrymmet

Otäta genomföringar i innertak upp till vind kan göra att varm fuktig luft kondenserar inne på vinden.



Garderob (lucka ner till krypgrund)

Missfärgningar.

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt. Torrt vid besiktningstillfället.

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Hall huvudentré

Hall äldre entre

Kontor

Kök

Avrinningsmatta i vasksåp och under kyl/frys.

Avrinningsmatta saknas i vaskskåp och under kyl/frys, finns risk att det kan läcka vatten i vaskskåp och under kyl/frys utan att man upptäcker det.

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

När diskmaskinsslangen inte sitter rätt monterad finns det risk att den lossnar från sitt fäste.

Sovrum 1

Sovrum 2

Vardagsrum

Missfärgningar och takskivor har svällt

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt. Torrt vid besiktningstillfället.



Väntrum

Utvändigt

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Fasad

Underhåll av snickerier eftersatt.

Underhållet av byggnadens snickerier är eftersatt så det finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.

Underhållet av byggnadens plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.

Avrinning från värmepump intill grundmur

Kondensvatten från värmepumpen som inte leds bort, ökar risk för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen.



Infästning Platonmatta

Då infästningen till Platonmattan är bristfällig kommer nederbörd att ta sig mellan grundmuren och Platonmattan och där stannar den. Detta kan innebära att en förhöjd fuktstatus kommer att nås i grundmuren.



Avrinning från stuprör uterum bristfällig

Då vatten från stuprör läcker vid krök under altandäck, finns det risk att vattnet tränger in i plintgrundskonstruktionen och orsakar förhöjd fuktstatus.



Tak

Sprucken takpanna

Eftersom en sprucken takpanna noterats är det risk att angränsande konstruktioner utsätts för fritt vatten och därmed belastas av förhöjd fuktstatus.



Bristfällig infästning taknock

Då bristfällig infästning har noterats i takbeläggningen finns det risk att takbeläggningen glider ur sitt läge samt att fukt kan påverka angränsande konstruktion.

Vidbyggd del

Garage

Belamrat

Ej besiktigat

Garage är belamrat och kan inte besiktigas

Vindsutrymme

Nockvind

Otät vindslucka.

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador i vindskonstruktionen.

Missfärgningar takstolar

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt.

Begränsad besiktning

Nockvind är besiktigad ca 2m från landgångar runt om, det går inte nå längst ut på takfacken då det saknas tillgång dit.

Vidbyggd del

Uterum

Missfärgningar

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt.



RISKANALYS

Allmänt

Brister i tilluftsventileringen.

Människor, djur och maskinell utrustning avger fukt. När det finns brister i tilluftsventileringen minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre. Den fuktiga luften riskerar då att söka sig upp till angränsande vindskonstruktion via diffusion. Där riskerar den fuktiga luften att kondenseras när den möter kall luft. Detta kan leda till framtida eller befintliga fuktrelaterade skador som följd i vindskonstruktionen. Inga skador upptäcktes vid besiktningstillfället.

Entréplan

Allmänt

Uppreglade golv som kommer i kontakt med fuktig betong (del av fastigheten)

När det finns organiskt material med hög exponering av fukt. t.ex. när regel ligger på oisolerad betongplatta, finns risk att man får eller har fuktig yta på regeln där det kan bli/är fuktrelaterade skador.

Betongplatta på mark (del av fastigheten)

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande (utan underliggande isolering) anses som en riskkonstruktion med påtaglig risk för väsentligt fel. Betongplattan kommer sannolikt att ställa sig i jämvikt med markens fuktstatus. Detta innebär att det finns en risk att man kan få eller att man redan har fuktrelaterade skador på material som är fuktkänsliga. Detta kan i en förlängning påverka byggnaden och innemiljön negativt.

Badrum

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme (bad, dusch och tvättstuga) skall det finnas tillfredställande fuktskydd.

Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att det blir eller är skador när materialen blir utarmade, som i förlängningen påverkar byggnad och inomhusmiljö negativt. Även genomföringar som brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garanteras. Inga skador upptäcktes vid besiktningstillfället.

Korridor efter huvudentré

Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation.

I utrymme med fast vatteninstallation skall det enligt Boverkets byggregler finnas golvbrunn eller skydd mot oavsiktlig utströmning av vatten. Skulle det ske ett läckage från installationen kommer det uppkomma fuktnrelaterade skador i angränsande konstruktioner. Inga skador upptäcktes vid besiktningsstillfället.



