





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Gubbekullavägen 4A, 439 35 Onsala

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.





Innehållsförteckning

Objekt	3
Byggnadsbeskrivning	4
Upplysningar och tillhandahållna handlingar	5
Okulär besiktning – förklaringar	6
Noteringar	7
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll.....	12
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	13
Bilaga 3 – Fuktmätning	14
Bilaga 4 – Radonindikation	15



Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Gubbekullavägen 4A, 439 35 Onsala
Fastighetsbeteckning:	Gubbekulla 1:162
Besiktning:	UTÖKAD
Uppdragsnummer:	AM20230220-01
Fastighetsägare:	Blanke & Carlsson Fastighets AB
Besiktningssman:	Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB
Besiktningssdag:	2023-02-20
Övriga närvarande:	Ombud för fastighetsägare Fastighetsmäklare
Väderlek:	Mulet, 5°C



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1909
Grundkonstruktion:	Källare/ Krypgrund
Byggnadstyp:	Friliggande byggnad
Stomme material:	Betong/ Trä
Takkonstruktion:	Brutet sadeltak med takpanneplåt samt bandtäckt plåt
Värmesystem:	Bergvärmepump via vattenburna radiatorer. Inredd vind värms upp med direktverkande elradiatorer.
Ventilation:	Självdagsventilation samt mekanisk frånluftsventilation
Fönster:	Isolerfönster samt enstaka 2-glasfönster i kopplad båge
Fasad:	Stående träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt



Upplysningar och tillhandahållna handlingar

Granskning av tillhandahållna handlingar samt lämnad information

Upplysningar är lämnade av säljare, besiktningsmannen garanterar inte riktigheten i lämnade uppgifter och tillhandahållna handlingar som mottages.

Tillhandahållna
Handlingar:

Information från säljare
och upplysningar om fel
i fastigheten:

Inga tillhandahållna handlingar

Fastigheten förvärvades 2004.

Har det förekommit någon vattenskada i huset?

- Ja, inläckage har inträffat i burspråkets yttertak 2011. Åtgärdat via försäkringsbolag.
- Har det varit stopp i avloppen?
- Nej.
- Har det utförts stambyte?
- Inte under nuvarande ägare
- Är huset omdränerat?
- Nej.
- Är elledning utbytt i huset?
- Delvis nya elcentraler har installerats. Viss el är äldre.
- Är taket omlagt?
- Ja, dock ej under nuvarande ägare. Årtal för takomläggning fanns ej tillgängligt vid besiktningstillfället.
- Är radonmätning utförd?
- Nej.
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?
- Ja.
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här?
- Nej.
- Finns ritningar på huset?
- Ja. Ritningar var ej tillgängliga vid besiktningstillfället.
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- Nej.
- Finns alla servitut och bygglov?
- Ja.
- Finns våtrumdokumentation/kvitton/materialspecifikation?
- Nej.



- 2005 installeras bergvärmepump
 - 2005 installeras delvis ny elcentraler som betjänar boutrymmen
 - 2006 renoveras badrum i övre plan (lägenhet 3)
 - 2006 renoveras kök i entréplanet. I samband med detta byts altandörr
 - 2011 renovering av badrum och wc i entréplan utförs av fackmän
 - 2011 renovering av övriga rum i entréplan
 - 2018 ca, byts en del fönster i fastigheten
 - 2019 renoveras badrum på inredd vind
 - 2021 underhåll av fasad med målning samt byte av skadad panel
 - 2022 byte av 3st ytterdörrar
 - 2022 byte av hängrännor/ stuprör på entrésida
 - Några fönster i entréplan går ej att öppna/ kärvar, i övrigt finns inga kända fel/ brister
-
- Årtal för när taket är omlagt, när badrummet i lägenhet 2 är renoverat, samt när vinden inreddes fanns ej att tillgå vid besiktningsstillfället.

Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört/ gjort besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall.

Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats.

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats till besiktningsmannen vid besiktningen.

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

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.



