

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



OBJEKT

KVILLEBÄCKEN 49:7

Gullkragsgatan 8
41741 GÖTEBORG

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 12 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 13
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 14
BILAGOR	
Teknisk livslängd	
Byggordbok	
Tillägg ED	
Allmänna villkor för överlåtelsebesiktning	

UPPDRAGSINFORMATION

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

OBJEKT

Uppdragsnummer 229943
Fastighetsbeteckning Kvillebäcken 49:7
Adress Gullkragsgatan 8
Postnr/ort 41741 GÖTEBORG
Kommun Göteborgs kommun (1480)
Fastighetsägare Sara Nazari, Sam Nazari

Beställare Sara Nazari, Sam Nazari

Adress
Postnr/ort

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

Besikningsdag 2023-07-11
Närvarande Johan Emet
Sam Nazari
Mäklare

Besiktningens genomförande och omfattning 2023-07-12 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 2013
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Kök källare 2014 Kök entréplan med efterhand förbättrad standard Kök övervåningen äldre Våtrum 1 & 2 källare 2014 Våtrum 3 2015 Våtrum entréplan 1990-talet Våtrum övervåning 1990-tal Tvättstuga 2014 Tak 2007 Fasad kompletteringsfogad av tidigare ägare Fönster och dörrar av varierande ålder Dränering 2014 med Isodrän (dock ej vid trappen) Kommunalt VA Elen delvis utbytt i samband med renoveringar. Ny elcentral installerad 2014 Altan 2014
Upplysningar om fel i fastigheten	---

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 viktig 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 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 besiktningbara 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 besiktningbar har besiktningssmannen inget ansvar.

Väderlek

Mulet

Temperatur

18 °C

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	2-plans villa med källare
Byggnadsår	1957
Ombyggnadsår	---

BYGGNADSKONTRUKTION

Grundläggning	Källare
Stomme	Plankvägg
Fasad	Tegel
Fönster	Isolerglaskassetter
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Mellanbjälklag	Trä
Vindsbjälklag	Trä

BESIKTNING - NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

Balkong

Allmän information:

Träkonstruktion med plåträcken från okänt år enligt ägaren. 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:

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:

Marken har lokalt vid stenläggning sjunkit och lutar mot huset efter omdräneringen.
Se riskanalys 3.1

Grundläggning

Allmän information:

Oisolerad betongplatta på mark. En betongplatta på mark som saknar underliggande fuktisolering/värmeisolering innebär i normalfallet att betongplatta/grundmurar kan få ett relativt högt fukttinnehåll. Grundmurar av betong som invändigt är putsade.

Följande noterades:

Mindre sprickbildning noteras på väggar i källaren. Dessa bedöms i sin nuvarande form ej påverka byggnadens goda bestånd, men bör markeras och hållas under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar.

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:

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

Det noteras färg och putsläpp på insida ytterväggar i källaren. Detta kan orsakas av brister i utvändig fuktisolering och dränering eller av fukt som vandrar kapillärt från betongplattan. Förhållandet bedöms i sin nuvarande form med oinklädda grundmurar ej påverka byggnadens goda bestånd.

Fasad

Allmän information:

Fasad med tegel. Tegelfasader är i det närmaste underhållsfria. Normalt behöver fogar ses över efter cirka 40 år.

Följande noterades:

Sprickor förekommer i tegelfasader.

Horisontella sprickor noteras i fogar ovan vissa fönster/dörrar. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.

Gavel mot baksidan är i behov av kompletteringsfogning.

Trätrall noteras mot fasaden vilket innebär ett ökat slitage på fasad samt en risk för fuktrelaterade skador på bakomliggande konstruktioner.

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/dörromfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

Följande noterades:

Fönster och dörrar har underhållsbehov. Rötskador noteras på lister runt fönster på övervåningen. Rekommenderar att man ser över och underhåller samt byter ut eventuellt skadade fönster och dörrar.

Otåta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden. Se riskanalys 3.2

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:

Räcket bedöms ej vara barnsäkert. Kraven på ett barnsäkert räcke är att det ej får finnas öppningar som är större än 10 cm, det ska vara minst 110 cm högt och det får ej vara klättringsbart.

Altanen bedöms ha normalt underhållsbehov.

Tak

Allmän information:

Betongpannor ovan läkt och underlagspapp på råspont från 2007 enligt ägaren.

Avvattning 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 på grund av att det saknas takstege endast besiktigat från taklucka ochnock genom stickprovskontroll under 5-6 betongpannor.

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

Vid senaste takbytet användes en tunn ströläkt vilket kan innebära ett större slitage på underlagspappen.

Rostangrepp noteras på plåthuven vid murstocken. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.

