

Utlåtande över överlåtelsebesiktning



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 besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0760-393 303

joakim@helpbesiktning.sewww.helpbesiktning.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
BILAGOR.....	2
UTLÅTANDE ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD.	4
OKULÄR BESIKTNING	6
NOTERINGAR.....	8
RISKANALYSER	13
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	14

BILAGOR

- 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen
- 2: Liten byggordbok
- 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0760-393 303

joakim@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se



UTLÅTANDE ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Adress:	Nyponvägen 33, 434 91 Kungsbacka
Kommun:	Kungsbacka
Fastighetsägare:	Maria & Tomas Dollander
Beställare:	Maria & Tomas Dollander
Närvarande:	Joakim Persson. Maria Dollander
Besiktningens genomförande och omfattning:	Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-03-02 Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren. Besiktningen avser en okulär besiktning av: Huvudbyggnaden samt eventuell vidbyggd del
Besiktningsman:	Joakim Persson, joakim@helpbesiktning.se, 0760-393 303 Av SBR godkänd besiktningstekniker för överlåtelsebesiktningar Av RISE Certifierad Energiexpert

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD.

Tillhandahållna Handlingar:

Radonprotokoll daterat 2019. Försäkringsbevis värmepump. Ritningar. Överlåtelsebesiktning daterad 2012. Äldre mäklarprospekt. Kvalitetsdokument för våtrum daterat 2011.

Information från uppdragsgivaren:

Samtliga uppgifter under denna rubrik är taget från handlingar eller lämnade av uppdragsgivaren eller deras ombud. Uppgifterna är ej kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten: 2012

Upplysningar, renoveringar och underhåll:

- | | |
|-----------|---|
| 2012/2013 | Uppdatering av vissa elinstallationer och nya el-centraler i hus och garage med snabbsäkringar och jordfelsbrytare. |
| 2016 | Översyn av tak på hus och garage och nya takpannor. Ny garageport monterades. |
| 2016/2017 | Fönster byttes i källarplanet. |
| 2016 | Innervägg byggdes och skapade rum/kontor på entréplan. |
| 2020 | Avlopp spolade/kontrollerades i förebyggande syfte med entreprenör. Intyg finns. |
| 2023 | Solpaneler med batteri monterades. |
| 2024 | Ny värmepump luft/vattenvärmepump installerades. |
| 2024 | Nya ytterdörrar/altandörrar monterades. |
| 2024 | Uppfart/tomt på entrésidan renoverades. |
| - | Ny friggebod på nedre delen av tomt. Dörr till boden är i behov av justering. |
| - | Läckage har förekommit vid murstock och droppade då ner i kök vid köksfläkt. Orsak var att huv/båge ovan murstock som hade blåst av. Mindre |

missfärgning finns i innertaket. Ny huv monterades av entreprenör.

- I samband med ny huv på murstock byttes även huv/plåtstos för Avloppsluftare.
- Ventilationen i våtrummet på entréplan bedöms som bristfälligt. Kondens uppstår på fönster.
- Se även frågelista

- Info från tidigare ägare samt handlingar nedan.

1989 Garage byggdes till med förlängning och mindre källarrum.

Ca 1995 Ny underlagspapp och läkt på tak.

- Det har förekommit fuktskador i källarplanet var vid källaren renoverades med undertrycksventilerade golvkonstruktioner (typ. Platon).

Ca 2005 Tvättstugan renoverades

2009 Bastu renoverades

2011 Våtrummen & wc renoverade

- Dränering från byggnadsåret.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar

vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningsstillfället fullt möblerat. Besiktning har skett av de delar som varit normalt 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.

Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

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 om så inte beställts som tilläggstjänst utöver överlåtelsebesiktningen. Detta redovisas i så fall i ett separat protokoll.

Denna besiktning kan ligga till grund för en så kallad Dolda Fel Försäkring. Denna tecknas av säljaren direkt med försäkringsförmedlaren. Ni når dom på se.gbg.info@ajg.com eller på telefon 010-444 1440.

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.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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.

Väderlek:	Ca +5 °C och sol
Byggnadstyp:	2-plansvilla i suterräng
Byggnadsår:	1973
Om/tillbyggnadsår	---
Grundläggning:	Suterräng
Stomme:	Trä
Fasad:	Mexitegel & trä
Fönster, dörrar:	Isolerglas/3-glas
Yttertak:	Betongpannor
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmepump. Direktverkande el
Ventilation:	Mekanisk frånluft
VA	Kommunalt

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark

Följande noterades

- Grus/sten ligger mot mexitegel lokalt på gavel. Missfärgningar noterades.

