

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



OBJEKT

HJÄLLBO 138:3

Linnarhultsvägen 9B

42455 ANGERED

Klarlagt

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 Raksystems Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UPPDRAGSINFORMATION	SID 3
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 4
FÖRUTSÄTTNINGAR & BYGGNADSBESKRIVNING	SID 5
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 10
RISKANALYS	SID 12
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 13
BILAGOR	
Teknisk livslängd	
Byggordbok	
Allmänna villkor för överlåtelsebesiktning	



UPPDRAGSINFORMATION

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

OBJEKT

Uppdragsnummer	151550
Fastighetsbeteckning	Hjällbo 138:3
Adress	Linnarhultsvägen 9B
Postnr/ort	42455 ANGERED
Kommun	Göteborgs kommun (1480)
Fastighetsägare	Nesrin Izzet Penah, Nader Nami

Beställare	Nesrin Izzet Penah, Nader Nami
Adress	
Postnr/ort	

Besiktningssman	Joakim Persson JMP Byggkonsult AB
Telefon	0709-78 49 79,
E-post	joakim.persson@independia.se

Besiktningssdag	2022-05-24
Närvarande	Joakim Persson Nesrin Izzet Penah, Nader Nami Robert Milson
Besiktningens genomförande och omfattning	2022-05-04 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage.



HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Nedan noterades de handlingar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

Mäklarföretag	HusmanHagberg Göteborg Öster
Mäklare	Robert Milsom
Tillhandahållna handlingar	- huspärm med flertalet plan, konstruktion och detaljritningar.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2004
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	<ul style="list-style-type: none">- carport tillbyggd för ca:9-10 år sedan. Ansökning av bygglov utfördes- bergvärme installerad ca: 2008/2009- ventilations aggregat utbytt för ca: 5-6 år sedan- köksrenovering utförd ca: 2018- våtrum på entré renoverat ca: 8-9 år sedan- våtrum på övervåning renoverat ca: 2004- tvättstuga renoverad ca: 2018/2019- fasad målad samt dåliga brädor utbytta för ca: 3 år sedan- avfuktningssystem installerat för mer än 10 år sedan. Kontrollerat regelbundet av Anticimex. Installerat i förebyggande syfte.- tidigare förekommit kondens i anslutning till ventilations don.- normal funktion på el och va-installationer.- jord borttagen mot grundmurar runt krypprunden och återfyllt med makadam.- isolerglas bytta i befintliga fönster år 2015- se även frågelista



FÖRUTSÄTTNINGAR

Förutsättningar vid besiktningen

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

En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.

Besiktningssmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktigt information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningssmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningens utlåtande. Besiktningssmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningens utlåtande.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

I vissa fall kan det på inredning och yttskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningensbara eller belamrade har besiktningssmannen inget ansvar

Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningssmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningssmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningensbar har besiktningssmannen inget ansvar.

Väderlek	Regn
Temperatur	13 °C

Ångavägen 73, 439 63 Frillesås | Org Nr: 556969-7658

Sida 5:13



BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	1-1/2 villan med krypgrund
Byggnadsår	1980
Ombyggnadsår	---

BYGGNADSKONSTRUKTION

Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Träreglar
Fasad	Trä
Fönster	Isolerglaskassetter
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare)
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Trä
VA	Kommunalt vatten och avlopp



BESIKTNING - NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

Altan

Följande noterades:

Balkong

Allmän information:

Balkong med falsat plåttak och ovanliggande trallgolv. Plåt under trallgolvet är ej åtkomligt för besiktning.

Följande noterades:

Rännor och stuprör saknas.

Stomme är fuktpåverkad i framkant samt läckage noterades under balkong ovan fönster till entréverandan.

Dränering/Dagvatten

Allmän information:

Ledningar i mark samt eventuell fuktisolering är ej besiktningsbart. Dagvattenbrunn och lövsilar bör rensas regelbundet om dessa finns.

Följande noterades:

Följande noterades:

Lövsilar saknas.

Dränering, dagvatten och fuktisolering är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Fasad

Allmän information:

Fasad av träpanel. Fasadens livslängd är beroende på en mängd faktorer så som klimat, läge, underhåll, kvalitet på material m.m. Ommålningsintervall 7-10 år, den kortare tiden mot solsida.

Följande noterades:

Fönster & dörrar

Allmän information:

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad och karm (d. v.s. den s.k. fönster/dörromfattningen). Ommålningsintervall 7-10 år, den kortare tiden mot solsida.



Följande noterades:

Otåta omfattningar noterades till fönster/dörrar (anslutning karm mot fasad). Tätning bör utföras.

Fönster på balkong är fuktpåverkade i nederkant, har brister/otätheter i anslutande foder, fasad, bleck samt omfattningar runt/vid fönster. Se riskanalys 3.1

Grundläggning

Allmän information:

Grundläggningsätt typ kryppgrund med grundmurar av lecasten och installerad avfuktare. Om avfuktare slutar fungera eller dränering av grunden får brister med en ökad fuktbelastning som följd kan även en kryppgrund med avfuktare få fuktskador. Utrymmet bör inspekteras någon gång per år för notering om eventuella avvikelser.

