

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



ÅSEBY 2:6
ÅSEBY 220, 442 98 KODE

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 besiktningens utlåtande krävs att du kontaktar Raksystems Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens utlåtande 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 2
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING	SID 4
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 5
RISKANALYS	SID 11
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 11

BILAGA I: Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

BILAGA II: Liten Byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktion

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	Åseby 2:6
Adress:	Åseby 220
Postnummer och Ort:	44298 Kode
Kommun:	Kungälv
Fastighetsägare:	DB Marija Jansson

UPPDRAG

Beställare:	DB Marija Jansson
Uppdragsnummer:	66405
Besiktningsman:	Frans Bengtsson
E-post:	kundservice@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag:	2023.04.28
Närvarande:	Marc Jansson, DB delägare. Frans Bengtsson, Fukt och Byggkonsult AB.
Besiktningens genomförande och omfattning:	Innan besiktningen 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 omfattas.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Nedan noteras de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

FASTIGHET

Tillhandahållna handlingar	Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt:</p> <p>Huset har varit i nuvarande ägo sedan byggnation. Under 90-talet utfördes flera större renoveringar av huset. Flera fönster är utbytta i huset. Ny avloppsanläggning anlades för ett par år sedan. Dusch/WC på plan 3 renoverades för ett par år sedan.</p> <p>Upplysningar lämnades muntligen av DB delägare.</p>
Förvärv	1969
Upplysningar om fel i fastigheten:	Vattenburen golvvärme finns i köket men är ej i bruk, oklart om den fungerar.
Muntliga uppgifter:	<p>Besiktningsmannen 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 besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet.</p> <p>Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.</p>

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING



FASTIGHET

Förutsättningar vid besiktningen:	<p>Fuktmätningar med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden <u>möblerad</u>.</p> <p>Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas <u>ej</u>. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" 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.</p>
Väderlek:	Ca 3 °C och soligt
Byggnadstyp:	<p>Byggnaden är uppförd i 2½-plan i souterräng.</p> <p>Sadeltak med taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor och/eller plywood, underlagspapp och träläkt.</p> <p>Någon form av modul/elementstomme ovan källarmuren.</p> <p>Fasad av kalksandsten och stående träpanel på gavelspetsar.</p> <p>Isolerglasfönster samt några äldre kopplade tvåglasfönster.</p> <p>Uppvärmning med oljepanna via vattenburna radiatorer.</p> <p>Självdraagsventilation.</p> <p>Grundläggningen är souterrängkällare med betongplatta och källarväggar av murad betongsten som är putsad och målad.</p>
Byggnadsår:	1969
Ombyggnads-/tillbyggnadsår:	-

BESIKTNING - NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT


Tak.	<p>Taket besiktigades från takstegen, takfot samt från marken. Underlagstaket kontrollerades under några takpannor. Konstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor, läkt och underlagspapp ovan underlagstak av plywood som syns vid takfot. Inifrån sidovinden ser det ut att vara råspont som underlagstak.</p> <p>Yttertaket har flera åldersrelaterade brister och är i behov av renovering. Pannorna har skrovlig ytstruktur med påväxt av lav på sina ställen. Det är tunt gods i betongpannorna och flera är sköra och spruckna. Underlagspappen har blåsor och är skör. Vid takfoten ligger pannorna dikt an pappen som är sprucken. Flera pannor är trasiga och rötskador noterades i läkten vid nocken.</p> <p>Avtäckningarna runt skorstenar och takfönster tätar bristfälligt mot pannorna och otätheter förekommer. Vid takfoten syns underlagsskivor av träfiberskivor som är missfärgade. Mindre spricka noterades i ett takfönster.</p> 
Vind:	<p>En sidovind finns mot baksidan. Vinden är belamrad med lösöre och kunde endast kontrolleras från luckan. Imkanalen från köket är bristfälligt isolerad och bör isoleras bättre för att undvika kondensbildning i röret. Sidovind mot framsidan och eventuell nockvind saknar inspektionsluckor och har ej kontrollerats. Delar av taket bedöms vara parallelltak.</p> 
Hänggrännor:	Inget att notera.




