

Överlåtelsebesiktning



Linden 11

Lindvägen 16 A, Täby

Stefan Westerberg

Täby 2023-02-14

Besiktningssuppdrag och objekt

Besiktningsobjekt: Linden 11	Uppdragsgivare: Torgny Persson & Ulrika Persson
Postadress: Lindvägen 16 A	Postadress: Lindvägen 16 A
Postnummer och ort: 187 35 Täby	Postnummer och ort: 187 35 Täby
Telefon och e-post:	Telefon och e-post:

Fastighetsägare: Torgny Persson & Ulrika Persson	Postadress: Lindvägen 16 A
Postnummer och ort: 187 35 Täby	Telefon och e-post:

Besiktningsförrättare: Stefan Westerberg	Besiktningsdatum: 2023-02-14
Besiktningsnummer: ÖB2SW23-10	Pris:
Närvarande: Säljare: Torgny Persson & Ulrika Persson	Vädertyp och temperatur: Klart 8°C
Mäklarfirma och mäklare: HusmanHagberg, Patrik Borin	Telefon och e-post: 072-999 12 16 patrik.borin@husmanhagberg.se

Byggnadsbeskrivning

Huvudbyggnad

Byggnad:	2 plans hus
Byggnadsår:	1973
Om- och tillbyggnadsår:	Övervåning byggd 2001
Takmaterial:	Plåt
Grundläggning:	Krypgrund
Stomme, material:	Trä
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation
Värmesystem:	Direkt el, luft/ luftvärmepump
Fönster:	3glas fönster
Fasad:	Stående träpanel
Terrängförhållanden:	Trädgårdstomt

Övrig byggnad:

Övrig byggnad:	Ingår ej
Byggnadsår:	
Om- och tillbyggnadsår:	

Genomgång av lämnade upplysningar

Nuvarande ägare förvärvade huset -96.
Huset är renoverat och ombyggt i samband med att övervåningen byggdes.
Entréplanet är tilläggsisolerat. Fönster på entréplanet är bytt till 3glas fönster.
All el omgjort på entréplanet i samband med renoveringen. Ny el-central installerad.
Kök bytt -06. Spishäll bytt för ca 10-12 år sedan. Diskmaskin bytt för ca 8-10 år sedan.
Kyl & frys bytt för ca 7 år sedan.
Wc/ Bad entréplan renoverad -10. Wc entréplan renoverad -10. Tvättstuga renoverad -10.
Tvättmaskin och torkskåp bytt för 8-10 år sedan.
Våtutrymmet på överplan från -01.
Utvändig fasadpanel målad för ca 7-8 år sedan.
Löpande renoveringar/ förbättringar utförda. Övriga maskinell utrustning fungerar som de ska.
Inga fel eller andra kända brister enligt uppgifter från säljaren.

Besiktningresultat

Bedömningsskala: 1. Utan anmärkning. 2. Påpekande. 3. Bör åtgärdas. 4. Ej besiktningsbart.					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Utvändigt					
Sockel	X				
Fasad		X			Fasadpanel börjar bli inom några år i behov av målning och underhåll.
Fönster	X				
Entrédörr	X				
Hängränna	X				
Stuprör	X				
Tak	X				Yttertaket är kontrollerat från mark och inifrån vindsutrymmena. Inga synliga avvikelser noterades.
Invändigt					
Allmänt		X			Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras i normalfallet inte i besiktningsutlåtandet.
Entréplan					
Hall	X				
Vardagsrum	X				

Bedömningsskala: 1. Utan anmärkning. 2. Påpekande. 3. Bör åtgärdas. 4. Ej besiktningsbart.					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkningar
Kök	X				
Wc	X				
Wc/ Bad		X			Golvbrunnens avstånd till vägg mindre än 200 mm. Fönster i våtzone ovan badkar. Golvet är plant (saknar lutning) utanför badkarszonen. Fuktkontroll utan anmärkning.
Tvättstuga	X				Fuktkontroll utan anmärkning.
Sovrum 1	X				
Klädkammare	X				
Sovrum 2	X				
Trappa	X				
Övreplan					
Allrum	X				
Sovrum 3	X				
Wc/ Dusch		X			Våtutrymmet är från -01 och bedöms ålderstiget/ försäkringsmässigt avskrivet. Fuktkontroll utan anmärkning.
Sovrum 4	X				
Sovrum 5	X				
Vindar	X				Inget avvikande noterades.
Krypgrund		X			En mindre mängd mikrobiell påväxt noterades på blinbottensskivor (golvbjälklagets undersida). I övrigt, bra klimat i grunden vid besiktningen.
					Läs kommentarer och riskanalys på sidan 4

Kommentarer och riskanalys

Fasad

Fasadpanel börjar bli inom några år i behov av målning och underhåll. Fasadpanel och träkonstruktioner där målning och underhåll finns riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Underhåll fasaden.

