

BESIKTNINGS PROTOKOLL

Utfört av Byggkonsulten Rune Norbäck AB



FASTIGHET

Prästgårdsvägen 17 Hållsta

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Rickard Andersson
070-996 32 87

BESTÄLLARE

Michael Karlsson

BESIKTNINGSDAG

2023-04-30

Företaget innehar F-skattsedel

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

OBJEKT	Prästgårdsvägen 17 Hållsta
BESTÄLLARE	Michael Karlsson
BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE	Rickard Andersson, 070-996 32 87
NÄRVARANDE VID BESIKTNINGEN	
BESTÄLLARE	Michael Karlsson
BESIKTNINGSDAG	2023-04-30
BESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE	Besiktningen utförs enligt gällande regler för överlåtelsebesiktning. Vid en tvist gäller de bifogade uppdragsbeskrivelserna.

BESIKTNING

Nedan beskrivs förutsättningarna vid besiktningen.

1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR	
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR	-----
2. OKULÄR BESIKTNING	
SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktningen har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller förstörande ingrepp.
VÄDER	Klart väder +16 grader c
ALLMÄNT HUVUDBYGGNAD	Friliggande villa

SÄLJARINFORMATION

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsförrättaren.

UTFÖRDA ÄNDRINGS OCH FÖRBÄTTRINGSARBETEN	Se frågeformulär från mäklare
ANGIVNA FEL OCH BRISTER	Se frågeformulär från mäklare

BESIKTNINGSRESULTAT

Nedan listas objektets konstruktionstyp.

Ventilation		Takbeläggning		Väggbeklädnad		Värmesystem		Stomme		Grund	
S	X	Tegel	X	Tegel		Direktel		Trä	X	Krypgrund	
F		Plåt		Träpanel		Vattenburen	X	Timmer		Torpargrund	
FT		Papp		Plåt	X	Luftvärme		Murverk	X	Platta på mark	
		Eternit tak		Puts		Kombi				Källare	X

Nedan listas resultatet av besiktningen av objektet per byggnadsdel.

*Bedömningskala: 1. Utan anmärkning 2. Påpekande 3. Bör åtgärdas 4. Ej besiktningsbart
5. Vidare teknisk utredning erfordras.*

Byggnadsdel	1	2	3	4	5	Anmärkning
Entré hall	1					
Wc dusch			3			Rör genomföringar via golv vilket strider mot gällande regelverk. Spricka i tvättstället.
Kontor	1					
Sovrum 1	1					
Sovrum 2	1					
Vardagsrum	1					
Inglasning	1					
Kök	1					
Vind	1					

Nedan listas resultatet av besiktningen av objektet per byggnadsdel.

*Bedömningsskala: 1. Utan anmärkning 2. Påpekande 3. Bör åtgärdas 4. Ej besiktningsbart
5. Vidare teknisk utredning erfodras.*

Byggnadsdel	1	2	3	4	5	Anmärkning
Källare						
Wc	1					
Tvättstuga			3			Synliga fuktgenomträngningar via vägg.
Garage	1					
Pannrum	1					
Hobbyrum	1					
Sovrum	1					
Garderob	1					
Vind	1					
Utvändigt						
Yttertak	1					
Fasad	1					
Fönster			3			Bristfälligt måleriunderhåll.

VILLKOR

ÄNDAMÅLET MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGEN

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggteknisk besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättat ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Överlåtelsebesiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten med byggnaden som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS OMFATTNING

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsförrättaren en byggteknisk besiktning av byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Överlåtelsebesiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som uttryckligen anges i uppdragsbekräftelsen. Överlåtelsebesiktningen är en byggteknisk besiktning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför överlåtelsebesiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalas omfattar inte heller överlåtelsebesiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpan av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning. För överlåtelsebesiktningen gäller de villkor som återfinns i uppdragsbekräftelsen.

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS PRAKTISKA OCH JURIDISKA BETYDELSE

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

ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Av uppdragsbekräftelsen framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdragsbekräftelsen med beställaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningen inte föreligger. Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Beställaren skall förvissa sig om att besiktningsförrättaren i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar. För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall beställaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren.

1) HANDLINGAR

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick. Som grund för överlåtelsebesiktningen används handlingar samt upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsförrättaren om handlingarna är av den beskaffenheten att de kan användas. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får del av och som används antecknas i besiktningsutlåtandet. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsförrättaren anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

2) OKULÄR BESIKTNING

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de är av byggteknisk 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 besiktningsförrättaren av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Sådan yta eller utrymme ingår normalt i köparens undersökningsplikt även om ytan eller utrymmet inte besiktigas. Om ytor och utrymmen som inte besiktigas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t.ex. genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.

3) RISKANALYS

Vid sidan av de fel som antecknas vid en omsorgsfullt gjord okulär överlåtelsebesiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader samt sådana förhållanden som det är viktigt för en fastighetsägare att känna till. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering. 4) Fortsatt teknisk utredning. Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas i den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. För påtaglig risk för väsentliga fel som anges i riskanalysen föreslår besiktningsförrättaren inte fortsatt teknisk utredning. Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om påtaglig risk för väsentliga fel som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen från överlåtelsebesiktningen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Uppgifter om fastigheten liksom åtgärdsförslag eller kostnadsberäkningar som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om fastighetens fysiska skick och kan inte heller läggas till grund för åtgärdsprogram eller kostnadsuppskattning.

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Efter det att beställaren fått besiktningsutlåtandet skall beställaren noga läsa besiktningsutlåtandet. Anser beställaren att det saknas någon uppgift eller påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall beställaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsförrättaren för eventuell komplettering. Vid läsning av besiktningsutlåtandet skall beställaren normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

FÖRSÄKRING

Besiktningsförrättare som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

BEGRÄNSNINGAR I BESIKTNINGSFÖRRÄTTARENS SKADESTÅNDSSKYLDIGHET

I det fall det i besiktningsutlåtandet lämnas otillräcklig eller felaktig information om den besiktigade fastigheten kan beställaren komma att lida skada genom att fastigheten avviker från vad som beställaren kan förvänta sig när beställaren läst besiktningsutlåtandet. Beställarens skada kan innebära att en annars berättigad nedsättning av köpeskillingen blir lägre än vad som är motiverat eller så blir reparationskostnaderna högre än vad beställaren förväntat sig. Besiktningsförrättare är skyldig ersätta beställarens skada som besiktningsförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar. Besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet uppgår till ett belopp motsvarande den nedsättning av köpeskillingen beställaren skulle ha fått om felet påtalats vid köpetillfället. Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är dock begränsad till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Ersättning för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 20 % av ett basbelopp ersätts inte. Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen ersätts endast om beställaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet. Besiktningsförrättaren är inte ersättningskyldig för annan skada än beställarens skada och inte heller för skavanker, slitage skador och andra obetydliga förhållanden om fastigheten som inte antecknats i besiktningsutlåtandet. Utför besiktningsförrättaren fortsatt teknisk utredning anses överlåtelsebesiktningen och utredningen vad gäller ansvarsbegränsningen vara samma uppdrag. Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklamera) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamationen får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren begär betalning för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

FÖRBUD MOT ATT ÖVERLÅTA BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningsförrättaren har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet. Beställaren har rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsförrättaren av beställaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekräftelsen och besiktningsutlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsförrättaren.

ÖVRIGT

Besiktningsförrättaren skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.