

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



**SIDENSVANSEN 5
BENGT IVARSGATAN 16, 463 31 LILLA EDET**

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 Sustera 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 OCH BYGGNADSBESKRIVNING	SID 5
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 6
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:	Sidensvansen 5
Adress:	Bengt Ivarsgatan 16
Postnummer:	463 31
Ort:	Lilla Edet
Kommun:	Lilla Edet
Fastighetsägare:	Frida Andersson

UPPDRAG

Beställare:	Frida Andersson
Uppdragsnummer:	75318
Besiktningsman:	Richard Gustavsson Djerf
E-post:	kundservice@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag:	2025-02-25
Närvarande:	Frida Andersson, fastighetsägare Richard Gustavsson Djerf, Fukt och Byggkonsult AB
Besiktningsens 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 handlingar erhöles vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren:	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: Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2023. • Toalettstolen är utbytt i toalettutrymmet på plan 2. • Nytt badkar och ny blandare i badrummet på entréplanet. • Diskmaskin är installerad. • Växter har tagits bort runt huset. • I övrigt är det mest ytskiktsrenoveringar som har utförts sedan förvärvet.
Förvärv:	2023
Upplysningar om fel i fastigheten:	Det finns fuktanvisningar under fönstret och i garderoben i ena sovrummet på plan 2. Har varit oförändrat sedan förvärvet. Det finns även fuktanvisningar i innertaket under badrummet som fanns vid förvärvet.
Muntliga uppgifter:	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. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING

FASTIGHET

Förutsättningar vid besiktningen:	Fuktmätningar med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner. Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad och delvis belamrad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc. 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" 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:	Mulet/Regn ca 5°C
Byggnadstyp:	1½-planshus med källare. Sadeltak med tegelpannor. Fasad av stående träpanel. Kopplade tvåglasfönster samt några isolerglasfönster. Vattenburen värme via kombipanna (pellets/el) och radiatorer. Självdraagsventilation förstärkt med våtrumsfläkt. Stomme och bjälklag av trä ovan källarplan.
Byggnadsår:	1955
Ombyggnadsår:	---

BESIKTNING - NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT

Tak.	Taket besiktigades vid takfot via stege, längs takstegen samt från marken. Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under några takpannor. Taktäckningen består av tegelpannor som ligger på ett underlagstak av spontade brädor, underlagspapp och träläkt. Taktäckningen är troligtvis från byggåret och är därmed ålderstigen. Takpannorna har en del frostsador. Plåtar och avtäckningar täcker bristfälligt och har rostangrepp. Underlagspappen är spröd och lagad på sina ställen och den är spikad i överlappande skarvar. Vid takfoten finns ej takfotsplåt eller takfotsläkt, vilket innebär att nedersta pannraden ligger och skaver på pappen. Skorstenen har släpp och sprickor i murfogar. Vindskivorna och takutsprång är i behov av underhåll. Skärmtaket ovan entrén är täckt av korrugerad plåt som är lagd på fel ledd samt svackar, vilket samlar vatten. Skärmtaket har rötskador.      
Hängrännor och Stuprör:	Äldre byggnadsdelar som lämpligen byts ut vid framtida takrenovering. Rostangrepp och läckage förekommer. Stuprören är anslutna till markledning. Lövsilar finns ej. Ett stuprör avslutas i regntunna.

Vind:	Nockvinden besiktigades från inspektionsluckan då det inte finns brädor att krypa på. Eventuella sidovindsutrymmen saknar inspektionsluckor. Vindsbjälklaget är isolerat med spån och mineralull. Det finns ingen ångtät plastfolie i bjälklaget. Det ser relativt bra ut i vindsutrymmet och på underlagstaket. Fuktanvisningar förekommer dock vid skorstenens takgenomföring samt vid övriga mindre takgenomföringar. Ett expansionskärl finns i utrymmet. Trycktank finns intill pellets pannan i pannrummet, varvid expansionskärlet troligen är urkopplat. 
Fasad:	Träfasaden är i behov av underhåll. Vitmålade delar av fasaden har en del blåsor i färgen, vilket är en indikation på att ej kompatibla färgsystem har använts. Torrspäckor förekommer i ändträ på de blå delarna av fasaden vid gavelspetsarna. Taklyftets fasadbrädor har ett mer omfattande underhållsbehov. 
Fönster:	Fönstren är till större delen äldre. En del är målade och underhållna, men många fönster har färgsläpp och skador i foder, vilket kräver underhåll. Överbleck saknas på några fönster och några fönster saknar uppvik i underblecken. Brister vid fönsterbleck kan orsaka fuktinträängning. 
Dörrar:	Tröskelbleck saknas på dörrarna. Garageporten är i behov av underhåll.

