

Överlåtelsebesiktning



Rosen 3
Viktor Rydbergsgatan 21, 352 36 Växjö

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.



Utlåtande över överlåtelsebesiktning

-Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare

Objekt- och uppdragsuppgifter

Ordernr	16304
Fastighetsbeteckning	Rosen 3
Fastighetsadress	Viktor Rydbergsgatan 21
Postnummer och ort	352 36 Växjö
Fastighetsägare	Wiktor Hedlund & Daniel Vacha
Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Fastighetsmäklare	Peter Åkesson - Åkesson Mäklarbyrå
Besiktningdag	2020-10-26 kl. 13:00
Väderlek	Regn +11C°
Närvarande	Ägare
Besiktningförrättare	Gustaf Björkman, <i>medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser</i> Telefon: 073-322 06 25 E-post: gustaf@besiktningsbolaget.se

Besiktningens genomförande och omfattning

2020-10-26 överlämnades en uppdragsbekaftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen. 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.

Besiktningen omfattar huvudbyggnaden och vidbyggd garagedel.
Altan eller balkongens skärmtak omfattas ej av besiktningsuppdraget.

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 2014-2015.

Huset byggdes ut ca 1955. Huset förlängdes åt söder bl.a. med ett poolrum. Denna delen av byggnaden har ett plåttak av okänd ålder. Innan ägare köpte huset uppstod ett läckage in till underliggande sovrum. Orsak till läckaget uppges vara åtgärdad.

Husets äldre del har ett låglutande tak med tätskikt av gummiduk. Taket renoverades under tidigare ägare, oklart när. För ca 2 år sedan uppstod ett läckage då fuktfläckar uppstod i innertak allrum (entréplan). Åtgärdades genom att skorstenen fick ny plåttäckning.

Takets gummiduk har vissa lagningar. Dessa utfördes innan nuvarande ägare köpte huset. På taket finns äldre frånluftsfläktar som ej är i bruk.

Husets dränering är äldre. I källarens uthyrningsdel (rum 4) har man rivit ut ett uppreglat golv mot betongplattan och gjutit ett nytt betonggolv med EPS.

Några av husets äldre fönster har missfärgade glaskassetter och renoveringsbehov. Badrumsfönster (entréplan) har trasigt fönsterglas. Fönsterbågen kan inte hängas av pga. djup fönstersmyg.

Kök renoverades ca 2015. Husets våtrum renoverades kring 2015-2017. Arbeten utfördes av Golvgruppen. Det finns inga våtrumsdokument över utförandet. I samband med renoveringar har avloppsstammar i källaren bilats upp och ersatts.

2017 byggdes poolrum åt söder om till relaxavdelning. Ett golvbjälklag reglades upp över poolen. Ny dusch, bastu och wc uppfördes. Poolen med äldre installationer finns kvar men brukas ej. Poolutrymmet kan nås via en kulvert (golvlucka i relaxavdelningen). I relaxavdelningen finns även en äldre dusch som inte brukas.

Omläggning av klinkers balkong 2017, Golvgruppen.

Övriga upplysningar (uppgifter erhållna av säljare/ombud)

Radonmätning	Indikationsmätning utfördes vid besiktningen, se bilaga
Energideklaration	Uppges vara utförd sedan tidigare
Kontroll av eldstad/skorsten	Eldstäder är ej sotade, bör kontrolleras innan brukande
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 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	1951, tillbyggt 1955
Byggnadstyp	Suterränghus 1-plan med källare
Husleverantör	Arkitektritad hus
Takbeläggning	Låglutande tak med gummiduk Falsat aluminiumtak över tillbyggnad
Fasad	Betongelement & träpanel
Stomme	Betong och trä
Fönster	Isolerglas och 2-glas
Grund	Källare

Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Självdreg
Värmesystem	Vattenburet system - Fjärrvärme
Kompletterande eldstad	2 eldstäder (ej i bruk)
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

