

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Göteborg Kyrkbyn 114:7
Rydholmgatan 9, 418 73 Göteborg



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	13
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	14
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK	18
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÅNGDER.....	19
BILAGA 4: BILDER	20

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Göteborg Kyrkbyn 114:7
Adress: Rydholmgatan 9, 418 73 Göteborg
Kommun: Göteborg
Fastighetsägare: Omar Saado

Uppdragsgivare

Namn: Omar Saado
Uppdragsnummer: JE260409-02

Besiktningsman

Namn: Johan Emet
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
VD & Besiktningsförrättare
Telefon: 0707-607820
E-post: johan@helpbesiktning.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad.
Tilläggstjänst: Energideklaration
Besiktningsdag: 2026-04-09 kl 13:00
Närvarande: Ägarens Pappa, Mäklare Patrik, Undertecknad samt Trainee Anton

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-04-02.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Då huset varit uthyrt i flera år och ägaren ej var med vid besiktningen är information rörande utförda renoveringar samt eventuella fel och brister i fastigheten bristfällig.

Fastigheten förvärvades 2015.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

- 1982 byggdes övervåning.
- Tak 2003
- Dränering 2004
- Isolerglasfönster sätts in på entréplan 1985
- Nytt takfönster 2014
- Kök 2006
- Våtrum x 2 2006

Upplysningar om fel i fastigheten:

Golvvärme i kök fungerar inte.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> <p>Denna besiktning kan ligga till grund för en så kallad Dolda Fel Försäkring. Denna tecknas av säljaren direkt med försäkringsförmedlaren. Ni når dom på se.gbg.info@ajg.com eller på telefon 010-444 1440.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	Cirka 14°C Sol
Byggnadstyp:	1 1/2 plans villa med källare
Byggnadsår:	1949
Ombyggd / tillbyggd:	1982
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjutet betonggolv
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Plank
Fasad:	Eternitskivor samt träpanel
Fönster:	Varierande typ och ålder
Yttertak:	Betongpannor
Uppvärmning:	Luft/vatten pump samt braskamin
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	--
Grundläggning	<p>Huset har en grundläggning av typ grundsulor med mellangjutet oisolerat betonggolv där det förekommer uppbyggda golvkonstruktioner. Grundmurar av betong som delvis är invändigt inklädda. Se Riskanalys.</p> <p>Inget särskilt noterades.</p>
Dagvatten/Dränering	<p>Dränerings- och dagvattenledningar samt fuktisolering bedöms ej ha samma utförande runt hela huset då det endast noteras en toplist på framsidan. Fuktisolering/dränering av olika utföranden innebär att det är svårt att bedöma behov av ny fuktisolering och dränering. Speciellt känsligt är skarven mellan äldre och nyare utföranden. Principen för underhåll av dessa delar är att man utför förbättringsåtgärder i sin helhet vid samma tillfälle.</p> <p>Fuktisoleringen bedöms ej vara fackmässigt utförd då den på framsidan avslutas innan hörnet på byggnaden. Se Riskanalys.</p> <p>Dagvattenbrunn noteras i nedgång till källare. Det är viktigt att dessa brunnar regelbundet rensas för att minska risken för inträngande vatten i byggnaden.</p> <p>Stuprör saknar lövsilar.</p>
Fasad	<p>Fasad med skivmaterial av eternit samt träpanel.</p> <p>Rötskador noteras på hörnbrädor. Se Riskanalys.</p>
Fönster/Dörrar	<p>Fönster och dörrar av varierande typ och ålder i byggnaden. Takfönster finns. Se Riskanalys.</p> <p>Rötskador noteras på flera foder runt fönster. Se Riskanalys.</p>

