

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Tuban 6
Säckpipsgatan 1, 504 72 Borås

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Du som köpare har möjlighet att ta del av besiktningsutlåtandet genom att boka en köpargenomgång. För bokning av köpargenomgång kontakta ansvarig mäklare.

Om du som spekulant har frågor om besiktningsutlåtandet är du välkommen att kontakta mig direkt på mail.
Skriv med adress för aktuellt objekt och era kontaktuppgifter så återkommer jag så snart jag kan.

Med vänliga hälsningar
Charlie Olsen, Besiktningsman
Byggrådet Besiktning Sverige AB
charlie@byggradetab.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	4
1. BESIKTNING.....	5
2. OKULÄR BESIKTNING.....	6
3. RISKANALYS.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	11
5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL.....	12
BILAGA I, FORTSÄTTNING.....	13
6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP.....	14
7. BILAGA III: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	15
8. BILAGA IV: LITEN BYGGÖRDBOK.....	18
9. BILAGA V: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	19

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning:	Tuban 6
Adress:	Säckpipsgatan 1
Postnummer och Ort:	504 72 Borås
Kommun:	Borås
Fastighetsägare:	Birgitta Hallengren

UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Birgitta Hallengren
Uppdragsnummer:	24-25-163
Besiktningsman:	Charlie Olsen
Telefon:	033-27 27 78
Epost:	info@byggradetab.se /// charlie@byggradetab.se
Besiktningsdag:	2025-03-17 klockan 13.00
Närvarande:	Birgitta Hallengren
Besiktningens genomförande och omfattning:	Enligt bifogad villkorsbilaga för överlåtelsebesiktning version 2025.1.

1. BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

Tillhandahållna handlingar:	Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivare:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 1990.
Finns erforderliga bygglov?	Ja.
Finns våtrumsintyg?	Vet ej.
Har radonmätning utförts?	Nej.
Har det noterats någon avvikande lukt?	Nej.
Har det tagits bort några bärande väggar vid ändring av planlösning?	Nej.
Fungerar all maskinell utrustning i fastigheten?	Ja.
Renoveringar och underhåll:	Ca 2000 renoverades tvättstugan. Ca 2010 renoverades badrummet på övre plan. Sotning och brandskyddskontroll är utfört regelbundet.
Upplysningar om kända fel:	-
Övriga upplysningar:	-

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Om inget annat anges är byggnadens exteriör besiktad från mark.
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. <i>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</i> 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:	Ca 3°C och sol.
Byggnadstyp:	Friliggande 1 ½-planshus.
Byggnadsår:	1983.
Grundläggning:	Krypgrund med träbjälklag på grundmurar av betonghålstén.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Kalksandsten och träpanel.
Fönster:	3-glas isolerfönster.
Yttertak:	Sadeltak med betongpannor, underlagstak av träfiberskivor.
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmepump kopplat mot vattenburna radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Vatten och avlopp:	Kommunalt.

TECKENFÖRKLARING

Besiktningsmannen noterar det som bedöms vara relevant för en köpare att känna till i form av fel, avvikelser eller brister som kan medföra risk för skada. Även information om en viss konstruktion, åtgärd eller teknisk lösning i huset noteras där detta bedöms vara relevant.

--- Om inga specifika anmärkningar görs för ett utrymme eller byggnadsdel redovisas detta med tre streck.
Dock gäller eventuell förekomst av allmänna/generella anmärkningar.
Observera att skavanker, slitage på ytskikt eller andra i sammanhanget obetydliga upplysningar inte noteras.

▲ Denna symbol används när besiktningsmannen hänvisar till en riskanalys.
Om besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

◆ Denna symbol används när besiktningsmannen hänvisar till en rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Om besiktningsmannen upptäcker en pågående/spår av/misstänkt skada rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att säkerställa orsak, omfattning och vid behov lämplig åtgärd.
Denna typ av utredning ingår inte i en överlåtelsebesiktning.