Tvättstuga

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme (bad, dusch och tvättstuga) skall det finnas tillfredställande fuktskydd.

Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att det blir eller är skador när materialen blir utarmade, som i förlängningen påverkar byggnad och inomhusmiljö negativt. Även genomföringar som brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garanteras.

Krypgrund

Allmänt

Uteluftsventilerad krypgrund

Klimatet i uteluftsventilerad krypgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Om värmeisoleringsförmågan är god i bjälklaget förlängs uppfuktningsperioden samtidigt som uttorkningsperioden förkortas. Under uppfuktningsperioden råder i regel gynnsamt klimat för fuktnrelaterade skador. Inga skador noterades vid besiktningsstillfället.

Plastfolie på marken i krypgrund saknas

Då åldersbeständig diffusionstät plastfolie på marken saknas eller är bristfällig, finns risk att markfukten ökar fuktstatusen i luften i krypgrunden. Detta kan medföra fuktnrelaterade skador i krypgrunden och i intilliggande konstruktioner.

Utvändigt

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Fasad

Växter/rabatter intill grundmur/fasad.

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden. En hög fuktstatus kan också uppstå i fasadens konstruktion då det rör sig större växter eller så kallat klätterväxter, då sådana hindrar sol och vind från att torka ut fasad. Inga skador noterades vid besiktningstillfället.



Tak

Äldre underlagspapp

Då underlagspapp på grund av ålder blir skört och bristfälligt, är sannolikt taket i behov av omläggning inom snar framtid. Om inte taket underhålls, är det risk att vatten tränger in i konstruktionen och utsätter denna för förhöjd fuktstatus. Inga skador upptäcktes vid besiktningstillfället.

Vidbyggd del

Garage

Ouppvärmda utrymmen med isolerade väggar och tak.

Utifrån erfarenhet är det känt att ouppvärmade utrymmen blir fuktiga under vintern och torkar ut under sommaren. Då väggar och tak är isolerade förlängs uttorkningstiden, vilket medför risk för att det är eller kommer att bli fuktrelaterade skador i konstruktionen. Detta har negativ inverkan på byggnaden och kan orsaka en avvikande lukt.

Betongplatta på mark.

En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande (utan underliggande isolering) anses som en riskkonstruktion med påtaglig risk för väsentligt fel. Betongplattan kommer sannolikt att ställa sig i jämvikt med markens fuktstatus. Detta innebär att det finns en risk att man kan få eller att man redan har fuktrelaterade skador på material som är fukt känsliga. Detta kan i en förlängning påverka byggnaden och inom miljön negativt.

Uterum**Plintgrund**

Klimatet i en plintgrund beror på rådande utomhusklimat. Bjälklaget fuktas upp under sommaren och torkar ut under vintern. Att ha fritt flöde på luften är viktigt så att fuktrelaterade skador på konstruktionen undviks.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Entréplan

Allmänt

Skadedjurspåverkan

Vi rekommenderar i samtliga fall av skadedjurspåverkan i byggnad att köparen tar in fackman för att få säkerställt vilken typ av skadedjur som finns i huset, samt vilka skador skadedjuren har orsakat i byggnaden.



Korridor efter huvudentré

Missfärgningar och skador på vägg

Då missfärgningar och skador har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt. För att säkerställa orsak och omfattningen av skadorna rekommenderar vi att man kompletterar denna okulära besiktning med en fackmannamässig undersökning.



Tvättstuga

Plastmatta lös vid hörn

Då det noterats "bom" och släpp i plastmattan vid hörn finns det risk för att plastmattan släppt ifrån underlaget. Fuktskador i bjälklaget under tvättstuga har upptäckts i kryppgrund. Orsaken till detta bör utredas av en behörig fackman.

Krypgrund

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Allmänt

Betong som är blågrå

De flesta stenbaserade byggnadsmaterial innehåller låga halter av radium och ger inga radonproblem. Den blå gasbetongen (blåbetongen) är ett undantag. Blåbetongen tillverkades på ett antal platser runtom i Sverige mellan åren 1929–1975. Genom att mäta gammastrålningen från en vägg kan man enkelt avgöra om blåbetong finns



Rötskador i bottenbjälklag

Då rötskador har påträffats i bottenbjälklaget på flertalet ställen finns det indikering på att klimatet i grunden har eller har haft förhöjd fuktstatus under längre tid. Det finns också risk att rötskadorna i bottenbjälklaget kan orsaka sättningsskador i golv och bärande konstruktion. För omfattningen av skador rekommenderar vi att man kompletterar denna okulära kontroll med en fackmässig undersökning



Utvändigt

Fasad

Missfärgningar på fasad östsida

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt. Kontakt med fackman bör ske.