	<p>Fönster och dörrar har underhållsbehov då färgsläpp noteras på flera fönster och dörrar.</p> <p>Otäta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden. Se Riskanalys.</p>
Tak	<p>Tak med betongpannor ovan läkt och tätskikt av underlagspapp från 2003 enligt ägaren. Taket är på grund av halkrisk endast kontrollerat från takstege samtnock.</p> <p>Så kallat nockband och fotplåt saknas. Dessa kan monteras för att minska slitaget på underlagspappen.</p> <p>Betongpannor ej spikade i den så kallade randzonen.</p> <p>Påväxt av mossa och lavar noteras på taket. Detta förhållande kan påverka takets tekniska livslängd och kan innebära en ökad risk för läckage.</p> <p>Underbeslag saknas på stora murstocken. Se Riskanalys</p>
Vind	<p>Ventilationskanaler avslutas på vinden. Se Riskanalys.</p> <p>Påväxt/missfärgningar på yttertakens insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador. Se Riskanalys.</p> <p>Tecken på läckage noteras på insida yttertak och golv. Fläckarna uppvisar vid stickprovskontroll förhöjda fuktvärden vilket indikerar pågående läckage. Se Fortsatt teknisk utredning.</p> <p>Sprickbildning noteras på murstock. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.</p> <p>Delar av vinden är inte åtkomlig för kontroll på grund av att det saknas gångbroar.</p> <p>Äldre fuktrosor noteras på insida yttertak i anslutning till genomföring för antenn. Fläckarna var torra vid besiktningstillfället men bör markeras och hållas under uppsikt.</p>

INVÄNDIGT**Allmänt**

Mindre sprickor/tapetdrag i skivskarvar och ytterhörn är vanligt förekommande i denna typ av hus och är att anses som normalt. Även mindre lutningar, svikt och golvknarr i bjälklagen är att anses som normalt med tanke på husets konstruktioner, skick och ålder.

Även om elsystemet inte ingår vid denna besiktning vill ändå undertecknad informera om att det noteras elinstallationer som ej bedöms som fackmässigt utförda, varför man bör kontakta behörig fackman för genomgång av hela systemet.

Äldre avloppsinstallationer av typ gjutjärn noteras i byggnaden. Se Riskanalys.

Ventilation

Ventilationen är självdrag med tilluft via friskluftsventiler i fönster/ytterväggar/diverse otätheter. Frånluft sker via våtrum och kök samt eventuella äldre frånluftskanaler.

Självdragsventilationen bedöms bristfällig, rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga "torra" rum där så saknas samt att alla våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna med kontinuerlig drift eller med fuktstyrning. I köket kan man med fördel byta ut köksfläkten mot en fläkt med ett ventilationsläge/grundflöde. Bäst effekt på husets ventilation uppnås om systemet byggs om till mekanisk frånluft.

Källarplan

Hall	--
Rum 1	--
Rum 2	Golvet lutar kraftigt lokalt. Orsak okänd. För att kontrollera orsak erfodras konstruktionsingrepp.
Pannrum	Tätskikt och golvbrunn saknas. Se Riskanalys.
Rum 3	Installationsutrymme för inkommande vatten finns i rummet och saknar tätskikt samt dränage. Se Riskanalys. Missfärgningar och putssläpp noteras på grundmurar vilket indikerar fuktgenomslag i grundmurar. Se not Dränering/Dagvatten.

Duschrum	<p>Våtrum utfört med klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från ca 2020 enligt ägaren.</p> <p>Utrymmet bedöms ej vara fackmässigt utfört. Se Riskanalys.</p>
WC	<p>Wc med klinkergolv från ca 2020.</p> <p>Inget särskilt att notera.</p>
Tvättstuga	<p>Tvättstuga med klinkergolv från ca 2020 enligt ägaren.</p> <p>Utrymmet bedöms ej vara fackmässigt utfört då det bland annat saknas golvbrunn. Se Riskanalys.</p>
Entréplan	
Entré/Hall	--
Sovrum 1	--
Vardagsrum	<p>Missfärgning/fuktrosor noteras på ett av rummets fönster. Orsaken till förhållandet är okänd. För att utreda orsaken till förhållandet samt omfattning av skadorna samt lämpliga åtgärder erfordras vidare utredningar.</p> <p>Fuktfläck/resning i parketten noteras under det mest skadade fönstret.</p>
Matplats	<p>Tecken på fuktskada noteras på golvet. Orsak okänd. Se Fortsatt teknisk utredning.</p>
Kök	<p>Skvellerskydd saknas i diskbänkskåp samt under kyl/frys. I diskbänkskåpet noteras även schuntgruppen för golvvärmes.</p>
Våtrum	<p>Våtrum utfört med klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2006 enligt ägaren.</p> <p>Tätskikten i utrymmet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys.</p> <p>Våtrummet bedöms inte vara fackmässigt utfört då flera felaktigheter noteras. Se Riskanalys.</p>

