

Överlåtelsebesiktning



KARLEVI 7:29

Karlevi bygata 26, 386 93 Färjestaden

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	KARLEVI 7:29
Adress	Karlevi bygata 26
Postnummer och ort	386 93 Färjestaden
Fastighetsägare	Jenny Moberg & Niclas Moberg
Fastighetsmäklare	Marcus Isakson - Ölandsmäklaren

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Uppdragsnummer	19676

Besiktningsman

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning	Besiktningen omfattar endast huvudbyggnaden samt del av fristående gårdshus/lägenhet.
Besiktningsdag	2024-07-19 kl. 08:30
Väderlek	21°C och halvklart
Närvarande	Niclas Moberg (fastighetsägare)

2024-07-19 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.

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 -2009.

Duschrum på övre plan renoverades i regi av tidigare fastighetsägare ca -2004.

Nya fönster installerades i regi av tidigare ägare.

Huset målades om utvändigt av nuvarande ägare.

Kommunalt vatten-/avlopp anslöts till fastigheten -2009.

Ny kallvattenledning installerades i samband med anslutning till kommunalt system.

Solceller monterades ca -2011.

Ny luft-/vattenvärmepump installerades -2016.

Braskamin installerades ca -2013.

Invändiga ytskikt har renoverats löpande.

Sidobyggnad (gårdshus/lägenhet) har renoverats och delvis byggts om till lägenhet. En övergjutning av betong med underliggande isolering utfördes i byggnadens bodel och golvvärmslingor monterades. Invändiga ytskikt renoverades och kök samt badrum byggdes till. Utfördes -2012.

-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 besiktningbara 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 utlämnats 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	1930 (huvudbyggnad)
Byggnadstyp	Friliggande 1-1/2 plans villa (huvudbyggnad)
Husleverantör	Lösvirkeshus
Takbeläggning	Lertegelpannor (huvudbyggnad) Eternitplattor (sidobyggnad)
Fasad	Puts (huvudbyggnad) Träpanel & puts (sidobyggnad)
Stomme	Trästomme och murad stomme
Fönster	Isolerglas & 2-glas kopplade bågar
Grund	Torpargrund och källare (huvudbyggnad) Betongplatta på mark (sidobyggnad)

Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Självdrag
Värmesystem	Vattenburet värmesystem - Luft-/vattenvärmepump
Kompletterande eldstad	Braskamin
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

Sockel/mark	<p>Sprickor noterades i sockeln. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande och saknar byggteknisk betydelse.</p> <p>Angränsande växtlighet medför en ökad fuktbelastning av husgrund och fasader.</p> <p>Marklutning noterades mot byggnaden, vilket kan ge upphov till en hög fuktbelastning på grundkonstruktionen.</p> <p>Motbyggda konstruktioner (t ex trappor) medför att fasad/grund utsätts för ökad fuktbelastning. Risk finns för fuktrelaterade skador uppstår på fasad och bakomliggande konstruktioner.</p>
Grundkonstruktion	<p>Torpargrunder med bjälklag av organiskt material har enligt undersökningar ofta fukt- och rötskador. Befintlig torpargrund har inte kunnat besiktigas eftersom ingen lucka/ingång finns till grunden. Se fortsatt teknisk utredning.</p>
Fasad	<p>Mindre sprickor/lagningar förekommer i putsfasad.</p>
Fönster/Dörrar	<p>Tenderande målnings-/underhållsbehov föreligger fönster/dörrar.</p> <p>Plåttröskel saknas på ytterdörrar, bör monteras för en minskad risk för fuktinträngning.</p>
Yttertak	<p>Byggnaden har en äldre taktäckning, se riskanalys 1.</p> <p>Kontroll av taket begränsas till delar synliga från taksteg och via stege vid takfot.</p> <p>Vid stickprovskontroll noterades skador på underlagspapp. Enstaka takpannor var spruckna och bör ersättas.</p>
Takavvattning	<p>Vatten från stuprör leds inte bort från husgrunden.</p> <p>Svackor förekommer i hängrännornas lutning.</p>

Invändigt - Huvudbyggnad

Allmänt	<p>Bostadens allmän ventilation bör förbättras med tilluft i sov-/allrum.</p>
---------	---

Invändigt - Huvudbyggnad (forts.)