Om ett utrymme eller en konstruktion av någon anledning inte är besiktningsbar ska detta framgå i besiktningsutlåtandet.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Markförhållanden:		Delar av angränsande mark lutar mot huset. Rabatter/växter finns intill grunden. Kondensvatten leds inte bort från luftvärmepumpens utedel.
Entrétrappa:	▲	Trappa av betong infälld ovanpå grundmur, med otätheter. Se riskanalys 3:1.
Grundmur/sockel:	---	
Fasad:	---	
Fönster/dörrar:	▲	Äldre takfönster i dåligt skick, se riskanalys 3:2. Mindre otätheter förekommer vid omfattningar och fönsterbleck. Målning/underhållsbehov förekommer. Isolerglaskassetter är äldre.
Hängrännor/stuprör:		Fals på stuprör vänd mot fasad. Lövsilar finns ej på stuprör.
Yttertak:	◆	Yttertaget är äldre och påvisar åldersrelaterade brister. Spår av läckage förekommer. Se fortsatt teknisk utredning 4:1.
Terrass:		<i>Tätskikt ej besiktningsbart under trägolv.</i>

INVÄNDIGT

GRUND

- Allmänt: ◆ Riskkonstruktion med fuktrelaterade brister.
Se fortsatt teknisk utredning 4:2.

ENTRÉPLAN

- Entréhall: Bomljud klinker, sprickor förekommer.
- Kök: Fuktskydd (våtrumsmatta) under diskmaskin lägre än golvnivå.
Fuktskydd finns ej i botten av diskbänksskåpet, *ej krav vid byggår*.
Tappvattenledningar och diskmaskinsanslutningar är bristfälligt förankrade inne i diskbänksskåpet.
Glipor förekommer i golvbeklädnad, generellt.
- Tvättstuga: Rörgenomföringar finns i golv samt i uppgjuten klack på golv som saknar tätskikt.
Något bristfälligt golvfall, lågpunkter förekommer lokalt.
- Vardagsrum: Bomljud och sprickor i klinker vid kamin.
- Badrum/wc: ▲ Äldre våtutrymme enl. äldre branschstandard, med brister. Se riskanalys 3:3.
Tätskiktsanslutning i golvbrunn ej besiktningsbar pga. klinkerram.

Sovrum 1: ---

ÖVRE PLAN

- Allrum: ---
- Dusch/wc: Tröskel in till dusch, vatten från övriga utrymmet kan ej nå golvbrunnen.
Bakfall på övrig golvyta utanför dusch.
Rörgenomföringar i golv, i golv/väggvinkel.
- Sovrum 2: ---

VIND

- Vindsutrymmen: ◆ Spår av läckage, fuktfläckar/missfärgningar på underlagstak.
Se fortsatt teknisk utredning 4:1.
- ◆ Mikrobiell påväxt på delar av underlagstak, se fortsatt teknisk utredning 4:3.
- Nockvind besiktad i begränsad omfattning från luckan, golv/landgång finns ej ovan isoleringen. Sidovindar mot väster ej besiktade, luckor ej tillgängliga bakom möbler.*

3. RISKANALYS

Om besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

3:1 Entrétrappa

Entrétrappan av betong vilar på grundmuren, något infälld innanför fasadlivet. Vid trappans anslutning mot ytterväggen förekommer otätheter. Risk finns att vatten kan tränga in i omkringliggande/bakomliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

3:2 Äldre takfönster

Takfönstret i badrummet på övre plan är äldre och i dåligt skick.

Takfönster är generellt känsliga för läckage men i detta fall även med risk för kondensbildning invändigt eftersom det är placerat i ett våtutrymme. Det finns risk för skador i fönster och angränsande konstruktion.

3:3 Bad/wc, entréplan

Våtutrymmet är äldre och således utfört enl. äldre branschstandard. Byggnormer/branschregler utvecklas med tiden och vissa metoder/lösningar som var godkända förr är inte det idag.