Plan 1	
Stickvind 1-3	Missfärgning/påväxt noteras på insida yttertak. Se Riskanalys.
Sovrum 2	--
Sovrum 3	Fuktrosor/missfärgningar noteras på fönster. Se notering Vardagsrum. Det noteras även rötskador på karmar. Se Riskanalys.
Sovrum 4	Resningar och lutningar noteras i parketten.
Klädkammare	--
Våtrum	Våtrum utfört med klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2006 enligt ägaren. Tätskikten i utrymmet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys.
Stickvind 4	Ej åtkomligt i sin helhet. Missfärgningar/fuktrosor noteras på insida yttertak i anslutning till rör för avloppsluftare. Området var torrt vid besiktningstillfället med bör markeras och hållas under uppsikt.

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 Grundläggning

Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och betongplattan samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt, föreligger risk för att fuktrelaterade skador kan uppstå i golv/väggkonstruktionen och/eller på andra organiska material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, plastmattor, tapeter m.m.) i källaren.

3.2 Dagvatten/Dränering

Brister i utvändigt fuktisolering/dränering innebär risk för ökat fukttryck mot grundmurar som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

3.3 Fasad

På grund av de brister i form av rötskador som noterats i fasaden innebär detta att ytterligare fuktrelaterade skador kan uppstå på fasaden samt även i bakomliggande konstruktioner. För att kontrollera om skador redan har uppstått i bakomliggande konstruktioner erfordras vidare utredningar.

3.4 Fönster/Dörrar

Takfönster är känsliga för läckage mellan fönster och tak vilket kan orsaka fuktrelaterade skador på fönster och/eller i anslutande konstruktioner.

3.5 Fönster/Dörrar

På grund av de brister i form av rötskador som noterats på fönsterfoder innebär detta att ytterligare fuktrelaterade skador kan uppstå även i bakomliggande konstruktioner. För att kontrollera om skador redan har uppstått i bakomliggande konstruktioner erfordras vidare utredningar.

Otäta fönster/dörromfattningar samt avsaknad/bristande montering av plåtomfattningar innebär en risk för att vatten kan ta sig in kring fönster och dörrar och orsaka fuktrelaterade skador på karmar och i anslutande konstruktioner.

3.6 Tak

Då det saknas underbeslag på genomföringar i yttertaket innebär detta risk för att fukt kan tränga ner via genomföringen och orsaka fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

3.7 Vind

En ventilationskanal som mynnar på en kallvind innebär en ökad risk för att varm och fuktig luft kan leta sig in på vinden vilket i sig kan leda till kondensskador så som påväxt och röta.

3.8 Vind

Då det noterades missfärgningar/påväxt på yttertaket insida finns det risk för att skadorna kan förvärras, samt att det kan uppstå eller redan har uppstått skador i ej synliga delar.

3.9 Allmänt

Äldre golvbrunnar eller avloppsstammar i gjutjärn är en risk om det uppstår rostangrepp och dessa blir så pass kraftiga att det går hål på godset eller påverkar anslutningen av tätskiktet mot rör eller golvbrunn. Ovanstående kan leda till att fuktrelaterade skador kan uppstå i anslutning till noterade brister.

3.10 Källarplan, Duschrum

Då flera felaktigheter noteras i ett våtrum finns det fog för att anta att utrymmet ej är fackmässigt utfört. Detta kan innebära risk för fuktskador och att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd.

3.11 Källarplan, Tvättstuga

Då flera felaktigheter noteras i ett våtrum finns det fog för att anta att utrymmet ej är fackmässigt utfört. Detta kan innebära risk för fuktskador och att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd.

3.12 Entréplan, Våtrum

Tätskikt i våtrum som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner samt att försäkringsbolaget kan komma att helt eller delvis undanta utrymmet från försäkringsskyddet, varför man åtminstone bör kalkylera med en renovering.

3.13 Entréplan, Våtrum

Då flera felaktigheter noteras i ett våtrum finns det fog för att anta att utrymmet ej är fackmässigt utfört. Detta kan innebära risk för fuktskador och att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd.

3.14 Plan 1, Stickvindar

Då det noterades missfärgningar/påväxt på yttertaketets insida finns det risk för att skadorna kan förvärras, samt att det kan uppstå eller redan har uppstått skador i ej synliga delar.