Wc/ Bad entréplan

*Golvbrunnens avstånd till vägg mindre än 200 mm. Då avståndet mellan vägg och golvbrunn är mindre än 200 mm kan vidhäftningen på det underliggande tätskikt vara svår att uppnå.

*Fönster i våtzone ovan badkar. Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktion. Skydda fönstret från väta.

*Golv är plant (saknar lutning) utanför badkarszonen. Om vatten kommer ut ur badkarszonen kan det medföra ökad risk för att vatten blir kvarstående på golvet, vilket kan orsaka missfärgningar på klinker och fogar i våtutrymmet.

Wc/ Dusch övreplan

Våtutrymmet är från -01 och bedöms ålderstiget/ försäkringsmässigt avskrivet. Då funktionen som innebär att ytskiktet skall vara vattentätt kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Krypgrunden

En mindre mängd mikrobiell påväxt noterades på blinbottenskivor (golvbjälklagets undersida).

Den upptäckta mikrobiella påväxten på krypgrundsbjälklagets undersida indikerar att grunden delar av året vid tillfälle har varit fuktig så att mikroorganismer utvecklas.

Enligt säljaren har markplasten monterats i samband med ombyggnationen av huset.

För att begränsa eventuella fuktproblemen i grunderna skall det ligga ett avdunstningsskydd (plastfolie) på marken i grunden. Ovan folien skall det möjligtvis bara finnas några stenar för att hålla folien på plats. Avdunstningsskyddet begränsar fukttillskottet från markytan. I och med denna åtgärd kan klimatet ha blivit så god att den mikrobiella påväxten har stagnerat. Rekommenderas att en hygrometer installeras så att klimatet i grunden kan kontrolleras.

Läs om krypgrunder i medföljande protokollsbilaga om allmänna riskkonstruktioner.

Krypgrunder/ torpargrunder är numera alltid en riskkonstruktion.

Datum och ort

Stefan Westerberg, husbesiktare

Bedömningsgrunder

Stefan Westerberg Husbesiktningar AB har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, "utan anmärkning", "påpekande" och "bör åtgärdas" är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet i rutan under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under "kommentar/riskanalys" läses noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att vara medveten om att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Besiktningsmannen är därför mer tolerant mot mindre fel eller brister i ett gammalt hus än i ett nytt, eftersom standarden i ett nytt hus bör vara fritt från mer allvarliga fel och brister. Detta innebär att nyrenoverade utrymmen i äldre hus erhåller en stramare syn på avvikelser. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Följande text som behandlar vanligt förekommande s.k. riskkonstruktioner skall ses som generella bedömningsbakgrunder. Bedömningarna baseras på kända erfarenheter från skadeutredningar men grundar sig även på hur fukt, genom kunskaper i fuktmekanik, kan påverka konstruktionerna.

Besiktningsprotokollsbilaga med förklaringar till bedömningssätt vid överlåtelsebesiktning och allmänna riskkonstruktioner.

Flytande golv på betongplatta:

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus. Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

Uppreglade golv på betongplatta:

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande: organiskt material såsom träreglar, spånrester m.m. ligger i kontakt med betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador. Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna reglar med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

Klinkers på träbjälklag:

Klinkers på träbjälklag är en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

Källarväggar:

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av asfaltstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 20-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

Utregling på källarväggarnas insida:

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreglar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd. Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

Torpargrund/ kryppgrund:

Den självdragsventilerade kryppgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

Plana/låglutande tak:

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc. Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktningsmöjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningsmannen att bedöma dess kondition och funktion. Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar. Det fuktskyddande tätskiktet på taket kräver regelbunden kontroll och underhåll. Tätskikt av papp har en förväntad livslängd på ca 10-20 år.

Gamla takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak:

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktas igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp samt ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner. Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk. Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30 -40 år.

Vind med mikrobiella skador på yttertakets råspont:

En vind som har mikrobiella skador på yttertakets insida och där läckage genom yttertaget kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaget. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträängning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

Fönster:

Fönster med isolerkassetter och 3-glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetiskt natur då fönstrets isoleringsförmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönstertyper anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen 2-glasfönster och fönster med träkarmar anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönstertyper även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

Golvbrunnar:

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktningens omfattning. Däremot är golvbrunnens anslutning till golvytskiktet av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymme renoveras och golvbrunnen är äldre än från 1990 så bör den bytas.