I utrymmet noteras att det inte finns någon klämring monterad i golvbrunnen och tätskiktsanslutningen i golvbrunnen går inte att se/kontrollera pga. klinkerramen. Vidare finns det rörgenomföringar i golvet under badkaret och fönstret är olämpligt placerat i plats för bad, med bakfall på fönsterbänken.

Utrymmets ålder och brister som noterats ovan medför risk för läckage med fuktrelaterade skador som följd.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Under denna rubrik listas de brister, fel eller skador som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning.

En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. Köpare/säljare kan begära fortsatt teknisk utredning för att om möjligt klarlägga orsak och omfattning av brist, fel eller pågående skador, förutsatt att fastighetsägaren lämnar sitt uttryckliga medgivande.

4:1 Yttertak, spår av läckage

Yttertaget är äldre, har passerat tekniskt väntad livslängd. På yttertaget noteras åldersrelaterade brister/slitage såsom mosspåväxt på takpannor, enstaka sprucken takpanna samt färgsläpp och rost på plåtar.

Inne på vindsutrymmen förekommer missfärgningar/fuktfläckar på underlagstaket, tydligast/främst på den ena sidovinden mot öster.

Att det förekommer fuktfläckar/missfärgningar från tidigare läckage i ett äldre hus är inte ovanligt. Det går dock inte vid ett enstaka besiktningstillfälle att bedöma om det är spår från gamla läckage eller något som pågår. En fortsatt teknisk utredning rekommenderas för att ta reda på om läckage faktiskt pågår och i sådant fall dess orsak/omfattning.

4:2 Krypgrund med fuktrelaterade brister

Krypgrund är en känd riskkonstruktion då det finns en ökad risk för skada genom att markfukt och fuktig luft kan skapa problem i krypgrunden. Dessa problem kan ge skador så som fukt, röta, mögel och elak lukt. Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund är beroende av rådande uteklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret. Är värmeisoleringsförmågan god hos bjälklaget förlängs uppfuktningsperioden. Under uppfuktningsperioden råder ofta gynnsamt klimat för mikrobiologisk tillväxt (mögel, bakterier och röta). Det utvändiga fuktskyddet/dräneringen är också äldre. Det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i det utvändiga fuktskyddet vilket kan medföra att fastighetens utvändiga fuktskydd behöver åtgärdas.

I grunden finns organiskt material på markytan. Detta löper stor risk att drabbas av skador i form av röta/mögel vilket i värsta fall kan spridas till huset, samt elak lukt som kan spridas till bostaden. Det finns heller ingen plastfolie/avdunstningsskydd på markytan, något som kan påverka klimatet i grunden negativt.

I grunden noterades en mindre mängd mikrobiell påväxt på delar av bjälklagets undersida, något som talar för att klimatet i grunden behöver förbättras. Vidare noterades även fuktfläckar på bjälklagets undersida, lokalt under kök, tvättstuga och vardagsrum.

För att säkerställa orsaken till och omfattningen av vad som noterats ovan rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

4:3 Vind, mikrobiell påväxt

På vindsutrymmen noterades mikrobiell påväxt på delar av underlagstaket, främst/tydligast i takkupan. Detta är mycket vanligt förekommande i äldre hus med kall vindskonstruktion men kan ha flera bidragande orsaker.

En kall vind är ett vindsutrymme där hela eller delar av konstruktionen har en temperatur som ligger nära eller under uteluftsens temperatur. Kall vind är den enskilt vanligaste typen av tak/vindskonstruktion på småhus i Sverige men har visat sig vara en skadedrabbad konstruktion där det vanligen förekommer problem med fuktrelaterade skador.

Då kall luft inte kan bära lika mycket fukt i ång-fas som varmare luft, ökar den relativa luftfuktigheten när temperaturen är lägre, så som under de kallare perioderna av året. Under dessa perioder råder ofta hög luftfuktighet med risk för fuktrelaterade skador som följd.