<p>Stuprör:</p>	<p>Stuprör på norra gaveln ansluter ej markledning och fuktuppsug syns i fasad och sockel, vilket ökar fuktbelastningen mot fasad- och grundkonstruktionen. Övriga stuprör ansluter till markledningar men saknar lövsilar vilket kan medföra stopp i ledningar.</p> 
<p>Fasad:</p>	<p>Det förekommer sprickor i delar av kalksandstensfasaden. Även lösa stenskit ovan fönster och porösa fogar. Detta bör kontrolleras och åtgärdas av murare.</p> <p>Träfasaden på gavelspetsarna är i behov av målning och underhåll. På södra gaveln har en del brädor vridit sig och torrspäckor förekommer.</p> 
<p>Fönster/Dörrar:</p>	<p>Fönster och dörrar är i ett generellt behov av renovering. Rötskador förekommer på några fönster som behöver bytas. Otätheter och bristfälligt infästa bleck noterades.</p> <p>De större skjutdörrspartierna har rötskador i både karm och fönsterbågarna samt delar av inklädnaden. Rådgör med fackman om dessa går att renovera.</p> <p>Några fönster är från byggnadsåret och har åldersrelaterade brister.</p> 
<p>Sockel / Grundmur:</p>	<p>Färgsläpp och mindre sprickor noterades i sockel.</p>
<p>Markförhållanden:</p>	<p>Växtligheter finns nära in på huset vilket bör undvikas.</p>
<p>Altan:</p>	<p>Delar av altanen har rötskador och i behov av renovering. Lokalt ligger altanen dikt an fasad och sockel vilket ökar fuktbelastningen.</p>

HUVUDBYGGNAD - INVÄNDIGT

Allmänt	<p>Slitageskador på ytskikt samt rörelsesprickor i tapeter förekommer i huset och nämns inte i varje specifikt utrymme.</p> <p>Huset bedöms vara ett modulhus med lättviktsbalkar och inte ett traditionellt regelverk. Flera golv är ojämna och lutar i huset. Mellanbjälklagen i denna typ av hus är inte utförda för stora belastningar eller att väggar demonteras/flyttas. Viktigt vid renoveringar eller ombyggnationer är att rådgöra med konstruktör.</p> <p>Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt. För att förbättra bostadsdelarnas allmänventilation bör man tillse att kontinuerlig mekanisk frånluftforcering finns där så bör göra samt säkerställa att tilluftsventiler finns i samtliga sov- och sällskapsrum.</p>
---------	---



SOUTERRÄNGPLAN


Allmänt:	<p>Huset är byggt i souterräng vilket betyder att delar av konstruktionen är motfylld och under markplan. Grundlagt med betongplatta på mark och murade och putsade grundmurar.</p> <p>Betongplattan har till stor del belagts keramiska ytskikt, vilket är bra ur fukttekniskt perspektiv. Dock noterades ihålligt ljud vid knackning av flera klinkerplattor, s.k. bomljud. Detta är ofta orsakat av för lite fästmassa på baksidan av keramiken där håligheter förekommer. Felet kan resultera i sprickor och att plattorna släpper med tiden. Vid besiktningen noterades inga allvarigare konsekvenser.</p> <p>I gillestugan finns uppreglad golvkonstruktion och även flera väggar på souterrängplanet är utreglade med skivor eller träpanel. Detta är s.k. riskkonstruktioner. En avvikande lukt upplevdes vid inträde i huset.</p> <p>Vid tidpunkten då huset byggdes var fukt- och värmeisoleringen vanligtvis begränsad under betongplattan och utvändigt om motfyllda väggar. Detta medför att det sker en naturlig fuktvandring från marken via betongen till de konstruktioner som är i kontakt med densamma. Även inomhusproducerad fukt kan diffundera ut till den kallare miljön mellan isolering och betong, vilket höjer den relativa luftfuktigheten. Avvikande lukter kan uppstå från regelverk och orenheter på betongen.</p> <p>Souterrängkällarens utvändiga fuktskydd är att anse ålderstiget då det sannolikt är från byggnadsåret. Färgsläpp noterades på den motfyllda väggen i sovrummet, vilket är en indikation på brister i det yttre fuktskyddet.</p> 
Entréhall:	Inget att notera.