Noteringar

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken
Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

HUVUDBYGGNAD

Utvändigt

Markförhållanden	Växtlighet finns i anslutning till byggnaden. Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.
Sockel och utvändiga trappor	Sprickor samt putssläpp finns i sockel och trappa. Det rekommenderas att fackman (murare) kontaktas för att bedöma orsak/ omfattning samt lämplig åtgärd.
Grundläggning	Se bilaga 3
Fasad	Enstaka dörrfoder är endast grundmålade. I övrigt inget att notera.
Fönster och dörrar	Dörr och port till källare är fuktskadade samt så kärvar vissa fönster/ går inte att öppna. Det rekommenderas att fackman (snickare) kontaktas för åtgärd. Vidare noteras att otätheter förekommer vid tröskel under dörr till lägenhet 3 (som nås via utvändigt trappa), där risk finns att vatten kan rinna in och orsaka skador. De isolerglasfönster som inte blivit utbytta är äldre vilket innebär risk för att missfärgning/ imma kan uppstå mellan glasen. På inredd vind i lägenhet 2 noteras att kassett är missfärgad, varpå det rekommenderas att fönstret byts. I övrigt föreligger lokalt underhållsbehov på vissa fönster samt så noteras bakfall på en del fönsterbleck.
Balkong/ Altaner	Trallbrädor på balkong/ altaner är i behov av underhåll.
Hängrännor/stuprör	Rostangrepp förekommer i äldre hängrännor mot framsida, byte/ underhåll av rännor rekommenderas.
Tak	Via okulär kontroll bedöms taktäckningen med takpanneplåt vara cirka 25–30 år samt uppvisar lokala färgsläpp och mindre rostangrepp samt att vattplåt (plåt monterad på vindskivor) täcker bristfälligt mot plåttaket. En förväntad livslängd på denna typ av taktäckning är cirka 40 år. Pga att algpåväxt fanns på tralldäck samt papptak i anslutning till sotarsteg, var det ej möjligt att klättra upp på taket på ett säkert sätt, varpå avsyning av yttertak har gjorts från balkong samt mark. En kompletterande besiktning rekommenderas när taket går att besiktiga på ett säkert sätt. På vidbyggd takdel i anslutning till balkongen, noteras att takpappen jämte balkongen är i behov av omläggning samt så är taket med kopparplåt under balkongen inte besiktningsbar då trallen täcker taket. Det rekommenderas att takläggare kontaktas för omläggning av papptaket. I samband med detta bör kringliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella fuktintrång.
Vind	Vindsutrymme finns ej (paralleltakskonstruktion).



Invändigt

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

Entréplan

Entréhall	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Passage	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Sovrum 3/ Kontor	Inget att notera.
Klädkammare	Inget att notera.
Trappförråd	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterade under kyl/ frys. Montage rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella läckage.
Matplats	Inget att notera.
Passage/ Förråd	Inget att notera.
Wc	Inget att notera.
Badrum	Golvlutning mot brunnen är något bristfällig varpå det rekommenderas att duschkabin fortsättningsvis används. Vidare noteras att fönster vid badkar är placerat i våtzon 1. Fönstrets placering innebär att det kan utsättas för direkt vattenbegjutning. Med fördel kan draperi monteras för att skydda fönstret.
Entréhall/ Lägenhet 2	Inget att notera.