3.15 Sovrum & Vardagsrum

Noterade missfärgningar och rötskador på fönsterkarmar kan innebära att fukt även kan ha tagit sig in i anslutande konstruktioner och orsakat fuktrelaterade skador. För att kontrollera om så skett erfordras vidare utredningar.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Huvudbyggnad

4.1 Vind

På grund av de indikationer på en pågående fuktskada som noterats på vinden rekommenderar undertecknad att man utreder orsak och omfattning av skadan samt vilka eventuella åtgärder som krävs.

4.2 Entréplan, Matplats

På grund av noterad misstänkt fuktskada på golv i utrymmet rekommenderas att man utreder orsaken till förhållandet, omfattningen av skadan samt lämpliga åtgärder.

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

Göteborg 2026-04-09

HELP besiktning väst AB

Johan Emet

VD & Besiktningsförrättare



Länk till bilder

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

* tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

* okulär besiktning,

* riskanalys om sådan är påkallad samt

* eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

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

Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är kryptbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

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

Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

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

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

Risakanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 9 månader från avslutat uppdrag.

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

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.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

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").

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

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.

Mättnadsånghalt

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 mättnadsånghalten.

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 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

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

Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts - tjockputs 2cm (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 utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	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 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

BILAGA 4: BILDER



Bild 1: Utvändigt, Dagvatten/Dränering, Fuktisoleringen bedöms ej vara fackmässigt utförd då den på framsidan avslutas innan hörnet på by...



Bild 2: Utvändigt, Dagvatten/Dränering, Dagvattenbrunn noteras i nedgång till källare. Det är viktigt att dessa brunnar regelbundet rensa...



Bild 3: Utvändigt, Dagvatten/Dränering, Stuprör saknar lövsilar.



Bild 4: - Utvändigt, Fasad, Rötskador noteras på hörnbrädor. Se Riskanalys.



Bild 5: - Utvändigt, Fönster/Dörrar, Rötskador noteras på flera foder runt fönster. Se Riskanalys.



Bild 6: Utvändigt, Tak, Så kallat nockband och fotplåt saknas. Dessa kan monteras för att minska slitaget på underlagspap...



Bild 7: Utvändigt, Tak, Påväxt av mossor och lavar noteras på taket. Detta förhållande kan påverka takets tekniska livslän...



Bild 8: - Utvändigt, Vind, Ventilationskanaler avslutas på vinden. Se Riskanalys.

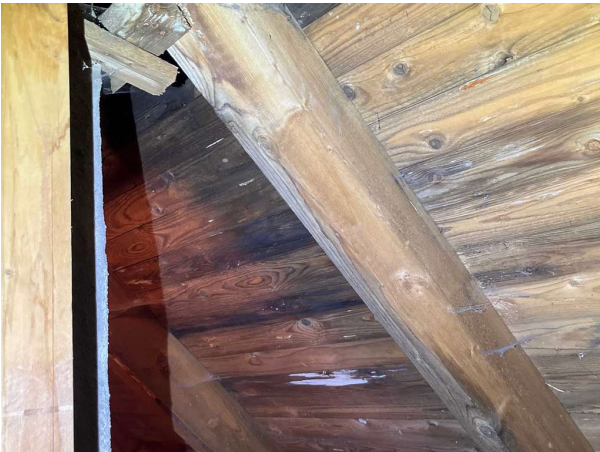


Bild 9: Utvändigt, Vind, Påväxt/missfärgningar på yttertakens insida noteras, vilket bör ses över för att minska risken ...



Bild 10: - Utvändigt, Vind, Tecken på läckage noteras på insida yttertak och golv. Fläckarna uppvisar vid stickprovskontroll ...



Bild 11: - Utvändigt, Vind, Tecken på läckage noteras på insida yttertak och golv. Fläckarna uppvisar vid stickprovskontroll ...



Bild 12: - Utvändigt, Vind, Tecken på läckage noteras på insida yttertak och golv. Fläckarna uppvisar vid stickprovskontroll ...



Bild 13: - Utvändigt, Vind, Sprickbildning noteras på murstock. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.



Bild 14: Utvändigt, Vind, Delar av vinden är inte åtkomlig för kontroll på grund av att det saknas gångbroar.