Följande noterades:

Missfärgningar (salt/kalkutfällningar) noterades i grundmurar genom grunden. Vidare förekommer missfärgningar på plastfolie mot mark som indikerar på stående vatten.

Trossbotten är lokalt vid ett avlopp trasigt med exponerad isolering.

Mindre sprickor och färgsläpp förekommer i grundmurar (utvändigt)

Mark

Allmän information:

Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar, träd och rabatter bör undvikas intill byggnaden.

Följande noterades:

Tak

Allmän information:

Betongpannor ovan läkt och underlagspapp på råspont. Avvattningsmed hängrännor och stuprör. Den faktiska livslängden är varierande beroende på en mängd olika faktorer så som materialets kvalitet, omgivningarna, underhåll m.m. Taket med tillhörande delar bör kontrolleras några gånger per år.

Följande noterades:

Taket är p.g.a. brant lutning endast kontrollerat från takstege upp till nock.

Taket är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Slitna rännalsplåtar med rost och färgsläpp samt rötskadad läkt och avsaknad av takpannor noterades vid kupan.
Se riskanalys 3.2



Misstänkta rötskador noterades i råspont i takutsprång på gavel.

Rännor är skräpfyllda med kvarstående vatten.

Äldre takfönster noterades.
Se riskanalys 3.2

Entréveranda

Följande noterades:

Missfärgningar/läckage noterades i tak/väggdel med fönster. (Se notering under balkong)

VINDSUTRYMME

Vind

Allmän information:

Vindsbjälklaget utfört med ångspärr av plast och isolering av mineralull. Snedtak från nockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k.

parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning. Åtkomliga vindar bör kontrolleras regelbundet. Nockvind åtkomlig via taklucka och synad från mittspångar.

Följande noterades:

Avloppsluftare slutar på vind. Om avloppsluftarens backventil låser sig i öppet läge kan denna släppa upp dålig lukt och varm fuktig luft som kan ge skador på yttertaket insida.

Fuktfläckar/missfärgningar noterades i ränndalar. Torrt vid besiktning.

INVÄNDIGT

Allmänt

Följande noterades:

Golvknarr förekommer i vissa rum genom villan

ENTRÉPLAN

Entré

Följande noterades:

Kök

Följande noterades:

Fuktskydd saknas i botten på diskbänkskåpet samt lösa ej klamrade ledningar noterades.

Tvättstuga

Allmän information:

Plastmatta på golv. Ett tätskikt av plastmatta vid korrekt utförande bedöms ha en teknisk livslängd på ca 20 år.



Följande noterades:

Yt/tätskikt är delvis äldre och har uppnått sin tekniska livslängd/är åldersmässigt avskrivna. (Delvis under värmepanna)

Platsmattan vid tröskel är skadad/har spruckit.

Golvbrunn är äldre och ej utbytt vid renovering.
Se riskanalys 3.3

Rör genomföringar noterades i golv.

Sovrum 1

Följande noterades:

Sovrum 1	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Höjdskillnad noterades i ytgolv.</p>
Våtrum	<p><i>Allmän information:</i></p> <p>Klinkergolv och kakelklädda väggar. Tätskikt bakom klinker och kakel är ej besiktningsbart. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.</p> <p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Golvbrunn synad via foto p.g.a trångt utrymme. Bruk noterades i brunnen och döljer utförande med brunnsduk.</p>
Vardagsrum	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>---</p>
VÅNING 1	
Trappa	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>---</p>
Allrum	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>Fuktfläckar noterades i anslutning till fönster samt en bit ner på vägg. Torrt vid besiktning</p>
Sovrum 2	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>---</p>
Sovrum 3	<p><i>Följande noterades:</i></p> <p>---</p>



Våtrum	<p><i>Allmän information:</i></p> <p>Klinkergolv och kakelklädda väggar. Tätskikt bakom klinker och kakel är ej besiktningsbart. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.</p> <p><i>Följande noterades:</i></p>
--------	---

Pågående droppläckage noterades på vattenrör under handfat.
Se fortsatt teknisk utredning 4.1

Brunn är äldre och ej utbytt vid renowering.
Se riskanalys 3.3

Rör genomföringar noterades i golv i våtzone (badkar)
Se riskanalys 3.4

Bristfälligt tätning noterades runt handfatsavlopp i golv.

Takfönster är slitna med färgsläpp samt har punkterade isolerglas
(kondens i isolerglasen)

Sovrum 4

Följande noterades:

Sovrum 3 klädkammare

Följande noterades:

Delvis belamrat med lösören.

3. 1

Noterade brister/otätheter i/vid fönster medföra risk för fuktinträngning har skett i anslutande konstruktioner med fukt-, mögel- och/eller rötelaterade skador med möjlig följd.

3. 2

Av åldersskäl och konstaterade brister bedöms taket ha uppnått sin tekniska livslängd. Risk föreligger för att läckage kan inträffa och orsaka fukt-, mögel- och/eller rötelaterade skador i tak samt underliggande konstruktioner som följd.

Takfönster är känsliga för läckage mellan fönster och tak vilket kan orsaka fukt-, mögel- och/eller rötelaterade skador i anslutande konstruktioner.