För att säkerställa orsaken till och omfattningen av den mikrobiella påväxten samt fastställa lämplig åtgärd rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

Borås 2025-03-17

Byggrådet Besiktning Sverige AB



Charlie Olsen, Besiktningsman

5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

DEM HAR ANSVAR FÖR ELSÄKERHETEN?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen, även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte el-behörighet.

Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

ELCENTRAL

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

VÄGGUTTAG

Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

☐	Automatsäkringar	☒	Jordade vägguttag
☒	Gängsäkringar	☒	Ojordade vägguttag
☒	Jordfelsbrytare	☒	Petskydd i alla vägguttag
☒	Komplett gruppförteckning		

BILAGA I, FORTSÄTTNING

Anläggningens ålder:	1984
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	---
Säljarens upplysningar:	---
Iakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	Det är bra att känna till att elanläggningen i huset inom några år har uppnått teknisk medellivslängd varpå kommande byte/uppdateringar anses lämpligt.

Borås 2025-03-17
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Charlie Olsen, Besiktningsman

6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

Gjutjärnsledningar	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20-25 år
Tappvattenledningar	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	Värmepannor	Ca 20 år

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande av vatten och årtal:	Kommunalt, 1984.
Utförande av avlopp och årtal:	Kommunalt, 1984.
Säljarens upplysningar:	---
Iakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	Inget att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med fastighetens vatten/avloppssystem.

Borås 2025-03-17
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Charlie Olsen, Besiktningsman

7. BILAGA III: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Allmänt

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför överlåtelse av fastighet med hjälp av en byggt teknisk besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggt tekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntade köparen kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtan det kan även utgöra underlag till en dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Sådana delar av fastigheten och byggnaden som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.

Med besiktningsman respektive uppdragsgivare i uppdragsbekaäftelsen och i besiktningsutlåtan det avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget (nedan nämnt som Byggrådet) respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsmannen en byggt teknisk besiktning av byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick.

Om inget annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen fastighetens huvudbyggnad samt vidbyggd del såsom garage, carport, uterum, och förråd samt den markyta i direkt anslutning till byggnad som har tekniskt betydelse för de besiktade byggnaderna. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför överlåtelsebesiktningen. Altan/tralldäck omfattas inte av besiktningen.

Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller överlåtelsebesiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, pool och poolanläggning, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte provtryckning, radonmätning, 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 avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning.

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 uppdragsbekaäftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaäftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande eller som en bilaga till överlåtelsebesiktningen. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Den information som redovisas i besiktningsutlåtan det ökar köparens och säljarens kunskap om byggnadens fysiska skick. Informationen i besiktningsutlåtan det 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 och risker som antecknats i besiktningsutlåtan det som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten och byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också införas i köpekontraktet.

Observera att du som köpare har en långtgående undersökningsplikt. För att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du (om du själv inte är uppdragsgivare) kontaktar besiktningsmannen för utförande av köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en besiktning beställd av köpare. En köpargenomgång är endast möjlig att utföra innan tillträde till fastigheten samt inom 12 månader efter genomförd besiktning.

Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren. Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger.

Besiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsmannen redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information, om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället, som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare 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.

Handlingar

Som grund för överlåtelsebesiktningen används de handlingar och upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsmannen. 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 i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

Okulär besiktning

En okulär besiktning innebär att besiktningsmannen 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 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. För de ytor och utrymmen som inte besiktas 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 besiktas.

Risikanaly

Vid sidan av de fel som antecknats vid överlåtelsebesiktningen skall besiktningsmannen anteckna om det finns påtaglig risk för skada eller att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för risikanalysen skall besiktningsmannen lägga den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsmannen lämna en motivering.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i risikanalysen, finner påtaglig risk för skada eller annat väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen.

Ev. tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdraget förutsätter fastighetsägarens godkännande. Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen samt begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet även för tilläggsuppdraget.

Syftet med 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 en överlåtelsebesiktning 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 eller i en bilaga till överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsutlåtandet

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen 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 för väntan om fastighetens fysiska skick och kan inte heller läggas till grund för åtgärdsprogram eller kostnadsuppskattning.

