

Överlåtelsebesiktning



STENNINGE 6:11

Östra Alvarvägen 12A - 12C, 387 70 Löttorp

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Besiktningsbolaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång endast är möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



Utlåtande över överlåtelsebesiktning

-Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning	STENNINGE 6:11
Adress	Östra Alvarvägen 12A - 12C
Postnummer och ort	387 70 Löttorp
Fastighetsägare	Hans Lennart Königsson
Fastighetsmäklare	Anders Törnqvist - Ölandsmäklaren

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Uppdragsnummer	18611

Besiktningsman

Besiktningsförrättare	Elias Borgemo, <i>Besiktningsman</i> Telefon: 073-332 22 78 E-post: elias@besiktningsbolaget.se
-----------------------	--

Besiktningsuppdrag

Omfattning	Besiktningen omfattar endast huvudbyggnaden samt gästhus och stenhuset (uthyrningslägenheter). Poolanläggning, solcellsanläggning samt fristående garage och uteplatser har ej kontrollerats.
Besiktningsdag	2023-05-08 kl. 13:00
Väderlek	13°C och sol
Närvarande	Lennart Königsson (fastighetsägare)

2023-05-08 överlämnades en uppdagsbekaftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdagsbekaftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

Tillhandahållna handlingar

Säljarinformation

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

Nuvarande ägare sedan -1999.

Fastigheten genomgick en omfattande renovering -1999.

Bl.a utfördes en omdränering kring fastigheten. Enligt upplysning har det förekommit problem med inträngande vatten i källaren innan omdränering utfördes.

Ytskikt i källaren renoverades -1999.

Solfångare monterades -1999.

Nya värmepumpar installerades -1999. Luft-/vattenvärmepump installerades ca -2019.

Tilläggsisolering av vinden utfördes ca -2008.

Solceller installerades -2012.

Gästhuset (12C) renoverades -2012.

Köket renoverades -2013.

Poolanläggning monterades-2013.

Stenhuset (12B) renoverades 2010-2013.

Nytt ventilationssystem monterades -2020.

Målningsarbeten utfördes utvändigt (träpanel och trädetaljer) -2020.

Invändiga ytskikt har renoverats löpande.

-Ingen lukt eller övrigt avvikande har noterats av fastighetsägare.

Övriga upplysningar (uppgifter erhållna av säljare/ombud)

Radonmätning	Radonhalten i bostaden har ej kontrollerats.
Energideklaration	Ja, se separat dokumentation.
Kontroll av eldstad/skorsten	Upplysningsvis kontrollerad och godkänd för eldning.
Kontroll eget vatten/avlopp	-

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/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Vid en överlåtelsebesiktning ingår i regel ej fuktmätningar och ingrepp i konstruktioner. I de fall som en fuktmätning beställs som ett tilläggsuppdrag kommer resultatet att redovisas i ett separat utlåtande som bifogas till besiktningsutlåtandet.

Muntliga uppgifter

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

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

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

Byggnadsinformation

Byggår	Huvudbyggnad: 1980 Gårdshus: 1929 (ombyggt/renoverat ca -2012) Stenhuset: Uppgift saknas
Byggnadstyp	Huvudbyggnad: Friliggande 1-plans hus Stenhuset: Friliggande 1-1/2plans hus Gårdshus: Friliggande 1-plans hus
Husleverantör	Huvudbyggnad: Myresjöhus Övriga byggnader: Lösvirkeshus
Takbeläggning	Huvudbyggnad & Stenhus: Betongpannor Gårdshus: Plåttak
Fasad	Huvudbyggnad & Stenhus: Tegel/sten Gårdshus: Träpanel
Stomme	Trä
Fönster	Isolerglas och 2-glas kopplade bågar
Grund	Huvudbyggnad: Källare Stenhuset: Betongplatta på mark med mindre matkällare Gårdshuset: Betongplatta på mark

Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Mekanisk från och tilluft med återvinning (FTX)
Värmesystem	Vattenburet värmesystem- Luft-/vattenvärmepump kompletterande luft-/luftvärmepumpar
Kompletterande eldstad	Öppen spis
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt

Noteringar

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

Utvändigt - Huvudbyggnad, Stenhuset & Gårdshuset

Sockel/mark	Sprickor noterades i sockeln. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande och saknar byggtknisk betydelse. Del av grundmuren döljs av altanen och är svår att kontrollera. Enligt uppgift från nuvarande ägare så är dräneringen och den utvändiga fuktisoleringen kring huvudbyggnaden renoverad/omgjord år 1999 då dessa delar ligger under mark kan vi dock inte bedöma dess funktion/status.
Grundkonstruktion	Stenhuset och Gårdshuset är enligt upplysning uppförda ovan betongplatta på mark. Se riskanalys 1. Fuktmätning utförd på undersida bjälklag i mindre matkällare (stenhuset) gav ett resultat på 14% Fuktkvot. Gränsvärde med risk för fuktrelaterade skador är 17% Fuktkvot.
Fasad	Sprickor noterades i tegelfasaden. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande och bedöms sakna teknisk betydelse. Stenhusets fasad noterades med håligheter och avslutas även nära marknivå vilket kan medföra en ökad fuktbelastning av konstruktionen. Gårdshusets träpanel avslutas delvis nära marknivå vilket medför en ökad fuktbelastning.
Fönster/Dörrar	Målnings-/underhållsbehov föreligger på stenhusets dörrpartier. Bristande lutning noterades på enstaka bleck/plåtanslutningar/vattbrädor, bör justeras.
Yttertak	Yttertaken gällande huvudbyggnad och stenhuset har uppnått sin förväntade tekniska livslängd (ca 35-45 år). Se riskanalys 2.
Takavvattning	Otåta skarvar noterades vid hängrännor.

Invändigt

Allmänt	----
---------	------

Invändigt (forts.)

Huvudbyggnaden - Källare

Allmänt	Källare med omgjord dränering. En källare är naturligt fuktbelastad varpå det rekommenderas att undvika konstruktioner av organiska material och täta skikt mot förväntat fuktbelastade betongytor.
Allrum	Påreglade väggkonstruktioner förekommer. Då en källare är naturligt fuktbelastad rekommenderas det att ej ha konstruktioner av organiska material mot förväntat fuktbelastade betongytor.
Badrum	Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.
Duschrumbastu	Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd. Utrymmet bör renoveras för minskad läckagerisk. Missfärgningar noterades på plastmatta. Golvbrunn under duschkabin var ej åtkomlig för kontroll.
Bastu	----
Teknikrum	----
Tvättstuga	Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.
Pannrum	----

Huvudbyggnaden - Entréplan

Hall	----
Kontor/Sovrum	----
Kontor	----
Sovrum	----
Duschrumbastu	Äldre våtrum som har uppnått förväntad teknisk livslängd. Se riskanalys 3. Golvbrunn under duschkabin var ej åtkomlig för kontroll.
Kök/Matplats/Vardagsrum.	Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp. Läckageskydd saknas i diskbänkskåp och under kyl-/frys. Vanligt krav vid försäkringstecknande.

Huvudbyggnaden - Vind

Allmänt	Uttorkade fuktspår noterades på takets insida.
---------	--

Huvudbyggnaden - Vind (forts.)

Stenhuset - Invändigt (Lgh 1 & 2)

Allmänt	Bostadens allmänventilation bedöms bristfällig och bör förbättras. I delar av byggnaden förekommer snedtakskonstruktioner, vid dessa inbyggda takkonstruktioner saknas inspekterbart vindsutrymme, varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev. skador/läckage.
---------	--

Stenhus (lgh 2 - 12B)

Kök/sovrums	Tvättmaskin placerat i utrymme utan golvbrunn. Vid ev. läckage saknas avrinningsmöjlighet. Fuktskydd saknas vid kyl och diskbänkskåp. Vanligt krav vid försäkringstecknande.
Matkällare	----

Stenhuset (lgh 1 - 12B)

Allmänt	----
Kök/allrum	Läckageskydd saknas under vitvaror och diskbänkskåp, vanliga krav vid försäkringstecknande.
Duschrum	Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas. Bomljud förekommer i klinkers. Detta tyder på att plattorna inte ligger an helt mot underlaget. Läckageindikering saknas till vägghängd wc. Golvbrunnens klämring är inte monterad i rätt läge, utförandet medför förhöjd läckagerisk. Se Riskanalys 4.
Övreplan	----
Hall	----
Sovrum	----
Sovrum	----
Sidovindar/vind	Kontroll avnockvind är endast utförd från lucka då landgång saknas. Kondensisolering saknas på enstaka ventilationsrör. Spår av träskadeinsekter noterades, viktigt att säkerställa torrt klimat.

Stenhuset (lgh 1 - 12B) (forts.)