Sockel/mark	Sprickbildningar noterades i grundmuren.
Fasad	Lokala sprickor i betongelement. För minskad risk för frostsprängningar bör sprickor tätas. -Sprickor och rötskador noterades i träfasad mot husets baksida.
Fönster/Dörrar	Äldre isolerglasfönster är i behov av renovering. Glaskassetterna är missfärgade och otäta. -Träfönster har färgsprickor, underhållsbehov. -Flera fönster har otäta anslutningar/bleck. Översyn rekommenderas för minskad läckagerisk.
Yttertak	Taken är låglutande vilket är en känd riskkonstruktion. Lokala reparationer har gjorts i takets tätskikt (gummiduk). -Tillbyggnadens plåttak har ett utförande som bedöms vara olämpligt vid lägre taklutningar. Gällande noteringar, se riskanalys 1. Vid garagetak noterades otät anslutning mot fasad. Färgsläpp förekommer. Se fortsatt teknisk utredning.
Takavvattning	Hängränna (garagedel) är sönderrostad och läcker.
Balkong	----
Garage	Garaget var belamrat vid besiktningen. -På murade väggar förekommer lokala putsläpp vilket kan härledas till påverkan av markfukt. -Portar är i behov av underhåll/justering.
Övrigt	På fasad mot baksidan noterades fasadlampa som hänger löst.

Utvändigt (forts.)

Invändigt

Allmänt	Tätskikt bakom kakel/klinkers i bostadens våtrum kan ej besiktigas. -Vissa sov-/allrum saknar tilluftsventiler.
---------	--

Källare

Allmänt	Äldre källare är en riskkonstruktion, se riskanalys 2. Enstaka sprickor förekommer i källarväggar.
Hall	Tapet släpper från väggen, vanligt tecken på fuktpåverkan.
Tvätt/dusch/wc	Hela golvet lutar inte mot golvbrunnarna. Mindre bakfall noterades lokalt utanför duschzon.
Allrum	----
Relax -S	Endast bastugolv och dusch har tätskikt. Det finns ingen avgränsande tröskel mellan plastmatta och övriga golvytor. -Övriga ytskikt bör ej fuktbelastas.
Wc	Golvet är ej fuktskyddat. -Frånluftsventilation saknas i utrymmet.
Äldre dusch	Äldre ytskikt och gjutjärnsbrunn har förbrukat sin tekniska livslängd.
Kulvert	Installationsutrymme under golvet (tidigare pool). Utrymmet har kontrollerats med begränsad åtkomst. -Äldre installationer (el/VA) förekommer, omfattas ej av besiktningen. -Avloppslukt upplevdes vilket bedöms kunna härledas till äldre gjutjärnsbrunnar. Risk finns för luktspridning till ovanliggande utrymme.
Uthyrd källare	----
Entré	----
Pentry	Fuktskydd saknas under kyl/frys.
Tvättstuga -NV	Bristande golvfall förekommer. Det finns ingen tröskel mot angränsande rum.
Wc	----
Pannrum	----
Korridor	----
Rum 1 -S	----
Rum 2 -S	----

Källare (forts.)

Duschrum	----
Tv-rum	Kopplingar för golvvärme (äldre standard) är inbyggda i garderoben. Bör hållas under uppsikt då ev. dropp kan vara svåra att upptäcka.
Förråd	Utrymmet var belamrat, kontroll har utförts med begränsad sikt.
Trapphus	Fuktspår förekommer vid takfönster, se även riskanalys 1. -Takfönstrets låsanordning sitter löst.
Rum 3 -SV	Förhöjda fuktindikationer noterades på vägg mot taket. Tapet släpper delvis. Se fortsatt teknisk utredning. Uppreglad golvkonstruktion förekommer, se riskanalys 2.
Förråd 3	Rinningsmärken noterades på vägg.
Rum 4 -SV	Avvikande lukt noterades i utrymmet. -Nedre del av västra väggen är fuktpåverkad. Ytskikt släpper från vägg och golvlist är fuktpåverkad. Se fortsatt teknisk utredning.
Förråd 4	----