Dränering dagvatten

Följande noterades

- Ledningar i mark och fuktisolering är ej besiktningsbart.
- Dränering, dagvatten och fuktisolering är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
- Trasig och tejpat dagvattenrör noterades på hörn vid altan.

Grund

Följande noterades

- Suterränggrund med betongplatta på mark och grundmurar av prefabricerade betongelement. **Se riskanalys 3.1**
- Sprickor noterades i grundmurar. Primärt hörn på entrésidan.

Fasad

Följande noterades

- Mexitegel och träfasad på trästomme/grundmurar.
- Sprickor förekommer i mexitegel.
- Träpanel på gavel mot garaget har en del slitna panelbrädor.

Fönster, dörrar

Följande noterades

- Fönster på entrésidan ligger delvis under marknivå. **Se riskanalys 3.2**
- Bleck till fönster är delvis äldre och slitna.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0760-393 303

joakim@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Yttertak**Följande noterades**

- Betongpannor ovan läkt med underlagspapp på råspont.
- Taket stickprovskontrollerat. Stora delar av entrésidan har solpaneler vilket begränsar kontroll.
- Underlagspapp, läkt och delar av plåtarbeten är äldre och bedöms närma sig sin tekniska livslängd.
- Skorstensbeslag tätar bristfälligt mot takpannor. Vidare har underlagspapp bristfällig tätning mot murstock under takpannor. **Se riskanalys 3.3**
- Spruckna takpannor förekommer.

Altan**Följande noterades**

- Stållram under balkong har rostangrepp.

Balkong**Följande noterades**

- Lutningar förekommer.
- Räcket är slitet och har större öppningar.

Vind**Följande noterades**

- Nockvind med isolering av glasull.
- Imkanal är bristfälligt skarvad samt saknar brand/kondensisolering. **Se fortsatt teknisk utredning 4.1**
- Isolering i vindsbjälklaget är delvis komprimerad samt saknas lokalt vid vindsluckan.
- Synlig underlagspapp noterades ovan ventilationsaggregat, råspont saknas. Enligt tidigare foto på huset har här funnits en takhuv.
- Äldre fuktfläckar och missfärgningar förekommer punktvis genom vinden.

Övrigt

Följande noterades

- Betongkonstruktioner i form av betongtrappor ansluter mot grundmurar vilket kan leda till ökad fukttransport mot suterrängplan.

INVÄNDIGT

Allmänt

- Mekanisk ventilation ingår ej i uppdraget men brister har påtalats primärt för våtrum på entréplan. Kontakta lämplig ventilationsfirma för kontroll/åtgärd.

Entréplan

Entré

Kök

- Fuktskydd/droppskydd saknas i botten på diskbänkskåpet samt lösa ej klamrade rör noterades.
- Kökskran har läckage i packning.
- Glipa noterades mellan köksbänkskiva och stänkskydd.
- Mindre missfärgning noterades i takskiva/skarv vid köksfläkt (tidigare läckage vid murstock)

Matplats

Vardagsrum

Hall

- Mindre missfärgning samt lagningar noterades i tak/ takskiva.

Kontor

Sovrum 1

Sovrum 2

Våtrum 1

- Sprickor noterades i nedre kakelplattor i dusch. **Se riskanalys 3.4**
- Brunnsduk/tättskikt sticker ut under klämringen i golvbrunn. **Se riskanalys 3.4**
- Inbyggd spolcistern för wc är ej åtkomligt. Dränage bedöms som tät. **Se riskanalys 3.5**
- Salning vid fönster har färgsläpp.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0760-393 303

joakim@helpbesiktning.sewww.helpbesiktning.se

Wc	- Ej lämplig golvbeläggning (trägolv). Enligt tidigare utlåtande finns tätskikt under trägolvet. - Inbyggd spolcistern för wc saknar dränage, utrymmet är ej åtkomligt. Se riskanalys 3.5 - Fuktfläck noterades på golv trägolvet vid wc. - Tätningar saknas vid rör genomföringar i vägg under kommod. - Kommod har fuktskador samt bedöms ha lossnat något från vägg.
-----------	--