Övre plan

Lägenhet 2/ Allrum	Inget att notera.
Lägenhet 2/ Badrum	Utrymmet har passerat sin förväntade livslängd varpå man bör kalkylera med en renovering. Vid besiktningsstillfället var golvbrunnen ej åtkomlig för inspektion. Vid renovering rekommenderas att behöriga fackmän anlitas för att säkerställa att gällande branschregler efterföljs. I samband med detta kontrolleras kringliggande konstruktioner efter eventuella skador.
Lägenhet 2/ Klädkammare	Inget att notera.
Lägenhet 2/ Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåp samt under kyl/ frys. När det inte finns ett fuktskydd i diskbänksskåpet samt under vitvaror så finns det risk att vatten, på grund av smygläckage, inte upptäcks.
Lägenhet 2/ Sovrum 1	Inget att notera.
Lägenhet 2/ Inredd Vind/ Sovrum 2	Otäthet noteras i innertaksskiva vid kontakt för taklampa. För att undvika att varmluft tränger upp i takbjälklaget, vilket kan orsaka kondens, rekommenderas att innertaket tätas.
Lägenhet 2/ Inredd Vind/ Sovrum 3	Missfärgning noteras i fönstersmyg, fuktindikering utan anmärkning utförd.
Lägenhet 3/ Hall	Inget att notera.
Lägenhet 3/ Passage	Inget att notera.
Lägenhet 3/ Sovrum 1	Inget att notera.
Lägenhet 3/ Vardagsrum	Inget att notera.
Lägenhet 3/ Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåp. Montage rekommenderas. Vid kyl/frys har parkettgolv rest sig, fuktindikering utan anmärkning utförd. Under kyl/frys noteras att fuktskyddet avslutas långt in, vilket gör att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka i tid.
Lägenhet 3/ Kontor	Inget att notera.
Lägenhet 3/ Badrum	Våtrummet har äldre tätskikt samt så noteras att tätskiktet i golvbrunnen under duschkabinen är för högt skuren och att det ej finns klämring i brunnen vilket innebär risk för att vatten kan rinna in under tätskiktet. Vidare noteras att golvlutningen är något bristfällig. Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom tätskiktet med vattenskadorna i omkringliggande konstruktioner som följd.
Lägenhet 3/ Sovrum 2	Inget att notera.
Lägenhet 3/ Sovrum 3	Inget att notera.



Lägenhet 3/ Inredd Vind/ Pentry	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåp samt under vitvaror. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Lägenhet 3/ Inredd Vind/ Badrum	Inget att notera.
Lägenhet 3/ Inredd Vind/ Allrum	Inget att notera.

Källare

Hall	Inget övrigt att notera.
Garage	På betongplattan finns en limmad plastmatta. Det rekommenderas att mattan tas bort, då täta material bör undvikas mot en äldre och oisolerad betongplatta.
Förråd 1	Putsen i innertaket har sprickor och börjar att släppa.
Trappförråd	Inget övrigt att notera.
Tvättstuga	Utrymmet har passerat sin förväntade livslängd varpå man bör kalkylera med en renovering. Vid besiktningstillfället var golvbrunnen ej åtkomlig för inspektion. Vid renovering rekommenderas att behöriga fackmän anlitas för att säkerställa att gällande branschregler efterföljs. I samband med detta kontrolleras kringliggande konstruktioner efter eventuella skador.
Förråd 2	Inget övrigt att notera.
Förråd 3	Inget övrigt att notera.
Förråd 4	Inget övrigt att notera.
Förråd 5	Inget övrigt att notera.
Förråd 6	Inget övrigt att notera.
Torkrum	Inget övrigt att notera.
Förråd 7	Inget övrigt att notera.
Pannrum	Inget övrigt att notera.
Allmänt	Utvändigt fuktskydd är äldre. Eftersom källarens utvändiga fuktskydd är äldre kan systemet ha nedsatt funktion vilket kan leda till att fukt tränger in i källaren. Vid besiktningstillfället noterades färgsläpp på vägg i förråd 7, med något förhöjda fuktindikationer.



Hela huset

Allmänt 1	Lutande och knarrande golv förekommer i bostaden. Detta är vanligt förekommande i äldre konstruktioner.
Allmänt 2	Bristfälligt antal tilluftsventiler finns i bostaden. Det rekommenderas att tilluftsventiler monteras i samtliga sov- och vistelserum där det saknas. Vidare noteras att det saknas frånluftsventilation i wc på entréplan.



Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet 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. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Övriga upplysningar:	Vissa uppgraderingar har gjorts på elen i samband med renoveringar.
lakttagelser:	Delar av elen är äldre i fastigheten. I äldre proppskåp saknas vissa säkringshuvar. Stickprovsmässig kontroll av jordade eluttag utförd utan anmärkning.
Slutsats och rekommendationer:	Det rekommenderas att behörig elektriker kontaktas för översyn av elen.



Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen 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. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp
Övriga upplysningar:	VVS har blivit utbytt i samband med renoveringar.
laktagelser:	Äldre gjutjärnsinstallationer finns i källarplanet.
Slutsats och rekommendationer:	För att kontrollera om även brunnarnas anslutningar behöver bytas rekommenderas att fackman kontaktas för filmning av anslutningarna.



Bilaga 3 – Fuktmätning

Mätning

Information från uppdragsgivare:	Ingen information lämnades.
Utförande:	Stickprovsmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen och på delar av påbyggda väggkonstruktioner i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen har utförts med BES Bollmann H-DI 3.10
Information:	<p>Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i kryppgrunden och källaren.</p> <p>Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras.</p> <p>Fuktkvot (FK)</p> <p>Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).</p>

Resultat

Krypgrund under burspråk i vardagsrum	<p>Vid fuktkvotsmätning som utfördes i bjälklaget under burspråk, uppmättes fuktkvoten till 16,5%. I utrymmet noterades att organiskt material förvaras, varpå det rekommenderas att detta tas bort.</p> <p>Vidare noteras att endast mindre del av kryppgrunden under entréhall/ sovrummen är besiktningsbar då avgränsande skivor monterats i utrymmet. Utrymmet nås via lucka till vänster om garageport</p> <p>Uteluftsventilerade kryppgrunder med bjälklag av organiskt material är att betrakta som en riskkonstruktion då de ofta drabbas av en förhöjd fuktighet under delar av året, vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.</p>
Källare (yttervägg)	<p>Vid fuktkvotsmätning som utfördes i påbyggda väggar i förråd 7, uppmättes fuktkvoten till 14,6% i regel monterad dikt an betongväggen.</p> <p>Det rekommenderas att påbyggda konstruktioner av organiska material i källaren tas bort, då dessa riskerar att drabbas av tillskjutande markfukt. I samband med demontering kontrolleras alltid bakomliggande konstruktioner efter eventuella skador.</p>

Bild



Bilaga 4 – Radonindikation

Mätpunkt	Radonhalt Bq/m ³ (medelvärde)	Mättid	Gränsvärde Bq/m ³	Slutsats
Sovrum 1/ Entréplan	24	2h	200	Ingen åtgärd nödvändig
Förråd 5/ Källare	119	2h	200	Ingen åtgärd nödvändig

Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas. Radongashalten kan variera beroende på årstid, boendevanor och radonkälla. Gällande riktvärde för radonhalt i bostad är 200 Bq/m³. Man kan få olika årsmedelvärden beroende på vilken tid du gör mätningen därav så finns det en felmarginal på ca 20%.



Övrigt

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade parter får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

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. Uppdrag är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till beställaren.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en köpargenomgång görs, antingen via telefon eller på plats. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Om ingen köpargenomgång görs har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar mot dig som köpare. En köpargenomgång bokar ni genom att ringa eller maila in till vår växel.

Om du som säljare avser att teckna en dolda fel-försäkring med den här besiktningen som underlag är det av yttersta vikt att försäkringspremien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringskydd.

Om ni inte har beställt en dolda fel-försäkring men önskar att göra detta hjälper vi er gärna. I så fall är ni varmt välkomna att kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

BESIKTNINGSFÖRETAGET AB

Andreas Magnusson

Certifierad energiexpert och Besiktningsman

Besiktningsföretaget AB

Växel: 010-18 20 25

Mobil: 0703-161750

andreas.magnusson@besiktningsforetaget.se

www.besiktningsforetaget.se



Teknisk livslängd

Olika konstruktioner och olika material har olika lång livslängd. En kombination av material kan ge både längre och kortare livslängd och i tabellen nedan har vi listat ungefärliga livslängder för en del standardkonstruktioner/material. Om besiktningsmannen inte har gjort någon notering under en viss punkt utan hänvisat till "Inget att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage" kan det innebära att konstruktionen på sikt bör bytas även om det vid besiktningsstillfället inte hittades/påtalades några uppenbara brister. Ett typexempel är ett badrum som är äldre än sin beräknade livslängd, men som kan se fräscht ut. Nämnvärt är också att man inte kan reklamera en konstruktion eller material vars livslängd är utdömt/ uppnått.

