

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



VIGGBYHOLM 50:1
Gästisvägen 52, Täby 183 60

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningens utlåtande krävs att du kontaktar Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens man ingen juridisk 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
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 8
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 8

BILAGA I: Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

BILAGA II: Liten Byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	VIGGBYHOLM 50:1
Adress:	Gästisvägen 52, Täby 183 60
Kommun:	Täby
Fastighetsägare:	Anders Rylander och Anna Darlington

UPPDRAG

Beställare:	Enligt ovan
Beställningsnummer:	Ordernummer: 37024 Protokollsnummer: INS2020091006
Besiktningsman:	Pontus Gustafsson
Telefon:	070-2577687
E-post	Pontus.gustafsson@independia.se
Besiktningdag:	2020-08-19
Närvarande:	Fastighetsägare: Anders Rylander och Anna Darlington Mäklare: ---
Besiktningens genomförande och omfattning	Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av avtalsvillkoren som bifogas i detta utlåtande. 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. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning samt vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.
Godkännande av mottagen uppdragsbekräftelse med besiktningsvillkor	Uppdragsbekräftelse är mailad till uppdragsgivare 2020-09-04. Vid besiktningstillfället bekräftar uppdragsgivaren att uppdragsbekräftelsen är mottagen.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

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

FASTIGHET

Tillhandahållna handlingar	Vid besiktningstillfället fanns huspärmar tillhands samt äldre besiktningsutlåtande och frågelista. Pärmarna är inte granskade av besiktningsmannen.
Förvärv av fastighet	2011
Information från uppdragsgivaren samt upplysningar om fel i fastigheten:	<ul style="list-style-type: none"> — Plåttaket är omlagt i omgångar, utbyggnaden är omlagt men när är inte säkerställt. Samt på övriga taket ny plåttak 2014. Arbetet 2014 har utförts av entreprenör. — Inga fuktskador finns i vindsutrymmet vad fastighetsägaren känner till. — Äldre kopplade fönster är ommålade. — Fasaden är om putsad och utförd av föregående fastighetsägare 1992. — Inga upplevda sättningsskador finns i huset. — Lite putssläpp finns invid balkongräcke. — Nytt kök insatt ca: 2016/17. Fuktskydd finns under diskmaskin men ej under kyl/frys samt ej i botten av diskbänksskåp. — Våtrum på övreplan renoverat 2004. Inga bakfall finns i golvet. — Wc: Renoverat 2012. — Tvättstuga med dusch renoverat 2012.2 golvbrunnar finns. Utförts av entreprenör. Golvbrunnen är utbytt. Inget upplevt bakfall. — Klädvårdsrum finns det golvbrunn som är utbytt samt indraget vatten. Renoverat 2012. — Badrum finns i entréplan som är av äldre standard. Utrymmet används ej. — Radonsug installerad ca: 2009/-10. — Elsystemet fungerar utan upplevda problem. Jordfelsbrytare finns installerad i säkringsskåp med både porslins säkringar och automat-säkringar. Elsystemet är delvis renoverat. Jordade och ojordade vägguttag finns i huset. Vid de fall arbeten har utförts på elsystemet har det anlåtats behörig elektriker. — Kall, varm, värme, avlopp och ventilationssystemet fungerar utan upplevda bekymmer. Kommunalt vatten och avlopp. <p>Fastighetsägaren upplyser om att utöver noterade upplysningar finns inga kända fukt eller felrelaterade skador i huset.</p>

OKULÄR BESIKTNING

FASTIGHET

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden fullt möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering “---” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga upplysningar:	<p>I detta utlåtande har avsikten varit att redovisa samtliga förhållanden som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av ägaren vid besiktningen. Om uppdragsgivaren upplever att någon muntlig uppgift av betydelse skulle ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, skall uppdragsgivaren snarast dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>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.</p>
Väderlek:	Ca +14 °C och Regn/mulet
Byggnadstyp:	<p>Byggnaden är ett fristående hus i 2-plan. Sadeltak/valmat tak med takbeklädnad av plåt. Nockvinds utrymme som är isolerat med mineralulls som synbar isolering. Vindsutrymmet är begränsat tillgängligt via lucka på tak.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Stomme: Betonghålstén/trä — Fasad: Puts — Fönster: 2-glas kopplade samt energifönster. Energifönster sattes in 2015. — Ventilation: Självdrag — Uppvärmning: Direktverkande el-radiatorer samt luft/luft värmepump. El-golv i våtrum på övreplan. Två öppna eldstäder. — Mark: Trädgårdstomt. — Grundkonstruktion: Betongplatta mot mark med delvis markmotfylld grundmursvägg. I garaget finns ett furugolv på betongplattan. Plastmatta finns mot betongplatta mot betong.
Byggnadsår:	1949
Tillbyggnadsår:	1975 mot norr.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT

Tak	<ul style="list-style-type: none"> – Taket är begränsat okulärt besiktigt från mark samt från där takstege finns. – Delvis är takets ålder är inte säkerställt. Se muntliga lämnade upplysningar.
Hängrännor och stuprör	<ul style="list-style-type: none"> – Stående vatten finns i hängrännor/hängrännorna bedöms vara igensatta av skräp.
Fönster/dörrar:	---
Fasad	<ul style="list-style-type: none"> – Det förekommer på enstaka punkter synbara sprickor i fasadputs. – Stötskada finns i puts vid entrétrappa. <p>Se riskanalys fasad.</p>
Sockel	<ul style="list-style-type: none"> – Missfärgning/tecken på fuktbelastning finns på/i sockelputs mot/längs med framsida knut.
Mark	---
Altan med undersida förråd	<ul style="list-style-type: none"> – Putssläpp finns från undersida altanbjälklag. Putssläpp/spricka finns i puts på utsida stöd Stolpe. Rost-påslag finns på synbart armeringsjärn på insida av förråd mot baksida. – I förrådet finns virke/organiskt material på mark. Yttergrundmusvägg är en enklare form av stenmur. Synbara tecken finns på mark/sten att ytvatten tränger in i utrymmet.

VIND

Nockvind	<ul style="list-style-type: none"> – Nockvindsutrymmet är okulärt/lokalt begränsat besiktigt på synbara ytor från där lucka finns. Tillgänglighet/landgång finns ej monterad i vindsutrymmet. Övrigt/inre delar av vindsutrymmet är inte besiktigt. – På lokala punkt visa brädor/råspont invid takluckan finns grånader. <p>Se riskanalys vind.</p>
----------	--

GRUND

Betongplatta mot mark med delvis markmotfylld grundmursvägg.	<ul style="list-style-type: none"> – Trägolvskonstruktioner/väggkonstruktioner samt plastmatta finns monterad mot eller i anslutning till betongplattan och grundmursvägg. <p>Se riskanalys betongplatta mot mark med delvis markmotfylld grundmursvägg</p>
--	--

HUVUDBYGGNAD - INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
ENTRÈPLAN	
Hall och trapphall och kapprum	– Enstaka bomljud finns i klinkergolv.
Wc	---
Klädvårdsrum	--- Golvbrunn samt indraget vatten finns i utrymmet. Utrymmer är/bedöms inte att betrakta/klassa som ett våtutrymme.
Tvättstuga/dusch	– Glipta finns mellan klämring och golvbrunn i plats för dusch. – Tätskikt finns ej monterat på golv mot golvbrunn vid tvättmaskin. Se riskanalys husets våtrum.
Passagehall med kokvrå	– Ej vattensäkrad på golv under kokvrå. När läckageskydd/vattensäkring ej finns under vitvaror/skåp samt rör genomföringar är detta en risk ur fuktsynpunkt. Vid exempelvis smygläckage i från rörledning kan vatten rinna ner i underliggande konstruktioner och ej upptäcks i tid. Risk finns för mikrobiella och rötrelaterade skador i anslutande vägg och golvkonstruktioner möjlig följd.
Rum 1	---
Våtrum	– Yt och tätskikt är av äldre standard. – Brunn finns av gjutjärn under dusch. Se riskanalys husets våtrum.
Hall/groventré	---
Rum 2	---
Rum 3	– Installationskåp för inkommande vatten är inte vattensäkrad mot golv och vägg. När läckageskydd/vattensäkring ej finns under/ i skåp samt rör genomföringar är detta en risk ur fuktsynpunkt. Vid exempelvis smygläckage i från rörledning kan vatten rinna ner i underliggande konstruktioner och ej upptäcks i tid. Risk finns för mikrobiella och rötrelaterade skador i anslutande vägg och golvkonstruktioner möjlig följd. – Enligt uppgift från fastighetsägaren finns det en golvbrunn kvar under golvet sedan det var ett garage. Golvbrunnen är inte besiktigad.
Förråd under trapp	– Utrymmet är belamrat med saker och utrymmets golv och delar av väggar är inte besiktigade.
Trapp	---