Källare

Allmänt	- Suterränggrund/plan delvis med undertrycksventilerade golvkonstruktioner med ovanliggande trägolv samt delar med klinkergolv. - Golvventiler kunde ej lokaliseras till det undertrycksventilerade golvsystemet. Ventilerade socklar finns.
Trappa	---
Trapphall	---
Hall	---
Sovrum 3	---
Sovrum 4	---
Walk in closet	- Avlångt hål noterades i vägg/mur in mot bastu.
Wc	- Inbyggd spolcistern för wc saknar dränage, utrymmet är ej åtkomligt. Se riskanalys 3.5 - Uppvikt tätskikt är ej synligt.
Våtrum 2	- Rör genomföringar noterades i golv. - Avlopp till handfat sticker ej upp ur golv. Avloppsanslutning är under golvnivå. - Brunnsduk/tätskikt är ej synligt i golvbrunnar. Se riskanalys 3.6
Bastu	---
Skrubb	- Mindre sprickor noterades i väggar/murar.
Förråd	---

Tvättstuga

- Bom (lösa plattor) noterades i golv.
- Äldre rostpåverkad gjutjärnsbrunn noterades. Tätskikt är ej synligt i golvbrunn. **Se riskanalys 3.6**

Allrum

RISKANALYSER

- | | |
|------------|---|
| 3.1 | Äldre suterränggrunder som saknar underliggande fuktisolering/värmeisolering innebär i normalfallet att betonggolv och grundmurar har ett relativt högt fuktinnehåll. Detta kan påverka fuktkänsliga konstruktioner/material. Även konstruktioner så som undertrycksventilerade golv kan få fuktskador om brister förekommer eller uppstår i dagvattenledningar, dränering och/eller utvändigt fuktskydd. |
| 3.2 | Källarfönster som är monterade under/nära marknivå löper risk för att få fuktskador. Vidare föreligger risk för att fukt kan tränga in och orsakar fukt, mögelskador i anslutande konstruktioner. |
| 3.3 | Otättheter vid takgenomföringar/skorstensplåt innebär risk för att vatten tränger in och orsakar fukt, mögel och/eller rötskador i tak samt underliggande konstruktioner. |
| 3.4 | Då sprickor noterades i kakel finns risk för att även bakomliggande tätskikt kan ha sprickor/brister. Ovanstående kan leda till att plattor lossnar samt att fukt, mögelskador kan uppstå i anslutning till noterade brister.

Då brunnsduk sticker ut under klämring finns risk för att vatten kan ta sig in under tätskikt. Ovanstående innebär ökad risk för att fukt-, mögelrelaterade skador kan uppstå i anslutande konstruktioner. |
| 3.5 | Bristfälliga/avsaknad av dränage i installationsutrymmen för wc med spolcistern innebär en risk vid eventuellt läckage då upptäckten av detta kan försenas vilket leder till att större fuktrelaterade skador (mögel, rötskador) uppstår än nödvändigt. |
| 3.6 | Om tätskikt saknas utsätts golv samt väggar för ökad fuktbelastning vilket ökar risken för fukt, mögelrelaterade skador i utrymmet samt anslutande konstruktioner.

Äldre golvbrunnar i gjutjärn är en risk om rostangreppen blir så pass kraftiga att det går hål på godset. Ovanstående kan leda till fuktskador i golv samt anslutande konstruktioner/material. |

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1

Bristfällig skarvad och isolerad imkanal bör kontrolleras och åtgärdas av lämplig fackman.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt 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.

Göteborg, 2025-03-03

HELP Besiktning väst AB

Joakim Persson

SBR Besiktningsman

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0760-393 303

joakim@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med fel i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk 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 inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbegränsningen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbegränsningen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad 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.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

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 svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.



Fastighetsbeteckning: VALLDA-LUNDEN 1:88

Uppdragsnummer: JP250303-01

Besiktningsdatum: 2025-03-03

Klockan: 10:00

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: 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 (bindmedel) 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.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel 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

Slätplåt 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 torrsvikt. 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

Tvågående 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 m 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. Vattenångan 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 rörassmatta, 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. 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.

BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR 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)	
skorstensstopp, 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 (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 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	20 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20 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	20 år
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	20 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.)	20 år
Badkar	20 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 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