

INDEPENDIA GROUP

MED FOKUS PÅ DIN FASTIGHET

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



OBJEKT

HOVÅS 56:11

Gärdesvägen 4
43651 HOVÅS

ERA[®]
SÄKERT KÖP

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 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	3517
Fastighetsbeteckning	HOVÅS 56:11
Adress	Gärdesvägen 4
Postnr/ort	43651 HOVÅS
Kommun	Göteborgs kommun (1480)
Fastighetsägare	Marko Kostic, Srdjan Kostic, Ljiljana Kostic

Beställare	Marko Kostic, Srdjan Kostic, Ljiljana Kostic
------------	----------------------------------------------

Adress	
Postnr/ort	

Besiktningssman	Robert Hast Robert Hast Byggkonsult AB
Telefon	0767-900 700,
E-post	robert.hast@independia.se

Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningssdag	2021-08-11
Närvarande	Robert Hast Marko Kostic, Srdjan Kostic, Ljiljana Kostic

Besiktningens genomförande och omfattning	2021-08-11 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	ERA Västsvenska Fastighetsbyrån
Mäklare	Alexander Ryberg
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2004
SÄLJARENS INFORMATION	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
2003	Ny underlagspapp på yttertaket (huvudbyggnad)
2005	Installation av bergvärmepump samt omdränering kring fastigheten i samband med byggnation av pool.
2007	Ny tvättstuga/våtrum i souterrängplan.
2010-2011	Ombyggnation av garage till salong.
2013	Tillbyggnation.
2015	Installation av solpaneler.
Upplysningar	<ul style="list-style-type: none"> - pga vägarbete uppstod en spricka i murstocken, hela murstocken renoverades via kommunen. - Inga upplevda sättningsskador. - Inga bärande väggar har tagits bort utan avvaxling. - El: Elsystemet är löpande utbytt. Inga upplevda problem finns på elsystemet. - VA: Kall, varmvatten, avloppssystemet fungerar utan upplevda problem, bra fall till golvbrunnar i våtrum.

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 besiktningstillfället, 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 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 inte 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

18 °C

BYGGNADSBESKRIVNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	<p>Byggnaden är uppförd i 1-plan med souterrängplan.</p> <p>Grundläggning med grundmurar av betong med mellangjutet betonggolv.</p> <p>Ytterväggstomme av trä, fönster med isolerglaskassetter samt 2-glas kopplade.</p> <p>Fasader med tegel/träpanel.</p> <p>Vind utförd med isolering av mineralull.</p> <p>Yttertaket utfört med betongpannor på underlagsduk/papp samt delar med papp och plåttak.</p> <p>Uppvärmning med bergvärmepump till vattenburna element.</p> <p>Ventilation är självdrag.</p>
Byggnadsår	1965
Ombyggnadsår	2013

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:

Det förekommer buskar och träd intill huskroppen.
Se riskanalys 3.1

Grundläggning

Allmän information:

Suterränggrund med grundmurar av betong på en betongplatta. Suterränggrund är en känd riskkonstruktion med för fuktrelaterade skador.

Följande noterades:

Mindre sprickor i grundväggar förekommer.

Fasad

Allmän information:

Trä och tegelfasad. Fasadens livslängd är beroende på en mängd faktorer så som klimat, läge, underhåll, kvalitet på materialet m.m. Tegel är ett tåligt fasadmateriale som kräver lite underhåll. Normalt behöver tegelfogar ses över efter cirka 40 år. Ommålningsintervall av träfasad är cirka 7-10 år.

Följande noterades:

Otättheter mellan träfasad och tegelfasad kan innebära risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.
Se riskanalys 3.2

Fogsläpp och sprickor noterades i tegelfasader, underhållsbehov föreligger.

Fasaden på tillbyggnad är marknära, vilket kan innebära en risk för fuktrelaterade skador på fasad och bakomliggande konstruktioner.

Fönster & dörrar

Allmän information:

Fönster av varierande typ och ålder. 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.

Följande noterades:

Otåta fönsteromfattningar, fuktsäkring mellan karm och foder samt kring fönsterbleck erfordras med tex. mjukfog för att undvika att fukt tränger in i anslutande konstruktioner.

Se riskanalys 3.3

Normalt underhållsbehov föreligger på äldre fönster.

Tröskelbleck saknas lokalt, rekommenderar översyn.

Tak

Allmän information:

Betongpannor ovan läkt och underlagspapp på råspont, samt del med låglutande papptak och del med plåttak.