Taket svackar lokalt vänster om murstocken. Orsaken till förhållandet är okänt. För att utreda förhållandet erfordras vidare kontroller.

VINDSUTRYMME

Vind

Följande noterades:

Vindsbjälklaget utfört med ångbroms av papp och isolering av träspån enligt stickprovskontroll. Vinden besiktigades via lucka i innertak. Vinden bör kontrolleras minst några gånger per år för att i tid kunna upptäcka eventuella läckage eller skador.

Missfärgningar noteras på insida yttertak i anslutning till genomföringar. Dessa var torra vid besiktningstillfället men bör markeras och hållas under uppsikt. Då taket lagts om 2007 kan fläckarna vara från tiden innan takomläggningen.

Takfotsluftningen är lokalt tilltäppt.
Se riskanalys 3.3

Gavelventiler saknas.

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 golvknarr i bjälklagen är att anses som normalt.

Ventilation

Allmän information:

Självdrag

Följande noterades:

Självdraagsventilationen bedöms bristfällig, rekommenderar att friskluftsventiler monteras där så saknas samt att alla våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift och fuktstyrning.

KÄLLARPLAN -1

Entré

Följande noterades:

Färg och putssläpp noteras på väggar. Se notering Dränering och Dagvatten.

Tvättstuga

Allmän information:

Klinkergolv med underliggande tätskikt från 2014 enligt ägaren. Teknisk livslängd på tätskikt under klinkergolv vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för en tvättstuga idag.

Följande noterades:

Golvbrunn saknas.
Se riskanalys 3.4

Våtrum 3

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2014 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.

Följande noterades:

Förråd/Pannrum

Följande noterades:

Mindre sprickbildning noteras på yttervägg. Rekommenderar att sprickan hålls under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar. Sprickan bedöms ej i sin nuvarande form påverka byggnadens goda bestånd.

Våtrum 1

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2014 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.

Följande noterades:

Pentry 1

Följande noterades:

Allrum 1

Följande noterades:

Pentry 2

Följande noterades:

Allrum 2

Följande noterades:

ENTRÉPLAN

Entré/Hall

Följande noterades:

Våtrum

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 1990-talet 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.

Följande noterades:

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Se riskanalys 3.4

Sovrum 1

Följande noterades:

Sovrum 2

Följande noterades:

Vardagsrum

Följande noterades:

Sovrum 3

Följande noterades:

Kök

Följande noterades:

Rekommenderar tätning mellan diskbänk och vägg.

Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet.

VÅNING 1

Hall

Följande noterades:

Våtrum

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 1990-talet 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.

Följande noterades:

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Se riskanalys 3.4

Sovrum 4

Följande noterades:

Sovrum 5

Följande noterades:

Vardagsrum

Följande noterades:

Sovrum 6

Följande noterades:

Kök

Följande noterades:

Skvallerskydd saknas i diskbänkskåp.

RISKANALYS

3. 1

Det förekommer marklut mot grund vilket innebär ett ökat vattentryck mot grundmurar, som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

3. 2

Otåtheter i fönster/dörromfattningar, brister vid montering och/eller helt avsaknad av fönster-/tröskelbleck innebär risk för fuktskador på karmar och i anslutande konstruktioner. För att kontrollera om skador redan uppstått erfordras konstruktionsingrepp.

3. 3

Isolering mot yttertak försämrar ventilationen via takfoten, det finns risk för att missfärgningar/påväxter uppstår på yttertakets insida. vilket kan orsaka fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador på vind.

3. 4

Avsaknad av golvbrunn är en risk om läckage skulle uppstå i anslutningar till tvättmaskin eller i maskinen. Ovanstående kan leda till att fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister.

Tätskikt som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner, varför man åtminstone bör kalkylera med en renovering.

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.

Frillesås 2023-07-11



Johan Emet
T.V.B Bygg & Besiktning 790805-6950
/
johan.emet@raksystems.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 förväntade köparen 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, steg, 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 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 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. Besiktningens mannen 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 besiktningens mannen 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 besiktningens mannen överlämnat besiktningens utlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningens mannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningens mannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningens mannen 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 försämrans 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 besiktningens företaget 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.

ANSVARSBEGRENSNING

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

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

Besiktningens mannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

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

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.

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

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

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

Besiktningens mannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens mannen.

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 köpargenombgång 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 linolja 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.

Brunnröta - 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 - Droppplåt 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.

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 kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband - Träregele 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 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.

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 (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
Hänggrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/mura om skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år

Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tättskikt (t ex asfaltsbaserade tättskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tättskikt)	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

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 fuktspärr 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
Tättskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20 år
Tättskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tättskikt 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

Övriga Villkor

Tjänstevillkor Energideklaration

Bilaga Tjänstevillkor Energideklaration