<p>Gillestuga:</p>	<p>I gillestugan är den avvikande lukten som upplevs vid inträde något mer påtaglig. Myrangrepp av vad som ser ut att vara stackmyror noterades och bör kontrolleras.</p> 
<p>Pannrum:</p>	<p>I pannrummet upplevs oljelukt. Dräneringsledning från värmesystemet rinner ut på golvet och bör med fördel ledas till golvbrunnen. En äldre rostig gjutjärnsbrunn finns i betongplattan.</p>
<p>Dusch/WC:</p>	<p>Äldre våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Golvbrunnen är en äldre rostig gjutjärnsbrunn och någon tätskiktsanslutning syns ej. Tröskel ligger löst.</p> <p>En av väggarna i duschen är en reglad träkonstruktion som kräver tätskikt, i övrigt är det betonggolv och väggar.</p> <p>Golvfallet kontrollerades med stålkula och lutar delvis fel och kulan kan bli ståendes mot några väggar.</p> <p>Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.</p> 
<p>Bastu:</p>	<p>Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under denna förutsättning, inget att notera.</p>
<p>Tvättstuga:</p>	<p>Tvättstuga med ytskikt av kakel på golvet. Samtliga väggar har försetts med skåp. En äldre golvbrunn av plast finns i utrymmet, någon form av tätskiktsanslutning syns ej i denna. Spånskivorna på väggarna ser ut att vara fuktskyddade i underkant med någon form av tjära bakom kakelplattorna som delvis släppt.</p> <p>Några vatten- och avloppsrör är ej fixerade. Tvätthons avlopp leds ner till brunnen.</p> 




Groventré:	Inget att notera.
Sovrum 1:	Inget att notera.
Matkällare:	Inget att notera.
Sovrum 2:	Inget att notera.

PLAN 2

Trappa:	Inget att notera.
Vardagsrum:	<p>En radiator är rostig och i sämre skick. Fuktanvisningar noterades även på golvet, torra vid besiktningsstillfället.</p> <p>Torra fuktanvisningar noterades även i parketten under större blomkruka.</p> 
Kök:	<p>Läckageskydd finns inte under vitvaror och i diskbänkskåp. Diskmaskinens vatten- och avloppsslangar är bristfälligt förankrade och riskerar att släppa.</p> <p>Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador. Vattenrör och slangar skall vara fixerade för att undvika rörelser som kan medföra läckage. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.</p> <p>Golvet är sprucket i delar av köket och keramiken har släppt från underlaget. Orsaken och omfattningen av detta bör fastställas.</p> <p>Fuktindikering utan anmärkning.</p> 
Sovrum 3:	Inget att notera.
Sovrum 4:	Inget att notera.