3. 3

Ej utbytt golvbrunn i samband med våtrumsrenovering kan medföra att tätskikt, klämring och/eller brunnsmanschett ansluter sämre mot golvbrunnen. Ovanstående kan leda till att fukt-, mögel-och/eller rötelaterade skador kan uppstå i anslutning till noterade brister.

3. 4

Rör genomföringar i våtzon 1 (badkar) innebär en ökad risk då det är svårt att tät fullgott runt tappvatten och värmerör. Ovanstående kan leda till att fukt-, mögel- och/eller rötelaterade skador kan uppstå i anslutning till noterade brister.

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.

4. 1

Noterat läckage på vattenledning bör åtgärdas av lämplig fackman.

Frillesås 2022-05-24



Joakim Persson
JMP Byggkonsult AB 556969-7658
0709-78 49 79 /
joakim.persson@independia.se



Bilaga

ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BEGREPP

Uppdragsgivare: avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.

Besiktningssman: även det besiktningssföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

Fastighet: avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

Fel i fastighet: en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

SYFTE OCH ÄNDAMÅL MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningssmannen upprättar ett besiktningssutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningssutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningssutlåtandet kan utgöra underlag för en dolda fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningssmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdrags-bekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stega, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningssmannen. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningssutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningssföretaget inget ansvar.



Bilaga

GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen 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 uppdragsgivaren 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 besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

1. Handlingar och upplysningar

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

2. Okulär Besiktning

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

3. Riskanalys

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

4. Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.



Bilaga

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningens utlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningensmannen skall i besiktningens utlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningensmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningensmannen överlämnat besiktningens utlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdagsgivaren. Anser uppdagsgivaren att det saknas uppgift som besiktningensmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdagsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningensmannen vad som enligt uppdagsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningensmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningens utlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningens utlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningens utlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningens utlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningens utlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

TILLÄGGSUPPDRAG

Uppdragsgivaren och besiktningensföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdagsbekräftelse eller i en separat uppdagsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

För tilläggsuppdrag som beställs av uppdagsgivaren och utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

ANSVARSBEGRENSNING

Har uppdagsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningensmannen i samband med besiktningen, svarar besiktningensmannen inte för skada som beror på detta.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningensmannens vårdslöshet vid besiktningen, är besiktningensmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningensmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdagsgivaren skulle ha fått om besiktningensmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningens utlåtandet.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Besiktningensmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

I de fall besiktningensmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningensmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Besiktningensmannen skall arkivera ett besiktningens utlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Besiktningensmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdagsgivaren. Annan än uppdagsgivaren äger således inte rätt till

skadestånd från besiktningsmannen.

Ångavägen 73, 439 63 Frillesås | Org Nr: 556969-7658

Sida 3:4



Bilaga

REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

FÖRSÄKRING

Besiktningsman som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattensador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionssluckor är belägna.

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 se till att godkänd steg finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom besiktningsutlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i besiktningsutlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en besiktningsåtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

UPPHOVSRETT TILL BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel. Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.



Bilaga

Liten byggordbok

Asfaboard - Porös Asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg - En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare - Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong - Blandning av cement (bindemedel), grus och sten (ballast).

Blåbetong - Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltig.

Brunröta - Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsätts och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt - Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden eller finns då materialet levereras.

Bärläkt - Virke som bär upp takpannor.

Båge - Den del av ett fönster som är öppningsbart.

Cement - Bindemedel i betong och putsbruk.

Cylinder - Lås.

Dagvattenledning - Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering - System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad - Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsadplåt - Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt - Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner hängrännan.

Fuktskydd - Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftventilerad kryppgrund.

Fuktvot - Förhållande mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder - Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur - Murverk runt uteluftventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband - Träreger längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke - Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Karm - Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker - Plattor av keramiskt material.

Klämring - Ring som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ - T ex balkar sammanlimmade av flera trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation - Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt - Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär - Vad man kan se med ögat.

Plansteg - De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet - Ånghalten i luften i % av mättnadsånghalten.

Radon - Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineraln i jorden eller i berggrunden.

Revetering - Puts på rörvassmatta som beklädnad på hus med trästomme.

Självdagsventilation - Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg - Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben - Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall - Underlagstak av spontade bräder.

Trycke - Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot - Där taket möter ytterväggen

Taknock - Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak - Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgörs ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram - Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft - Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram - Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

Imma - Se mättnadsånghalt.

Ångavägen 73, 439 63 Frillesås | Org Nr: 556969-7658

Sida 1:1



Bilaga

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggnadsmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Byggnadsforskning, 1984. Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

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/mura om skorstenstopp, tätning rökkanaler)	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 tidsatt
Tunnputsad fasad renovering, målning.	30år
Puts – tiockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 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	20 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	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol mm)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

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

Asbestcementplattor (eternitplattor) 30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsglasfönster (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 fuktspärre på källarvägg. 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 tidsatt
 Plastmatta på golv (ej våtrum) 15 år
 Köksluckor, bänkskivor, köksinredning 30 år
 Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök 40 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