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckkanaler)	40 år
Avloppsledningar	50 år	Nytt undertak - invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Villkor för Överlåtelsebesiktning

Förklaring

Uppdragsgivare	Säljaren eller köparen av fastigheten.
Fastighet	Den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktning.
Fel i fastighet	En avvikelse från vad en köpare har kunnat förutsätta vid köpet, om köpet genomfördes vid tiden för överlåtelsebesiktningen.
Besiktningsman	Det besiktningsföretag som fått i uppdrag att utföra överlåtelsebesiktningen.

SE NOGA NEDAN VILKEN RUBRIK SOM GÄLLER JUST DITT UPPDRAG; KÖPARE ELLER SÄLJARE

Syfte för köpare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för köpare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en byggnadsteknisk okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningsman.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken, utan utgör en del av undersökningsplikten.

Syfte för säljare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningsman.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningsstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen i uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

Handlingar och information

Om Besiktningsmannen får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktningsvillkoren. Besiktningen omfattar Fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall vidbyggd del av huvudbyggnaden såsom förråd, carport eller garage samt den mark som anses ha byggnadsteknisk betydelse. Andra eventuella byggnader på fastigheten ingår enbart om detta framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsmannen besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaget kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Stege ska tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande.



För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsmannen.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningsutlåtandet. Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen. En yta eller ett utrymme som inte har besiktigats ingår ändå i köparens undersökningsplikt.

Om inget annat framgår av uppdragsbekaäftelsen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget. I besiktningsuppdraget ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningsutlåtande

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsmannen tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningsutlåtandet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen, vilket kan innebära att förhållandena kan vara annorlunda än vid tiden för överlåtelsen av Fastigheten.

I uppdraget ingår inte att revidera besiktningsutlåtandet efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

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

Riskanalys

Noterar besiktningsmannen att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen tar hänsyn till Fastighetens egenskaper, noteringar som har gjorts vid den okulära besiktningen, Uppdragsgivarens information och handlingar samt skick hos likvärdiga fastigheter och förhållandena vid överlåtelsebesiktningen.

Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsmannen då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen om inte annat avtalats.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsmannen i samband med överlåtelsebesiktningen. Vid eventuella ingrepp i Fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekaäftelse eller i en separat uppdragsbekaäftelse.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och va-installationer

Om det framgår av uppdragsbekaäftelsen ingår okulär kontroll av el- och va-installationer i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens noteringar och rekommendationer baserar sig på ägares uppgifter och kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten- och avloppsininstallationer.



I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.

Om Besiktningsmannen bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningsman har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

Kontrollen innebär inte att Besiktningsmannen garanterar installationens funktion eller att den inte är i behov av översikt, reparation eller underhåll.

Fuktindikering

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador. En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningsutlåtandet.

Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsmannen behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsmannen på plats. Besiktningsmannen ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella följdskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsmannen mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

Radonindikering

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningsmannen har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

Kostnadsuppskattning av åtgärder

Kostnadsuppskattning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en kostnadsbild över kritiska åtgärder i Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna är uppskattade och besiktningsmannen har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

Areamätning

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m².

Viss mindre avvikelse kan förekomma i uppmätningen. I areamätningens utlåtande framgår vilken felmarginal som kan förekomma utan ansvar för besiktningsmannen.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsmannen är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är besiktningsmannen som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.

Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.



c) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

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 mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsmannen kan tänkas behöva för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktningsutlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsmannen inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsmannen men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsmannen inget ansvar.

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsmannens godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsmannen inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

Om Uppdragsgivaren är en säljare så gäller inte ansvaret per automatik för köparen. För att ansvar skall gälla mellan köparen och Besiktningsmannen krävs särskilt avtal. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

Reklamation och preskription

Eventuell reklamation gällande Besiktningsmannens uppdrag skall meddelas till Besiktningsmannen snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsmannen har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

Betalning och hävning

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besiktningsmannen, kan Besiktningsmannen kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

