

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



OBJEKT

BACKA 866:335

Andra kvällängsvägen 10
42243 HISINGS BACKA

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	223679
Fastighetsbeteckning	Backa 866:335
Adress	Andra kvällängsvägen 10
Postnr/ort	42243 HISINGS BACKA
Kommun	Göteborgs kommun (1480)
Fastighetsägare	Anna Erika Höglind, Gustav Kasper William Höglind

Beställare	Anna Erika Höglind, Gustav Kasper William Höglind
------------	---

Adress

Postnr/ort

Besiktningsman	Johan Emet T.V.B Bygg & Besiktning
Telefon	,
E-post	johan.emet@independia.se

Besiktningsdag	2023-03-15
Närvarande	Johan Emet Gustav Kasper William Höglind Mäklare

Besiktningens genomförande och omfattning	2023-03-13 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 Hisingen
Mäklare	Patrik Skarström
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2021
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Uppllysningar	Kök 2021 Dusch/Wc 2021 Wc 2021 Tvättstuga 2021 Tak 2021 Fasad troligtvis 1960-tal Fönster och dörrar 2021 All el är utbytt 2021 Kommunalt VA Samtliga invändiga ledningar är utbytta 2021 Braskamin 2021 För mer information se upprättad åtgärdslista av säljaren
Uppllysningar om fel i fastigheten	Det har förekommit ett högt vattentryck mot husets grund från berget. Detta har åtgärdats genom ny dränering av både hus och mark.

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.

Besiktningsmannen 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 besiktningsstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.

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

Byggnaden är en äldre byggnad som har renoverats och byggts om och till genom åren. Det kan förekomma fukt/rötskador samt skadedjursangrepp som inte gått att upptäcka vid en okulär besiktning t.ex bakom fasadpanel, vid genomföringar, i anslutning till balkonger, takkupor och tillbyggnader vilket bör beaktas i renoveringskalkylen. Dessutom är det viktigt att de krav som ställs på inomhusventilation beaktas, särskilt vid tilläggsisolering av fasad/vind och förändring av uppvärmning.

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

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

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

Väderlek

Växlande molnighet

Temperatur

3 °C

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	1½-plans villa med källare
Byggnadsår	1926
Ombyggnadsår	1961

BYGGNADSKONTRUKTION

Grundläggning	Källare
Stomme	Plankvägg, Träregel
Fasad	Eternit, Tegel
Fönster	Isolerglaskassetter
Yttertak	Betongpannor ovan läkt på underlagspapp
Uppvärmning	Fjärrvärme, Luft/luftvärmepump x 2, Braskamin
Ventilation	Självdreg
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä

BESIKTNING - NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

Mark

Allmän information:

Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.

Följande noterades:

Grundläggning

Allmän information:

Grundsulor och mellangjutet oisolerat betonggolv.
Grundmurar av betonghålstén enligt bedömning.
Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna i byggnader uppförda före ca. år 1950 är vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Det är vanligt med mindre sprickbildning i dessa betongplattor. Då betongplattan saknar underliggande isolering bidrar till höga fuktvärden i betongen.
Se riskanalys 3.1

Följande noterades:

Dränering/Dagvatten

Allmän information:

Teknisk livslängd på dräneringsledningar är beräknad till ca 25 år. Livslängden på dagvattenledningar bedöms till ca 30-50 år. Ett enkelt och relativt billigt sätt att underhålla både dränering och dagvattenledningar är att filma och spola dessa regelbundet. Ledningar i mark samt eventuell fuktisolering är ej besiktningsbart.

Följande noterades:

Fuktisolering/dränering är av olika åldrar (och utföranden). Förhållandet innebär att det är svårt att bedöma behov av ny fuktisolering och dränering. Speciellt känsligt är skarven mellan äldre och nyare utföranden. Principen för underhåll av dessa delar är att man utför förbättringsåtgärder i sin helhet vid samma tillfälle. Delar av husets dränering och fuktisolering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Dagvattenbrunn noteras i källartrappen och i garagedfarten. Det är viktigt att dessa brunnar regelbundet rensas för att minska risken för inträngande vatten i byggnaden.

Fasad

Allmän information:

Fasad med tegel och eternitskivor. Tegel och eternitfasad är i det närmaste underhållsfria. Normalt behöver fogar i tegelfasaden ses över efter cirka 40 år. Eternitfasaden är känslig för sprickbildning och bör ses över löpande för att minska risken för inträngande fukt.

Följande noterades:

En betong/sten konstruktion i form av entrétrapp ansluter mot stommen vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Se riskanalys 3.2

Fönster & dörrar

Allmän information:

Fönster/dörrar utgörs av isolerglaskassetter. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörrumfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

Takfönster finns.

Se riskanalys 3.3

Följande noterades:

Altan

Allmän information:

Träkonstruktioner.

Normal livslängd på träkonstruktioner utomhus bedöms i normalfallet till ca 20 år. Livslängden är dock väldigt svår att bestämma och beror på flera faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

Följande noterades:

Tak

Allmän information:

Betongpannor ovan läkt och underlagspapp på råspont från 2021 enligt ägaren.

Avvattningskanaler med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagspapp samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Den faktiska livslängden är varierande beroende på en mängd olika faktorer så som materialets kvalitet, omgivningarna, underhåll m.m. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

Följande noterades:

Taket är p.g.a. brant lutning endast kontrollerat från Takluckan.