Sockel / Grundmur:	Puts och färg har släppt lokalt på grundmurarna. Några mindre sprickor förekommer. 
Markförhållanden:	Utanför garageporten och källardörren finns en dräneringsbrunn som behöver hållas ren och fungera för att minska risken för vatteninträngning i källarplanet.
Veranda:	Verandan är av enklare konstruktion och standard. Grundlagd på altanbjälklag. Verandan har ett generellt underhållsbehov.

HUVUDBYGGNAD - INVÄNDIGT

Allmänt:	Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte. Huset ventileras genom självdragsventilation vilket fungerar relativt bristfälligt, speciellt när det inte finns tilluftsventiler i alla sovrum och sällskapsrum. För att förbättra husets allmänventilation kan man installera tilluftsventiler i de sov- och sällskapsrum som saknar detta och man kan tillse att våtrumsfläkten som finns installerad är i kontinuerlig drift. Den generella rekommendationen gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme.
----------	--

ENTRÉPLAN

Entréhall:	Inget att notera.
Dusch och WC:	Våtutrymmet har ytskikt/tätskikt av våtrumsmatta på golvet och våtrumstapeter på väggarna. Ytskikten är äldre. Golvbrunnen under badkaret är en äldre gjutjärnsbrunn. Våtrumsmattan är inte ansluten till golvbrunnen korrekt. Otätheter förekommer. Golvfallet mot golvbrunnen är bristfälligt. Vatten blir ståendes på golvet. Rör genomföringar förekommer i golvet, vilket man undviker i dagens branschregler. Vid fuktindikeringen som utfördes noterades förhöjda indikationer i ett relativt stort område framför badkaret och runt golvbrunnen. 
Vardagsrum:	Inget att notera.

Matplats:	Parkettgolvet är fuktpåverkat och formförändrat intill radiatorrören. Torrt vid besiktningstillfället. Eventuella följskador undersöks och åtgärdas vid eventuell ytskiktrenovering. 
Kök:	Läckageskydd finns under diskmaskinen men inte under kyl/frys och inte i diskbänkskåpet. Läckageskydd rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador. Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

PLAN 2

Trappa och Hall:	Inget att notera.
Sovrum 1:	Fuktanvisningar förekommer under fönstret och i garderoben mot innertaket. Fuktanvisningarna var torra vid besiktningstillfället, men måste hållas under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken till detta undersökas och åtgärdas. 
Sovrum 2:	Inget att notera.
Toalett:	Utrymmet är av äldre utförande med äldre ytskikt. Handfatets avlopp är lågt avsatt och är tätat med mjukfog vid golvgenomföringen. Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser. 

KÄLLARE

Allmänt:	Huset är grundlagt på källare med betongplatta och källarmurar av betonghålstén. Källaren är av grovkällartyp och är oinredd, vilket är bra. Eftersom en källare av äldre typ inte är utvändigt fukt- och värmeisolerad enligt dagens norm, sker naturlig fuktvandring i ångfas från marken via betongen till källarutrymmet. Man ska därför undvika att inreda källaren med invändiga träkonstruktioner och papperstapeter mot betongytorna. Man skall även undvika tät färg och plastmattor mot betongen eftersom sådana ytskikt kan släppa på grund av fuktvandringen. Källarens utvändiga fuktskydd (dränering, dagvatten och fuktisolering på källarmurarna) är troligen äldre och kan ha nedsatt funktion. Puts- och färgsläpp samt mineralutfällningar förekommer, vilket kan vara tecken på bristfällig funktion. Puts- och färgsläpp samt mineralutfällningar kan dock orsakas av både naturlig markfukt och av det höga fuktinnehållet i inomhusluften som kondenserar mot betongen. Det är egentligen bara fritt inträngande vatten som skulle kunna föranleda ett akut behov av uppgrävning och dränering runt huset. De noterade bristerna orsakar inga konstruktionsskador då betongen inte är fuktkänslig. Man kan givetvis välja att i förebyggande syfte renovera källarens utvändiga fuktskydd och då även erhålla fördelen med utvändigt monterad fukt- och värmeisolering enligt modern standard. 
Trappa och Hall:	Inget att notera.
Trappförråd:	Inget att notera.
Pannrum:	I utrymmet finns pelletspannan. Utrymmet har golvvBrunn av gjutjärn för att evakuera ett eventuellt läckage. Elcentralen som finns i utrymmet har ej gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns ej. Jordade eluttag har funktionskontrollerats stickprovvis i huset, utan avvikelser. Eluttagen i huset är i huvudsak ojordade.
Garage:	I garaget förvarades en del lösöre, vilket begränsade besiktningsmöjligheterna. Under denna förutsättning, inget att notera.
Tvättstuga:	Tvättstuga med omgivande konstruktioner av betong. Tvättmaskin och duschkabin finns installerade. Utrymmet har en golvvBrunn av gjutjärn. Avfuktare finns installerad i tvättstugan, vilket är bra. Då omgivande konstruktioner är av betong med tillskjutande markfukt behövs inte tätskikt och fuktindikering är inte relevant.
Bastu:	Bastun är inredd med träpanel och trägolv, vilket är olämpliga material i en äldre källare som påverkas av markfukt. Träkonstruktionerna riskerar på grund av fukten att få mikrobiella skador, ofta i form av avvikande lukt. Om skador uppstår rivs träkonstruktionerna ut.