Gästhus 12C (LGH)

Allmänt	I äldre hus med trästomme kan man förvänta sig svackor i konstruktioner, rörelsesprickor, lutande golv, etc. vilket även har noterats i denna byggnad.
Kök/Allrum	Fuktskydd saknas vid kyl/frys samt i diskbänksskåp. Vanligt krav vid försäkringstecknande. Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp.
Sovrum	----
Sovrum	----
Duschrum	Tättskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas. Spruckna golvplattor noterades. Bomljud förekommer i klinkers. Detta tyder på att plattorna inte ligger an helt mot underlaget. Tättskiktsanslutning felaktigt utförd, bl.a noterades korrosionsskadade skruvar i golvbrunnen, se riskanalys 4.
Wc	----

Gästhus 12C (övriga delar)

Allmänt	Uttorkade fuktspår noterades mot väggytor/golvvytor.
Hall	----
Förråd	----
Garage	Golvbrunn av gjutjärn noterades vilka med tiden tenderar att rosta och spricka varpå läckage uppstår. Bör ersättas i samband med framtida renovering.
Vind	----

Risikanalyser

1. Äldre betongplattor av detta slag utsätts i regel för fuktbelastning från angränsande mark. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner (t ex träkonstruktioner, golvbeläggningar, mm.) som har kontakt med betongplattan kan få fuktrelaterade skador, t ex mikrobiella angrepp. I dessa konstruktioner var det även brukligt med träskyddsbehandlat virke vilket kan medföra oönskade luktavvikelser.
2. Yttertaket har uppnått förväntad teknisk livslängd och ingående material kan därför ha nedsatt funktion, t.ex. gällande fuktmotstånd. I takt med stigande ålder ökar risken för inläckage och fuktrelaterade skador.
3. Yt-/tätskikt i äldre våtrum bedöms kunna ha nedsatt funktion gällande fuktmotstånd. Mot bakgrund av ålder/noterade brister förekommer en ökad läckagerisk. Man bör planera för renoveringar.
4. Brister som noterades vid klämring/manschettduk och tätskiktsanslutningen i golvbrunn medför en förhöjd risk för läckage-/fuktskador.

Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Kalmar 2023-05-15

Besiktningsbolaget

Elias Borgemo

Elias Borgemo,

Besiktningsman

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

-Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.2

BEGREPPSBESTÄMMNINGAR

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktnings- mannen 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 besiktnings- mannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

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

Besiktningen omfattar inte

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

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

Risikanalyt

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren 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 **reklamer** 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 den ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktnings- mannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehålllet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA - TILLÄGGSUPPDRAG

Okulär Elinstallationskontroll

Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen 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 ingår 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.

Information om uppdrag

Fastighetsbeteckning	STENNINGE 6:11
Fastighetsadress	Östra Alvarvägen 12A - 12C
Postnummer & ort	387 70 Löttorp
Fastighetsägare	Hans Lennart Königsson

Samlad information om elinstallation

Anläggningens ålder	Varierande ålder
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	Enligt ägare har byggnaden elinstallation i varierande ålder.
Säljarens upplysningar	Säljare upplever normal funktion.

Undertecknad kontrollant ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Okulär kontroll

Jordfelsbrytare	Ja
Elcentral	Automatsäkrad
Elschema	Ja
Vägguttag	Jordade & ojordade

-Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

-Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

lakttagelser

- Enstaka doslock saknades samt noterades vissa lösa brytare/uttag.

Slutsats och rekommendation

- I övrigt noterades inget avvikande med hänsyn till installationens ålder.

Kontroll utförd av

Besiktningsbolaget

Elias Borgemo

Elias Borgemo,

Besiktningsman

BILAGA - TILLÄGGSUPPDRAG

Okulär kontroll av vatten och avlopp

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren 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, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet 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 besiktningsmannen 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.

Information om uppdrag

Fastighetsbeteckning	STENNINGE 6:11
Fastighetsadress	Östra Alvarvägen 12A - 12C
Postnummer & ort	387 70 Löttorp
Fastighetsägare	Hans Lennart Königsson
Säljarens upplysningar	

Undertecknad kontrollant ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Samlad information om byggnadens vatten och avlopp

Utförande vatten	Kommunalt
Utförande avlopp	Kommunalt
Årtal	Varierande ålder

lakttagelser

- Äldre gjutjärnsbrunn noterades i garage.

Slutsats och rekommendation

-Inget att notera som bedöms vara avvikande eller som indikerar problem med installationen.

Kontroll utförd av

Besiktningsbolaget

Elias Borgemo

Elias Borgemo,

Besiktningsman

Allmän information medellivslängd

Gjutjärnsledning	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrations-/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20 -25 år
Tappvattenledning	Ca 50-50 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	värmepannor	Ca 20 år