Badrum/WC:	<p>Äldre våtrum med plastmatta som yt- och tätskikt på golvet och en äldre typ av våtrumspanel på väggar.</p> <p>Våtrummet är sen byggåret och i behov av renovering. Otätheter förekommer vid rörgenomföringar. Klämringen i golvbrunnen sitter löst. Tvättstället hänger löst och bidén är sprucken. Fönstret är olämpligt placerat i duschzonen.</p> <p>Fuktindikering utan anmärkning.</p> 
------------	--

PLAN 3 (inredd vind)

Trappa:	Inget att notera.
Allrum:	Trappräcke saknas mot trappan.
Dusch/WC:	<p>Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande.</p> <p>Golvbrunnen är en äldre modell och byttes ej vid renovering av utrymmet. Någon form av tätskiktsanslutning syns ej i brunnen och klämring saknas.</p> <p>Golvfallet har kontrollerats med stålkula och vattenbegjutning. Golvet är tämligen plant och vatten blir lokalt ståendes.</p> <p>Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.</p>  
Sovrum 5:	<p>Formförändringar noterades vid fönstersmyg. Dessa var torra vid besiktningstillfället.</p> 

RISKANALYS

Tak:	När det förekommer otätheter och åldersrelaterade brister i den yttre taktäckningen ökar fuktbelastningen på underlagstaket vilket i sin tur kan ge framtida eller att det finns befintliga skador på underliggande konstruktioner. Det rekommenderas att anlita takläggare för renovering av taket.
Fasad:	Om fukt tränger in eller har trängt in bakom fasadstenarna föreligger risk för skador i bakomliggande konstruktioner. Otätheter behöver åtgärdas för att förhindra att ytterligare skador uppstår. Färgsläpp och underhållsbehov på träkonstruktioner innebär risk för fuktskador.
Fönster/Dörrar:	När det förekommer underhållsbehov, otätheter och åldersrelaterade brister vid fönster och dörrar ökar risken för fuktinträngningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner. När man renoverar och byter ut skadade delar behöver även bakomliggande konstruktion kontrolleras för att kunna upptäcka och åtgärda eventuella följskador.
Souterrängkällare:	Konstruktionerna i de delar av souterrängkällaren där man inrett mot betongytorna är kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis är närmare 100 % finns risk att invändigt reglade och/eller isolerade samt flytande konstruktioner på grund av naturlig fuktpåverkan blir så fuktiga så att mikroorganismer kan växa till i dessa. Vid problem rivs vanligtvis riskkonstruktioner ut och ersätts med fuktsäkra varianter. Likaså kan källaren påverkas negativt om det utvändiga fuktskyddet har nedsatt funktion.
Våtrum:	När husets våtrum har brister i utförandet, är utförda enligt äldre standard och dessutom försämras med tiden föreligger risk för fuktrelaterade skador. De äldre utrymmena bör planeras för renovering. För att minska risken för fuktrelaterade skador i våtrum på plan 3 kan en duschkabin monteras.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Allmänt:	De sprickor som noterades i sockel och fasaden samt de lutande golven invändigt kan vara indikationer på sättningar i huset och går inte att bedöma vid en besiktning. En sådan bedömning måste utföras över en längre tid av en specialist/fackman.
Kök:	Skadorna i köksgolvet bör friläggas för vidare kontroll av orsak och omfattning.

Frans Bengtsson
2023-04-28
Fukt och Byggkonsult AB

BILAGA I

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 en köpare 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 uppdragsbekräftelsen.

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. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stege, 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.

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.

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid 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 besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

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

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

TILLÄGGSUPPDRAG

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

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

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

ANSVARSBEGRÄNSNING

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

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

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

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

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

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

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

ÖVRIGA VILLKOR – TILLÄGGSUPPDRAG

OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljaefärg 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 ståndscharvar.

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 fuktinträning 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

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 m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen 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

Putts 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. 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 III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	30 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	25 år
Hängrännor/stuprör	40 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak - invändigt	

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap

por	35 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	50 år
Plåt	
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	40 år

Fasader

Träpanel (byte)	30 år
Träpanel (målning)	30 år
Tegel	
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	
Asbestcementplattor (eternitplattor)	25 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	10 år
Byte fönster	
Byte dörrar (inne/ute)	
Målning fönster/dörrar	25 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	50 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	10 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	15 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	20 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	Ej byte
Laminatgolv	15 år
Klinkergolv	30 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	40 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtrummen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år