Entréplan

Hall	----
Wc	Äldre ytskikt/standard
Kök	Diskbänkskåpet saknar tät botten.
Matplats	----
Vardagsrum	Äldre fuktspår i tak, se säljares upplysningar.
Sovrum - S	Äldre fuktspår i tak, se säljares upplysningar.
Klädkammare	Utrymmet var belamrat, kontroll har utförts med begränsad sikt.
Sovrum - SV	----
Sovrum -SV	----
Duschrum	Endast golv i duschen lutar mot brunnen. Övriga ytor bedöms plana. -Dörrfoder nära duschen är fuktskadat i nederkant. Vidare kontroll av omfattning och åtgärd rekommenderas. -Fönsterglas är trasigt. Se säljares upplysningar.
Sovrum - NV	Äldre fuktspår förekommer på fönstrets insida.

Vind

Allmänt	Vind saknas pga låglutande tak.
---------	---------------------------------

Risikanalyser & kommentarer

1. Byggnaden har ett låglutande tak vilket innebär att inspekterbar vind saknas. Dessa tak är en känd riskkonstruktion då risk finns att läckage kan uppstå vid känsliga punkter i taket så som invändiga takbrunnar, takfönster, anslutningar, etc. Det kan även uppstå kondenssskador om brister föreligger gällande ventilationen mellan yttertak och innertak.

-Tillbyggnadens tak består av aluminium. Plåtar bedöms vara skarvade med enkelfals. Denna typ av tätning är olämplig och medför ökad läckagerisk vid lägre taklutningar. För säkerställande och vidare bedömning, kontakta plåtslagare.

2. Dräneringen kring källaren är av äldre datum och kan därför ha nedsatt funktion. Källaren är delvis inredd vilket är en riskkonstruktion. Risk finns att inklädda delar, trädetaljer, organiska material (tapeter och mattor) och täta skikt (t.ex. plastmattor) som ansluter mot källarväggar och betongplattan kan fuktpåverkas. Detta kan leda till följdskador som t.ex. mikrobiella angrepp, mattsläpp och luktavvikelser.

Fortsatt teknisk utredning

-I källarens sydvästra del (rum 3) noterades förhöjda fuktindikationer på vägg mot tak. På ovanliggande tak noterades bristfällig anslutning mellan tätskikt och fasad. Vidare utredning av orsak och omfattning bör utföras.

-I rum 4 (källare) upplevdes avvikande lukt och fuktspår på väggens insida. Orsak och omfattning bör kontrolleras vidare.

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.

Växjö 2020-10-28

Besiktningsbolaget



Gustaf Björkman,

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

-Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2019.1

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.

Risikanalyis

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 uppdragsbegränselsen. Har ej annat angetts i uppdragsbegränselsen 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

Indikationsmätning av radon

Indikationsmätning av radon ersätter inte en traditionell radonmätning då den kortaste tiden för avläst värde bör ligga på minst 10 dagar samt för långtidsmätning ska den vara på minst 2 månader.

Indikationsmätningen är framtagen för att du som kund lättare ska kunna ta ett beslut om långtidsmätning respektive korttidsmätning är aktuell att genomföra. Vid en indikationsmätning så kan man dock oftast avläsa på kort tid om man har förhöjda värden av radon i inomhusluften. Indikationsmätning av radon kan inte ses som ett riktvärde utan måste alltid följas upp av en korttidsmätning under eldningsperioden om man vill ha ett tillförlitligt resultat. Resultatet av denna mätningen kan inte användas mot besiktningsföretaget vid de fall man senare mäter upp högre resultat under en längre period än redovisat. **Vid värden över 150 Bq/m³ rekommenderas alltid som minst en korttidsmätning.**

Datum: 2020-10-26

Fastighetsbeteckning: Rosen 3

Adress: Viktor Rydbergsgatan 21, 352 36 Växjö

Ägare: Daniel Vacha & Wiktor Hedlund

Uppdragsgivare: Se ägare

Resultat	
Entréplan, vardagsrum	300 Bq/m ³
Källarplan, allrum	346 Bq/m ³

Växjö 2020-10-28

Besiktningsbolaget

Gustaf Björkman

Av RISE certifierad Besiktningsman SBR