Källardelar - Huvudbyggnad

Allmänt	Vid äldre källare får man förvänta sig att golv/väggar utsätts för fuktbelastning från angränsande mark då funktionell dränering och fuktisolering kan saknas. Spår från träskadeinsekter noterades och förhöjda fuktvärden uppmättes (18,5% fuktkvot). Det kritiska gränsvärdet är 17% fuktkvot. Viktigt att säkerställa ett torrare klimat.
---------	---

Entréplan - Huvudbyggnad

Hall	----
Förråd	----
Allrum	----
Matplats	----
Kök	Läckageskydd saknas under kyl och frys samt i diskbänkskåp, vanliga krav vid försäkringstecknande. Förhöjda indikeringsvörden noterades mot yttervägg i anslutning till diskmaskin. Orsak och omfattning har ej fastställts och bör kontrolleras vidare.
Hall	Tvättmaskin är placerad i utrymme utan golvbrunn, vilket kan medföra skador i angränsande utrymmen vid ett ev. läckage.
Wc	----

Entréplan - Huvudbyggnad (forts.)

Övre plan - Huvudbyggnad

Allmänt	Snedtak förekommer vid dessa inbyggda takkonstruktioner saknas inspekterbar vind, varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev skador/läckage.
Vardagsrum	----
Duschrum	Ett våtrums generella tekniska livslängd nämns med ca 20 år. Aktuellt våtrum är ca 19 år gammalt och man bör därav med hänsyn till utrymmets ålder planera för en kommande renovering. Otäta hål från tidigare infästningar förekommer i duschzon, bör tätas. Uttorkade fuktspår noterades i anslutning till takfönster. Bristande golvfall förekommer i anslutning till dörr.
Sovrum	----
Sovrum	----

Vind - Huvudbyggnad

Allmänt	Vinden är besiktigad med begränsad sikt . Isolering saknas på delar vinden, bör kompletteras. Mikrobiell påväxt förekommer i begränsad omfattning på takets insida. Detta är vanligt i äldre hus och bedöms kunna härledas till att vinden har påverkats av fukt från bostaden. Viktigt att säkerställa god ventilation i underliggande bostad. Vindsutrymmen ovan byggnadens entréer var ej åtkomliga för kontroll då inspektionsluckor saknas.
---------	---

Vind - Huvudbyggnad (forts.)

Sidobyggnad

Utvändigt	<p>Angränsande växtlighet medför en ökad fuktbelastning av husgrund och fasader.</p> <p>Yttertaket har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 35-45 år). Se riskanalys 1.</p> <p>Vatten från stuprör leds inte bort från husgrunden.</p> <p>Rötskador förekommer i fasaden, bakomliggande skador kan ej uteslutas. Underhålls-/renoveringsbehov föreligger.</p> <p>Generellt underhållsbehov föreligger fönster/dörrar.</p> <p>Mossa noterades på taket, mossan binder fukt på taket och kan på så sätt ge upphov till skador eller frostsprängda takpannor.</p> <p>Takavvattning saknas mot byggnadens baksida. Bör monteras för minskad fuktbelastning mot fasad/grund.</p>
Invändigt	<p>Snedtak förekommer vid dessa inbyggda takkonstruktioner saknas inspekterbar vind, varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev skador</p>
Förråd/pannrum	----
Kök	Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp.
Sovrum	----
Duschrum	Uttorkade fuktspår/färgsläpp noterades i anslutning till takfönster.

Risikanalyser

1. Takets ålder medför att takets täthet/funktion inte längre kan garanteras. De brister som noterades innebär risk för att vatten tränger in eller kan ha trängt in med skador som följd.

Fortsatt teknisk utredning

För att kunna konstatera om befintlig torpargrund har fuktskador eller andra brister rekommenderas att en lucka/ingång tas upp så grundens status kan säkerställas.

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 2024-07-22

Besiktningsbolaget

Elias Borgemo

Elias Borgemo,

Besiktningsman

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

-Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.2

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 anlita 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 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.

Risakanalys

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**as respektive framställas **inom skäligen 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. 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. 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	KARLEVI 7:29
Fastighetsadress	Karlevi bygata 26
Postnummer & ort	386 93 Färjestaden
Fastighetsägare	Jenny Moberg & Niclas Moberg

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	Nej
Vägguttag	Ojordade & Jordade

-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

-

Slutsats och rekommendation

- Inget avvikande med hänsyn till installationernas ålder och skick noterades.

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	KARLEVI 7:29
Fastighetsadress	Karlevi bygata 26
Postnummer & ort	386 93 Färjestaden
Fastighetsägare	Jenny Moberg & Niclas Moberg
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

I pannrum/förråd förekommer äldre gjutjärnsbrunnar, vilka med tiden tenderar att rosta och spricka varpå läckage uppstår.

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