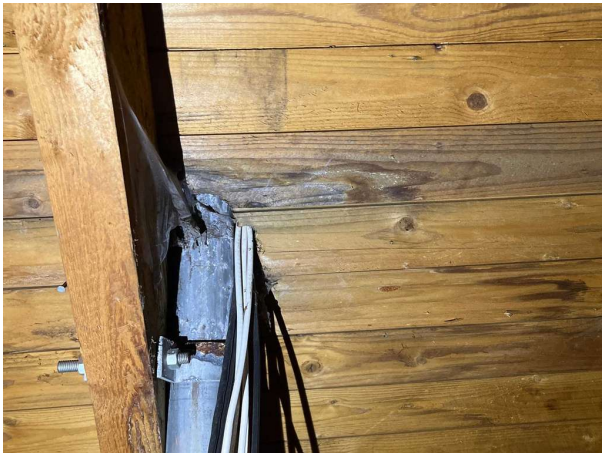


Bild 15: Utvändigt, Vind, Äldre fuktrosor noteras på insida yttertak i anslutning till genomföring för antenn. Fläckarna va...



Bild 16: - Invändigt, Källarplan, Installationsutrymme för inkommande vatten finns i rummet och saknar tätskikt samt dränage. Se Ri...

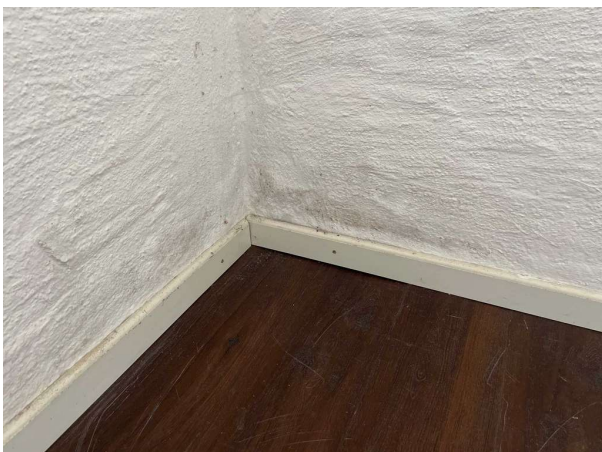


Bild 17: Invändigt, Källarplan, Missfärgningar och putsläpp noteras på grundmurar vilket indikerar fuktgenomslag i grundmurar.



Bild 18: - Invändigt, Källarplan, Utrymmet bedöms ej vara fackmässigt utfört då det bland annat saknas golvbrunn. Se Riskanalys.



Bild 19: Invändigt, Entréplan, Missfärgning/fuktrosor noteras på ett av rummets fönster. Orsaken till förhållandet är okänd. För...



Bild 20: Invändigt, Entréplan, Fuktfläck/resning i parketten noteras under det mest skadade fönstret.



Bild 21: - Invändigt, Entréplan, Tecken på fuktskada noteras på golvet. Orsak okänd. Se Fortsatt teknisk utredning.



Bild 22: - Invändigt, Entréplan, Våtrummet bedöms inte vara fackmässigt utfört då flera felaktigheter noteras. Se Riskanalys.



Bild 23: - Invändigt, Entréplan, Våtrummet bedöms inte vara fackmässigt utfört då flera felaktigheter noteras. Se Riskanalys.



Bild 24: - Invändigt, Entréplan, Våtrummet bedöms inte vara fackmässigt utfört då flera felaktigheter noteras. Se Riskanalys.



Bild 25: - Invändigt, Plan 1, Missfärgning/påväxt noteras på insida yttertak. Se Riskanslys.



Bild 26: - Invändigt, Plan 1, Fuktrosor/missfärgningar noteras på fönster. Se notering Vardagsrum. Det noteras även rötskador p...



Bild 27: - Invändigt, Plan 1, Fuktrosor/missfärgningar noteras på fönster. Se notering Vardagsrum. Det noteras även rötskador p...



Bild 28: - Invändigt, Plan 1, Fuktrosor/missfärgningar noteras på fönster. Se notering Vardagsrum. Det noteras även rötskador p...



Bild 29: Invändigt, Plan 1, Ej åtkomligt i sin helhet.



Bild 30: Invändigt, Plan 1, Missfärgningar/fuktrosor noteras på insida yttertak i anslutning till avloppsluftare. Området var...