Risikanalys och fortsatt teknisk undersökning:

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare. Riskanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte. Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande. För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Ändamålet med besiktningen

Det avtalande ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är, att inför fastighetsöverlåtelse, med hjälp av en byggteknisk besiktning samla in och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information som förmedlas i ett besiktningsutlåtande erhålls ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och vilken förväntan en köpare kan ha på byggnaden.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelse-besiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar som, enligt besiktningsvillkoren, inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en okulär byggteknisk besiktning av fastigheten fysiska skick vid besiktningstillfället. Med okulär besiktning menas besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark. Tillgängliga ytor är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor som medger besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som är krypbara. Lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Av säkerhetsskäl utförs ej någon fysisk besiktning av yttertakets utsida ovanifrån genom att beträda taket. I besiktningsutlåtandet skall antecknas om utrymmet ej är besiktigad och anledning till detta. Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Besiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekräftelsen. Överlåtelsebesiktningen är en byggnadsteknisk beskrivning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas inte. Besiktningsförrättaren som utför överlåtelsebesiktningen är inte behöriga att utföra några funktionskontroller av installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, pool med tillhörande utrustning samt rökgångar och eldstäder m.m. varför sådana installationer ansvarsmässigt undantas från besiktningen. De omfattas dock av köparens undersökningsplikt. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning, förslag på avhjälpande brister, kostnadsberäkning eller värdering i övrigt ingår inte i en överlåtelsebesiktning. De omfattas dock av köparens undersökningsplikt.

Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar köparens och säljarens kunskap om byggnadens fysiska skick. Informationen i besiktningsutlåtandet får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare. Förhållanden som antecknades vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknades efter riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De förhållanden som antecknas i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också skriftligen införas in i köpekontraktet.

Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas läser uppdragsgivaren igenom överlåtelsebesiktningens allmänna villkor så att det inte föreligger några oklarheter i besiktningens omfattning och villkor. Uppdragsgivaren undertecknar de allmänna villkoren. Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsförrättaren i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Skavanker, skador på grund av

slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar antecknas normalt inte. För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege och skyddsanordningar skall finnas tillgänglig.

1 Handlingar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Som grund för en överlåtelsebesiktning används handlingar samt upplysningar från säljaren, som lämnats till besiktningsförrättaren, om handlingarna är av den beskaffenhet att de kan användas. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får ta del av och som används antecknas i besiktningsutlåtandet. Det åligger inte i besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

2 Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara 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. För att en vind skall anses vara besiktningsbar skall det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Yttertaget besiktigas i normalfallet från mark, stege, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds ej om säkerheten av någon anledning kan ifrågasättas av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar skall tillhandahållas av uppdragsgivaren eller ägaren. Undanflyttning av lösöre ingår inte i besiktningen.

3 Riskanalys

Vid sidan av de fel som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader samt sådana förhållanden som det är viktigt för en fastighetsägare att känna till. Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta muntliga upplysningar som besiktningsförrättaren inte fått del av. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering. Besiktningsförrättaren kan välja om riskanalys eller fortsatt teknisk utredning rekommenderas om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen.

4 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat kartläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta noteras i besiktningsutlåtandet. Om konstruktion riskanalyseras eller rekommenderas fortsatt teknisk utredning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren. Om fortsatt utredning eller annan särskild utredning utförs av annan än besiktningsförrättaren har besiktningsförrättaren inget ansvar för dennes arbete. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. För påtaglig risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen behöver inte besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning. Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om väsentligt fel beträffande sådant som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen finns eller inte. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktade byggnadens befintliga skick vid besiktningsstillfället. Uppgifter om byggnaden, liksom åtgärdsförslag eller kostnadsuppskattning som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet, ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och kan heller inte läggas till grund för

åtgärdsprogram eller bedömning av kostnader för ett sådant. Efter att beställaren fått besiktningsutlåtandet skall beställaren nogra läsa besiktningsutlåtandet. Anser beställaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall beställaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsförrättaren för eventuell komplettering. Vid läsning av utlåtandet skall uppdragsgivaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att fel finns och att slitaget är större än i nyare fastigheter. Sedan beställaren läst besiktningsutlåtandet skall beställaren därefter välja ett eller flera av det här fem angivna alternativ:

- Att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivet.
- Att avstå från att köpa den besiktade fastigheten.
- Att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp.
- Att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtande inte föreligger.
- Att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att kartlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

Försäkring

Besiktningsförrättaren som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvars-försäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Ansvarsbegränsningar – begränsningar i besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet

Besiktningsförrättaren ansvarar med angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsförrättaren ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare. Om besiktningsprotokollet avses övergå till annan part än uppdragsgivaren (s.k. köpargenomgång) är det besiktningsförrättaren som avgör på vilket sätt genomgång av besiktningsprotokollet skall ske. Besiktningsförrättarens sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 120 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid tidpunkten då besiktningsavtalet träffades. Besiktningsförrättaren ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Ansvarsbegränsningar gäller i förhållande till var och en som framställer skadeståndsanspråk. Krav gentemot besiktningsförrättaren skall anmälas inom skälig tid efter det att skadan märks eller borde märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Detta gäller oavsett om den skadelidande är uppdragsgivare eller annan person oavsett grunden till dennes anspråk. Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för annan skada än beställarens skada och inte heller för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden om fastigheten som inte antecknas i besiktningsutlåtandet.

Undertecknad uppdragsgivare har tagit del av besiktningens omfattning och villkor för överlåtelsebesiktning.

Ort och datum

Uppdragsgivarens namnunderskrift

Namnförtydligande