Förråd:

Fuktanvisningar förekommer i innertaket och på rörisolering under ovanliggande badrum. Vid kontroll noterades inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället. Man bör dock räkna med att det finns dolda skador i bjälklaget då förhöjd fuktindikering noterades på golvet i ovanliggande badrum.



RISKANALYS

Tak:	Då husets taktäckning är äldre och har brister som måste åtgärdas behöver taket renoveras inom en relativt snar framtid. Vid renovering och friläggning av takkonstruktionen kontrolleras och åtgärdas eventuella skador som framkommer.
Underhållsbehov:	Träkonstruktioner i behov av underhåll riskerar med tiden att få fuktskador.
Badrum:	Badrummet är ålderstiget och har allvarliga brister. Renovering bör utföras relativt omgående. Detta eftersom förhöjda fuktindikationer noterades. Viktigt är att vid renovering av ett våtrum även kontrollera och åtgärda eventuella följdskador som kan framkomma vid friläggning. Eventuellt kan aktuellt försäkringsbolag kontaktas för undersökning och reglering.

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.

Vind

Att det förekommer missfärgningar från läckage på ett äldre underlagstak är inte ovanligt. Det går inte vid ett enstaka besiktningstillfälle att bedöma om det är spår från gamla inläckage och/eller något som pågår. Taktäckningen är dock äldre och har brister. Det är viktigt att hålla ett gammalt underlagstak under uppsikt fram till det att taktäckningen renoveras.

Richard Gustavsson Djerf

2025-02-25
Fukt och Byggkonsult AB

BILAGA I

ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BEGREPP

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

Besiktningsman: även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

Fastighet: avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

Fel i fastighet: en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

SYFTE OCH ÄNDAMÅL MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dolda fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekaäftelsen. 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 uppdragsbekaäftelsen.

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, stegen, 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.

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 besiktningstillfället 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

Det åligger inte besiktningsmannen att verifiera autenticiteten i de dokument och de uppgifter om fastigheten som tillhandahålls i samband med genomförandet av en överlåtelsebesiktning.

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 i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen 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.

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 verka för ett tillhandahållande av viktiga dokument samt föra att säkerställa att fastigheten är i ett skick som möjliggör besiktning, enligt tidigare instruktioner, för att garantera besiktningens korrekthet.

Det är inte besiktningsmannens ansvar att säkerställa tillgången till de dokument och information om fastigheten som är nödvändiga för överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då besiktningen påbörjas.

Besiktningsmannen har inte ansvar för att samtliga delar av fastigheten är tillgängliga för granskning. För att besiktningen ska kunna genomföras korrekt bör dessa utrymmen vara lättillgängliga och inte blockerade av stora föremål. En lämplig stege bör finnas till hands.

Uppdragsgivaren bör omsorgsfullt granska besiktningsrapporten efter att ha tagit emot den och omedelbart rapportera eventuella felaktigheter eller brister till besiktningsmannen.

Det antas att byggnaden har adekvata anordningar för säker åtkomst till vind och tak inför uppdragets utförande. Besiktningsmannen har ingen skyldighet att utföra inspektioner som skulle kunna medföra en risk för personskada. Besiktningsmannen bestämmer självständigt vad som utgör en säker uppstigningsanordning och vad som anses vara en risk i samband med utförandet av uppdraget.

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. Ansvaret 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.

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 yttertakets 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 fuktrinängning 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

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 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	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 skorstenstopp, tätning rökanaler)	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltbaserade 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 (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	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	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	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