Rekommenderar montering av s.k.nockband för att minska slitaget på underlagspappen.

VINDSUTRYMME

Vind

Allmän information:

Vindsbjälklaget ovan ursprungshuset är utfört med en ångbroms av papp och isolering av spån enligt besiktning. Vindsbjälklaget på tillbyggnaden är utfört som ett parallelltak med ångspärr av plast och isolering av mineralull enligt bedömning. Parallelltak innebär att det inte finns ngt vindsutrymme att besiktiga.

Följande noterades:

Mindre lokala missfärgningar/påväxt noterades på insida yttertak. Rekommenderar att dessa tas bort och att man sedan håller utrymmet under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar.

Tecken/spår efter träskadeinsekter noteras på insida yttertak. Se fortsatt teknisk utredning 4.1

INVÄNDIGT

Allmänt

Allmän information:

Mindre sprickor/tapetdrag i skivskarvar och ytterhörn är vanligt förekommande i denna typ av konstruktion och är att anses som normalt. Även mindre lutningar, svikt och golvkunnar i bjälklagen är att anses som normalt.

Ventilation

Följande noterades:

Ventilationen är självdrag med tilluft via några friskluftsventiler i ytterväggar och frånluft via några av våtrummen. Ventilationen kan förbättras om systemet byggs om till mekanisk frånluft. Alternativt kan våtrummen förses med fuktstyrda våtrumsfläktar om så saknas och köksfläkten med ett grundflöde.

KÄLLARPLAN -1

Groventré

Följande noterades:

Trappen bedöms ej vara barnsäker. Åtgärder erfodras.

Hobbyrum

Följande noterades:

Garage

Följande noterades:

Utrymmet var vid besiktningsstillfället delvis belamrat och har därför ej gott att kontrollera på ett fullgott sätt.

Förråd

Följande noterades:

ENTRÉPLAN

Entré/Hall

Följande noterades:

WC

Allmän information:

WC ska efter år 2007 utföras med tätskikt på golv, vilket även skall dras upp 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

Följande noterades:

Tätskikt saknas på golv.
Se riskanalys 3.4

Vardagsrum

Följande noterades:

Matplats

Följande noterades:

Kök

Följande noterades:

Saknas ordentligt Skvellerskydd i diskbänkskåp.

Sovrum 1

Följande noterades:

VÅNING 1

Klädkammare

Följande noterades:

Walk-in closet

Följande noterades:

Master bedroom

Följande noterades:

Räcket på den franska balkongen uppvisar rostangrepp.

Våtrum

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt i dusch/badzonen samt målat tätskikt på övriga väggar från 2021 enligt ägaren.

Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag. Kvalitetsdokument finns.

Följande noterades:

Fönster i våtzon 1.

Se riskanalys 3.4

Tätskikt är ej synligt i brunn du bruk är neddraget på klämring.

Klädkammare 2

Följande noterades:

RISKANALYS

3. 1

Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och betongplattan samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt, föreligger risk för att fuktrelaterade skador kan uppstå i golv/väggkonstruktionen och/eller på andra organiska material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, plastmattor, tapeter m.m.) i källaren.

3. 2

Betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar. För att fastställa om sådana fuktskador uppstått erfordras konstruktionsingrepp.

3. 3

Takfönster är känsliga för läckage mellan fönster och tak vilket kan orsaka fuktrelaterade skador på fönster och/eller i anslutande konstruktioner.

3. 4

Tätskikt saknas på golv i Wc vilket är ett felaktigt utförande enligt gällande branschregler. Avsaknad av tätskikt innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner samt att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringskydd.

Fönster i våtzon kan innebära risk för fuktskador på fönster och i anslutande konstruktioner.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga 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

Då spår efter träskadeinsekter noteras på vinden rekommenderas att man utreder vilken typ av skadedjur det rör sig om samt skadornas omfattning. Rekommenderar att man även tar kontakt med sitt försäkringsbolag då det kan ingå ett skydd för skadedjur i hemförsäkringen.

Frillesås 2023-03-15



Johan Emet
T.V.B Bygg & Besiktning 790805-6950
/
johan.emet@independia.se

Bilaga

ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BEGREPP

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

Besiktningsman: även det besiktningsföretag 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 besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen 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. Besiktningsutlåtandet 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 besiktningsmannens 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. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. 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 besiktningsutlåtandet.

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 besiktningsföretaget 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 besiktningstillfället 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 beskaftenheten 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

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningsstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet 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 besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningsstillfället.

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 besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningsstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

TILLÄGGSUPPDRAG

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget 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 uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

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

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

ANSVARSBEGRÄNSNING

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.

b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

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 vattenskador.

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

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor 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 stege 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.

UPPHOVSRÄTT 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 köparenomgång 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 yttertaket 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 ståndscharvar.

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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftventilerad krypgrund.

Fuktkvot - 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 krypgrund 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 som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvvbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvvbrunnen 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.

Mätnadsånghalt - 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 mätnadsånghalten.

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

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

Självdraagsventilation - 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.

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	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/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.	30 år
Putts – 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 fuktpärr 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

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
-----------------------	-------

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