

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BASTUBAN 7

Uppdragsnummer: V2002067

Gabrielsvägen 33

15250 SÖDERTÄLJE



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 Börje Enblom Besiktningar 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 är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAKSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 12
FORTSATT TEKNISK UTREDNING BILAGOR	SID 13
SBR Villkor	
Teknisk livslängd	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Uppdragsnummer	V2002067
Fastighetsbeteckning	Bastuban 7
Adress	Gabrielsvägen 33
Postnr/ort	15250 SÖDERTÄLJE
Kommun	Södertälje
Fastighetsägare	Tolgay Bilge

Uppdragsgivare	Tolgay Bilge
Adress	Gabrielsvägen 33
Postnr/ort	15250 SÖDERTÄLJE

Besiktningsman	Börje Enblom Börje Enblom Besiktningar
Telefon	070-5169855
E-post	borje.enblom@nr-1.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag	2021-12-01
Närvarande	Börje Enblom Tolgay Bilge

Besiktningens genomförande och omfattning	Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2021-12-03. 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. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.
---	---

BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Mäklarringen
Mäklare	Johannes Aydin
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Förvärv Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2016

SÄLJARENS INFORMATION

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

Upplysningar

Det finns inga kända förelägganden som påverkar fastigheten

Inga sättningar har märkts av.

El fungerar normalt utan avbrott i form av upprepade utlösta säkringar eller liknande

Inga bärande väggar har tagits bort

Vatten/Avloppsinstallationer fungerar utan upprepade stopp eller läckage

Ingen avvikande lukt (mögel) har noteras i byggnaden

Inga kända vatten eller brandskador har förekommit i byggnaden.

Inga fuktfläckar har noterats på väggar, golv eller innertak i bostaden.

Eldstaden har inte använts på länge varför man bör kontakta skorstensfejarmästaren om lämpligheten att elda utan att först kontrollera eldstaden och tillhörande rökkanal.

All maskinell utrustning fungerar.

Renoveringar & underhåll

2010 Dränering
2012-13 Tak
2017 Balkong
2017 Altan
2017 Dusch källare
2017 Dusch entréplan
2009 Dusch ö-pian

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen

Besiktning har skett av de delar som var åtkomliga utan omflyttning av
belamrade ytor eller möbler.

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

Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.)
Vind och parallelltak

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.

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

Väderlek

Mörkt

Temperatur

-8 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	1-Plans hus med källare
Byggnadsår	1923
Ombyggnadsår	---
Hustyp	Trä
Mark	Berg
Grundläggning	Grundsulor med mellangjuten betongplatta med underliggande isolering enligt ägare
Grundmurar	Sparstengsjuten betong, Betonghålstén med inklädda grundmurar.
Dränering/Fuktisolering	Pordrä/Isodrännsystem
Dagvatten	Stuprör anslutna till markrör/brunn
Stomme	Plank (trä)
Mellanbjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	Fönster av varierande typ och ålder (isolerglaskassetter och kopplade fönster).
Vind	Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen). Ej åtkomlig , Paralleltak, ej
Yttertak	Betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont/träpanel
Uppvärmning	Luft/vatten
Ventilation	Självdreg
Altan	Trä

NOTERINGAR

Stomme

Betongplatta

Notering:

Flytande trägolv på betongplattan

Se riskanalys 3.1

Bjälklag

Plankvägg

Utvändigt

Altan

Notering:

Entréplan lutar (sättning) troligt pga. plintar/plint etc,

Balkong

Notering:

Trätrallen gick inte att lyfta vid besiktningstillfället varför det finns begränsningar i utförd kontroll av underliggande tätskikt. Det är bra om trallen utförs så att den går att lyfta upp, dels för löpande kontroll av underliggande tätskikt och dels för att regelbundet kunna rensa tätskiktet från fukthållande trädavfall etc.

Se riskanalys 3.2

Dagvatten

Dränering/Fuktisolering

Notering:

List ovan prodränisolering släppt i infästning vilket kan orsaka fuktskador i grundmurar.



Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändiga fuktisolering/dränering.

Se riskanalys 3.3

Fasad

Notering:

Träfasaden är utbytt och ej färdigställd, det saknas vissa lister (notläkt) och avslut.

Färgsläpp i taksprång noterades



Fönster

Notering:

Förekommande färgsläpp och eftersatt underhåll noterades på fönsterdetaljer.