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:

Stora delar av yttertaket är täckt med solpaneler, kontroll endast ifrån åtkomliga delar. Underlagspapp är utbytt 2003 enligt tidigare ägare.

Låglutande papptak ovan salong bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man bör kalkylera med en omläggning.

Se riskanalys 3.4

Trasig solpanel noterades.

VINDSUTRYMME

Vind

Allmän information:

Vinden är utförd med inklädda väggar och golvbeläggning, vilket gör att kontroll av isoleringstyp och ångspärr ej är åtkomligt samt att delar av vinden ej är åtkomlig för kontroll. Rekommenderar att öppna upp delar för kontroll av status.

Följande noterades:

Mindre lokala missfärgningar/påväxt noterades på insida yttertak, det var torrt vid besiktningsstillfället. Rekommenderar att dessa tas bort och att man sedan håller utrymmet under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar. Då takpappen byttes 2003 enligt tidigare ägare, kan noterade missfärgningar vara uppkomna innan.

INVÄNDIGT

Allmänt

Allmän information:

Självdraagsventilationen bedöms bristfällig, rekommenderar översyn av behörig fackman så att friskluftsventiler monteras samt att samtliga våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift och fuktstyrning.

Mindre golvlut samt golvknarr noterades vilket är vanligt förekommande med hänsyn till husets ålder och konstruktion.

SUTERRÄNGVÅNING

Allrum

Följande noterades:

Allrum 2 (bar)

Följande noterades:

Sovrum 1

Följande noterades:

Sovrum 2

Följande noterades:

Tvättstuga/Våtrum

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Våtrummet gjordes om år 2007 enligt fastighetsägaren. Kvalitetsdokument saknas. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.

Följande noterades:

Utrymmet följer ej gällande branschregler, brunnsmanschett och klämring saknas samt hål i golv för teknikutrymme för pool, rekommenderar översyn av behörig fackman. Ytskikten är dock monterade på betong vilket innebär att risken för omfattande fuktskador är begränsad.

Våtrum 2

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Tätskiktens ålder är okänd, men bedöms vara äldre än 20 år. Teknisk livslängd på tätskikt bakom kakel och klinker 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. Se riskanalys 3.5

WC

Följande noterades:

Sovrum 3

Följande noterades:

Äldre tvättstuga ombyggt till sovrums, golvbrunn finns kvar.

ENTRÉPLAN

Hall

Följande noterades:

WC

Följande noterades:

Toalett med äldre ytskikt (före år 2007). Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för en toalett idag.

Våtrum

Allmän information:

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Tätskiktens ålder är okänd, men bedöms vara äldre än 20 år. Teknisk livslängd på tätskikt bakom kakel och klinker 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. Se riskanalys 3.5

Sovrum 1

Följande noterades:

Vardagsrum

Följande noterades:

Uterum

Följande noterades:

Missfärgningar noterades i takvinkel, det var torrt vid besikningstillfället men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka ev förändringar.

Salong

Följande noterades:

Rekommenderar fuktsäkring i golvvärmecentral.

WC (salong)

Följande noterades:

Kök

Följande noterades:

Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet.

RISKANALYS

3. 1

Buskar/träd i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på rörledningar, och eventuell fuktisolering under mark samt byggnaden i sig.

3. 2

Brister i tätning mellan tegelfasader och träfasad kan innebära att fukt tagit sig in bakom panelen och orsakat fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

3. 3

Otättheter i fönster/dörromfattningar och brister vid montering av fönsterbleck/tröskelbleck innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

3. 4

Ett åldersmässigt avskrivet tak innebär att det finns eller kan uppstå fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Rekommenderar att man kalkylerar för en omläggning.

3. 5

Då tätskiktet samt golvbrunn i utrymmet bedöms nått sin tekniska livslängd finns risk för att fuktskador kan komma att uppstå i anslutande konstruktioner. Renovering bör finnas med i fastighetens kalkyl.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Billdal 2021-08-11



Robert Hast
Robert Hast Byggkonsult AB 559047-6155
0767-900 700 /
robert.hast@independia.se

Certifierad Energiexpert



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 upprättar 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 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 försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

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

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

TILLÄGGSUPPDRAG

Uppdragsgivaren och 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.

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

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 inspektionssluckor är belägna.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd 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 köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

Bilaga

Liten byggordbok

Asfaboard - Porös Asfaltimpregnerad skiva.

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

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

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

Blåbetong - Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltig.

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 ståndscharvar.

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 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 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 mineralen 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 överlaggsplattor. 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

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

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/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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 (tvättstall, 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