Tak

Spruckennockpanna

Eftersom en sprucken takpanna noterats är det risk att angränsande konstruktioner utsätts för fritt vatten och därmed belastas av förhöjd fuktstatus.



Vidbyggd del

Garage vindsutrymme

Noterat brister och avvikelser i konstruktion

Noterat brister och avvikelser som kan äventyra stabilitet och bärrighet i konstruktion. Då missfärgningar har observerats på original takpappen och takstolar som bär plåttaket, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Det har även noterats svikt, håligheter och murket virke i originaltakkonstruktionen. För att förvissa sig om omfattningen på skadorna rekommenderar vi en kompletterande undersökning av behörig fackman.

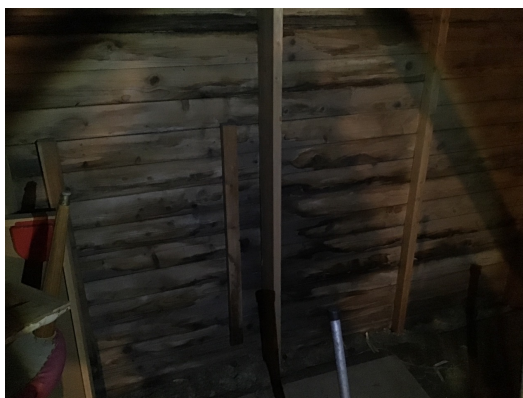


Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar södergavel

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Dessa skador kan påverka både byggnaden och inomhusklimatet negativt. Kontakt med fackman bör ske.



Signatur

Fredrik Österberg

Fredrik Österberg

Utlåtandet har 2020-01-14 skickats enligt nedanstående sändlista

hpantenn@hotmail.com

För juridisk skyldighet mot annan än beställare krävs genomgång av utlåtande av besiktningsman gällande fastigheten.

Bilaga

Liten byggordbok

Asfaboard - Porös Asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg - En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare - Rör som går upp genom yttertakets och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong - Blandning av cement (bindemedel), grus och sten (ballast).

Blåbetong - Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltig.

Brunnröta - Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsätts och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt - Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden eller finns då materialet levereras.

Bärläkt - Virke som bär upp takpannor.

Båge - Den del av ett fönster som är öppningsbart.

Cement - Bindemedel i betong och putsbruk.

Cylinder - Lås.

Dagvattenledning - Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering - System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad - Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsadplåt - Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt - Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner hänggränsan.

Fuktskydd - Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftventilerad kryppgrund.

Fuktkvot - Förhållande mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder - Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur - Murverk runt uteluftventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband - Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke - Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma - Se mättnadsånghalt.

Karm - Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker - Plattor av keramiskt material.

Klämring - Ring som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvsbrunnen och mattan.

Limträ - T ex balkar sammanlimmade av flera trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation - Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt - Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär - Vad man kan se med ögat.

Plansteg - De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet - Ånghalten i luften i % av mättnadsånghalten.

Radon - Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralen i jorden eller i berggrunden.

Revetering - Puts på rörvassmatta som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation - Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg - Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben - Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall - Underlagstak av spontade bräder.

Trycke - Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot - Där taket möter ytterväggen

Taknock - Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak - Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överlaggsplattor. Utgörs ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Uderram - Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft - Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram - Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

Bilaga

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2018.1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
 - 2) okulär besiktning,
 - 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
 - 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
- Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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.

3) Riskanalys

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.

4) 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 god- kännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka om- ständighet 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

uppgiftsgivare 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 uppgiftsgivaren 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

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppgiftsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 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 uppgiftsgivaren omgående 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 *reklamerats* respektive framställas *inom skälig 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 uppgiftsgivaren.

Uppgiftsgivarens ansvar

Uppgiftsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten. Uppgiftsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppgiftsgivaren ska svara för att godkänd steg skall finnas tillgänglig. Uppgiftsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något. För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet. Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet *inte* köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär *inte* heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger

särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdrags- givaren 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 besiktnings- utlåtandet inte göras gällande mot besiktnings- mannen. 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 erlægga 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.