Grundmur/Hussockel

Notering:

Punktvis behöver grundmuren underhållas/renoveras. främst vid fönster



Mark

Yttertak

Notering:

Taket är ej besiktigad, pannor var frysta.

Nockband saknas under nockpannor, noterat från balkong.

Invändigt Bottenplan

01 Allmänt

Notering:

Inklädda grundmurar noterades, enligt ägare utfört med plåtreklar och isolering av mineralull.

Se riskanalys 3.3

02 Hall

Notering:

Lösa/bom i golv klinkers vid källaringång

03 Rum 1

04 Pannrum

05 Kök

Notering:

Droppskydd saknas under kyl/frys

Tät botten (droppskydd) saknas i diskbänksskåp

Tippskydd/infästning saknas på ugn.

06 Dusch

Notering:

Noterade en specialbrunn i duschzon av 3" rör tätad mot golvbrunn vilket ej följer branschreglerna, enligt säljare pga. berg under betonplattan.

Se riskanalys 3.4



07 Rum 2

Invändigt Entréplan

01 Hall

02 Dusch

Notering:

Rör genomföring i golv
Se riskanalys 3.4

03 Hallrum

04 Kök

Notering:

Droppskydd saknas under kyl/frys

Tät botten saknas i diskbänkskåp

Droppskydd under diskmaskin ej synlig.

Avloppsslang till diskmaskinen är ej klamrad.

05 Rum 1

Notering:

Golvet i rummet är uppbyggt av okänd orsak. ej utredd vid besiktningen.

06 Rum 2

07 Förråd under trappa/trappa

Notering:

Kontroll av elinstallationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt. Undertecknad vill ändå upplysa köpare noteringar pga. risk för personskador.

Noterade öppet täcklock och synliga kopparledningar.



Invändigt Övervåning

01 Hall

02 Garderob

03 Rum 1

04 Garderob 2

05 Rum 2

06 Dusch

Notering:

Rör genomföring i golv
Se riskanalys 3.4

Vindsutrymme

Insida yttertak

Notering:

Vindsbjälklaget och Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.
Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

Vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar. För en bättre bedömning av ej åtkomliga vindsutrymmens utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor.

Ventilation

Självdrag

Notering:

Självdraagsventilation. se vidare riskanalys
Se riskanalys 3.5

RISKANALYS

3. 1

Betongplatta på mark med flytande övergolv. Befintlig golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador då organiska material eventuellt kan ligga an mot platta.

3. 2

Underbyggda balkonger (bostadsliknande utrymme under balkong) är känsliga konstruktioner för läckage då yt-/tätskiktet bland annat nyttjas för gångbelastning och golvet utgör tak för utrymme i våningen under. Det gäller oavsett det är betong- eller träkonstruktioner. Finns bostadsliknande utrymmen under balkongen är det viktigt med extra noggrant underhåll i form av rengöring/rensning under trallar, målningsunderhåll, kontroll av skarvar, tät anslutning mot fasad mm. Byte av yt-/tätskikt bör utföras i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid. Olika tätskikt har olika livslängder. Takpapp bedöms ha en teknisk livslängd om ca 15-20 år och falsad plåt åtminstone 20 - 25 år (vanligtvis längre) när det används som tak för gångbelastning. Man rekommenderar alltid att tätskiktet skyddas med trätrall etc.

3. 3

Väggkonstruktioner utreglade med organiskt material ex. träreglar riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i väggkonstruktionen så som mögel och röta samt vidare resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön

3. 4

Ett utförande som ej följer gällande branschregler kan innebära risk för fuktskador eller liknande i underliggande/anslutande konstruktioner.

3. 5

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen). Vilket kan ge upphov till mögel och rötskador.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Allmänt

Inget att notera

Stockholm 2021-12-01



Börje Enblom
Börje Enblom Besiktningar 541027-0275
070-5169855 / 070-5169855
borje.enblom@nr-1.se

BILAGA 1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

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 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.

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.

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

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsefallet med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren 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 0,5 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 reklameras 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till 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 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. 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.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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 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 erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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 3

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning om skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak -invändigt	40 år

Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning).	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker	
*utfört före 1995	20 år
*utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc	45 år
-----------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el)	
inkl expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år