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet

Uppdragsgivaren skall noggrant läsa besiktningsutlåtandet. Anser uppdragsgivaren att det saknas någon uppgift eller något påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall uppdragsgivaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsmannen för eventuell komplettering. Uppdragsgivaren bör 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.

Skulle någon uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast (inom sju dagar) meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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.

Försäkring

Besiktningsmannen som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat ansvarsförsäkring.

Begränsningar i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar och skadeståndsskyldighet är dock begränsat enligt nedanstående villkor och till det lägsta av följande belopp;

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället 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.

Krav mot besiktningsmannen skall anmälas (reklamerar) till Byggrådet snarast efter det att felet/skadan märkts eller borde ha märkts. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat efter utförd besiktning. Ersättning lämnas heller inte för fel eller skador som åtgärdas innan reklamation. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet

Byggrådet har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet och har därmed rätt att använda det till olika syften, tex som underlag för fortsatt teknisk utredning. Uppdragsgivaren har rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen av uppdragsgivaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som är överenskommet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen.

Befrielsegrunder

Om fullgörandet av besiktningsmannens åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som besiktningsmannen inte råder över och inte heller har kunnat förutse är besiktningsmannen inte skyldig att utföra sina åtaganden. Detsamma gäller vid lockout.

Sekretess och behandling av kund- och personuppgifter

Byggrådet förbinder sig att behandla uppgifter som framkommer i samband med uppdraget konfidentiellt. Resultatet av uppdraget lämnas till tredje man endast vid samtycke från kunden och i de fall kunden befullmäktigat annan att motta resultatet. Byggrådet förbehåller sig rätten att till tredje man lämna sådana uppgifter som erfordras för att byggrådet ska kunna erhålla eller verifiera uppgifter om en byggnads energiförbrukning med mera.

Byggrådet behandlar kunduppgifter och personuppgifter hänförliga till fysiska personer i enlighet med personuppgiftslagen. Byggrådet behandlar uppgifter som omfattar exempelvis kontaktpersoner, adresser, byggnader, skador och liknande. Uppgifterna används för att Byggrådet ska kunna teckna och fullgöra avtal och rättsliga skyldigheter samt framställa rättsliga anspråk, ge en god service, marknadsföring, statistik, marknads och kundanalyser samt i övrigt kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas inom Byggrådet men kan, med beaktande av sekretesskrav, komma att lämnas ut till företag och organisationer som Byggrådet samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag och mäklare samt till myndigheter och potentiella köpare.

En gång om året har du som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter kontrollorganet har om dig. Du har också rätt att begära att Byggrådet rättar felaktiga personuppgifter som rör dig. Märk ansökan med "Personuppgiftsansvarig".

Tillämplig lag och behörig domstol

Tvist på grund av detta uppdrag ska avgöras vid Allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag.

8. BILAGA IV: 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) och grus, sten (ballast)

BLÅBETONG

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

BRUNRÖTA

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

BYGGFUKT

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

BÄRLÅKT

Virke som bär upp takpannor.

BÅGE

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

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.

FALSAD PLÅT

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

FOTPLÅT

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

FUKTSKYDD

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

FUKTKVOT

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvt. Anges i % eller kg/kg.

FODER

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

GRUNDMUR

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

HAMMARBAND

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

HANBJÄLKE

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

IMMA

Se mätnadsånghalt.

KARM

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

KLINKER

Plattor av keramiskt material.

KLÄMRING

Ring med uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

LIMTRÄ

T ex balkar sammanlimmade av flertal 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.

MÄTNADSÅNGHALT

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

OKULÄR

Vad man kan se med ögat.

PLANSTEG

De horisontella stegen i en trappa.

RELATIV FUKTIGHET

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

RADON

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

REVETERING

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

SIÄLVDRAGSVENTILATION

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. Utgöres 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.

9. BILAGA V: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR 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, 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	30 år
(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/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/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

Isolerglasfönster (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 vertikal (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 golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* 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	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år