ÖVREPLAN

Trapphall	---
Vardagsrum	– Spricka finns i skivskarv under fönster.
Matplats	– Glipor finns i stavparkett.
Kök och matplats	<p>– Inget fuktskydd finns under kyl/frys eller i botten av diskbänksskåp.</p> <p>När läckageskydd/vattensäkring ej finns under vitvaror/skåp samt rör genomföringar är detta en risk ur fuktsynpunkt. Vid exempelvis smygläckage i från rörledning kan vatten rinna ner i underliggande konstruktioner och ej upptäcks i tid. Risk finns för mikrobiella och rötrelaterade skador i anslutande vägg och golvkonstruktioner möjlig följd.</p>
Inre passagehall	---
Våtrum	<p>– Golvbrunn finns som är ett spygatt.</p> <p>– Rör genomföringar finns i golv under tvättställ.</p> <p>– Spricka finns i väggvinkel fog mot golv under badkar.</p> <p>Se riskanalys husets våtrum.</p>
Rum 1	---
Rum 2	---
Rum 3	---

RISKANALYS

Fasad: Sprickor i putsade fasader och grundmurar medför att vatten kan tränga in i puts/betongen. Risk finns för puts/betongsläpp i sockel och vid minusgrader finns även risk för frostsador i puts. Risk finns även för missfärgningar/putssläpp invändigt i källare/grundkonstruktionen. Där träkonstruktioner finns mot grundmursvägg riskerar det att finnas mikrobiella och rötrelaterade skador som möjlig följd.

Vind: En kallvind är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt och beroende på husets dimensionerade ventilation (fuktillskott från bostaden). Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer upp till ett kallt vindsutrymme höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på råsponten. Vid ett ökat fuktillskott från bostadsutrymmena finns risk att missfärgningarna i underlagstaket tiltar samt att lukter av mikrobiell karaktär finns i vindsutrymmet och i isoleringsmaterial. OBS! Vinde är endast okulärt begränsat besiktigt på grund av att tillgänglighet/landgång ej finns monterad på vindsbjälklag samt låg vindshöjd. För att vara säker på att resterande vins är fri från skador rekommenderas att vinden tillgängliga delar gör åtkomlig samt att en kompletterande besiktning utförs av vindsutrymmet.

Betongplatta mot mark med delvis markmotfylld grundmursvägg: En konstruktion som träsyllar, väggskivor av fukt känsligt material i ytter och innerväggkonstruktioner, trägolv och plastmattor som är monterade direkt an eller i anslutning till ett golv och yttervägg av betong är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt. Markfukt kan transporteras igenom betongen in i träkonstruktionen eller föroreningar som damm, sågspån och eventuella sandavjämningar på betongplattan. Risk finns för mikrobiella och rötrelaterade skador i ovan konstruktioner. Plastmattor mot en betongplatta riskerar medföra att lukter uppstår från plastmattan och att mattan kan vara missfärgad.

Husets våtrum: Med tanke på våtutrymmets ålder i entréplan samt de ovan okulära noteringarna i övriga utrymmet medför det att tät och ytskikten kan ha begränsningar funktion vilket ökar risken för läckage i tex golvbrunnar, yt och tätskiktsskarvar samt vid rör genomföringar och att vatten kan tränga in i vägg och golvkonstruktionen. Risk finns för mikrobiella och rötrelaterade fuktrelaterade skador i golv- och väggkonstruktioner. Där tätskikt finns avsaknad finns risk för släpp av klinker från betonggolv. Golvbrunnar av äldre standard som är av gjutjärn riskerar ha rostet igenom.

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.

Företag: För Independia, Edomun HusKontroll & Besiktning


Pontus Gustafsson
Märsta 2020-09-10

BILAGA I

ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BEGREPP

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

Besiktningsman: här avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Fastighet: den del av fastigheten som omfattas av besiktningen.

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 genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

SYFTE OCH ÄNDAMÅL MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

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

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

OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdrags-bekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt på fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen avses alla sådana utrymmen som kan undersökas exempelvis via öppningar, dörrar, inspektionsluckor eller liknande. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stege, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av 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*

Vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. 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 synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de 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 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 påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit 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 föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas 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 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.

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen 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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

FÖRSÄKRING

Besiktningsman som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För att uppdraget ska kunna genomföras förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen 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.

UPPHOVSRÄTT TILL BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningsmannen har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en 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

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.

BILAGA III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

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

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsfönster (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 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