

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Rockan 38
Långbrodalsvägen 69, 12557 Älvsjö



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 Raksystems Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-------|
| UPPDRAGSINFORMATION | SID 3 |
| HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR | SID 4 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING | SID 5 |
| BESIKTNING - NOTERINGAR | SID 6 |
| RISKANALYS | SID 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: | Rockan 38 |
| Adress: | Långbrodalsvägen 69 |
| Postnummer: | 12557 |
| Ort: | Älvsjö |
| Kommun: | Stockholms kommun |
| Fastighetsägare: | Eva Maria Jarmteg, Martin Jarmteg |

UPPDRAG

| | |
|---|--|
| Beställare: | Martin Jarmteg |
| Besiktningssman: | Åke Keck |
| Telefon: | 08-128 55 700 |
| E-post | info@raksystems.se |
| Besiktningssdag: | 2022-11-02 |
| Närvarande: | Martin Jarmteg Eva maria Jarmteg Kelly Ståhl Mäklare Åke Keck Besiktningssman Olof Eriksson Praktikant |
| Besiktningens genomförande och omfattning | 2022-11-02 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage omfattas. |

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

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

FASTIGHET

| | |
|------------------------------------|---|
| Tillhandahållna handlingar | Kvalitetsdokumentation över våtrummen fanns tillhanda. Radonmätningsprotokoll visar på 140 Bq/m ³ i boytan. Dat: 2020-04-24. |
| Information från uppdragsgivaren | Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt: - Köket renoverades 2013. - Ett par fönster byttes 2015. - Yttertakets renoverades 2017 efter ett mindre läckage, ny papp, läkt och betongpannor. - Badrum på övreplan 2018 renoverades efter ett läckage, skadan reglerades genom försäkringsbolag. - Badrum på entréplan renoverades 2019. - Tvättstugan flyttades ner i källaren från entréplan 2019 och ett nytt sovrum skapades då på entréplan. - Huset dränerades om mot baksidan 2019.(Resterande delar av grunden bedömdes av entreprenör ej vara möjliga att dränera) - Radon åtgärder utfördes 2020 i källaren på grund av förhöjda radonvärden, åtgärder i delar av källaren. Föregående ägare utförde följande: - Byggde till huset 1984 med delen ovan garage. - installerade bergvärme 2011. |
| Förvärv | 2013 |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | - El central på källarplan har brister enligt elektriker som varit och utfört arbeten i huset, och det behövs en översyn av elinstallationerna i huset. - Vid skyfall så har det observerats att pumpen till dräneringen inte hinner pumpa ut allt vatten och mindre mängder vatten har då trängt in i tvättstugan. |
| Muntliga uppgifter: | Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet. |

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING

FASTIGHET

| | |
|-----------------------------------|--|
| Förutsättningar vid besiktningen: | <p>En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden <u>möblerad</u>.</p> <p>Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas <u>ej</u>. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p> |
| Väderlek: | Ca 11 °C och Mulet |
| Byggnadstyp: | Byggnaden är uppförd i 1 1/2 plan med källare |
| Byggnadsår: | 1920 |
| Ombyggnads-/tillbyggnadsår: | 1972 och 1984 |
| Byggnadskonstruktion: | Tak: Sadeltak med underlagstak av råspont och takbeklädnad av betongpannor Fasad: Tegel Grund: Källare samt delar utförda som krypgrund Stomme: Trä samt betongbjälklag ovan del av källare Fönster: 3 glas isoler samt 2 glas kopplade Uppvärmning: Bergvärme Ventilation: Förstärkt självdrag Vatten och avlopp: Kommunalt |

BESIKTNING - NOTERINGAR


HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT

| | |
|---------------------|---|
| Mark mm. | - Stuprör avslutas delvis ovan mark Se riskanalys: |
| Grundmur/Hussockel: | - Sprickor förekommer i sockel. Se riskanalys: |
| Fasad: | - Vattenutkastare ej frys skyddad. Se riskanalys: |
| Fönster/Dörrar: | - Glipa noteras mellan fasad och fönstersmygar. - Färgsläpp noteras på fönstersmygar. - Äldre isolerglasfönster förekommer. Se riskanalys: |
| Yttertak: | - Urfallna tegelfogar noteras på skorsten uppemot plåt. Se riskanalys:   |

HUVUDBYGGNAD – INVÄNDIGT

| | |
|------------|---|
| Allmänt | I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här. |
| Generellt: | Brister förekommer på elinstallationer i huset, se lämnade upplysningar samt noteringar från besiktningen. Se fortsatt teknisk för rekommendationer: |

KÄLLARVÅNING

| | |
|-------------------------|--|
| Hall: | - Påbyggt golv noteras i utrymmet. Se riskanalys: |
| Matkällare: | - Färgsläpp noteras på grundmursvägg i utrymmet. Se riskanalys: |
| Krypgrund 1: | - Krypgrund med träbjälklag. - Utrymmet ej besiktningbart i sin helhet på grund av låghöjd. - Organiskt material noteras i utrymmet ner emot mark. - Markplast saknas. Se riskanalys:  |
| Passage: | - Plastmatta ner emot betonggolv. Se riskanalys: |
| Bastu: | - Plastmatta ner emot betonggolv. Se riskanalys: |
| Dusch: | - Äldre våtrum med kakel och klinkers. - Golvbrunn placerad för nära vägg. - El (Belysning) inbyggda i vägg/glaskassetter. Se riskanalys: |
| Tvättstuga / Pannrum: | - Äldre rostig gjutjärnsbrunn noteras i utrymmet. |
| Elrum: | --- |
| Garage: | - Ej besiktningbart i sin helhet, belamrat med saker vid besiktningstillfället. |
| Krypgrund 2: | - Färgad lättbetong noteras i utrymmet. - Organiskt material noteras i utrymmet - Markplast saknas Se riskanalys: |
| Toalett under sovrum 3: | - Fuktbläck vid takarmatur noteras. (Enligt på plats lämnad upplysning så låg tidigare tvättstugan ovan utrymmet) - Toaletten är enligt uppgift trasig. |
| Förråd 2: | - Ej besiktningbart i sin helhet, belamrat med saker vid besiktningstillfället. |
| Förråd 3: | - Ej besiktningbart i sin helhet, belamrat med saker vid besiktningstillfället. |

ENTRÉPLAN

| | |
|---------------|---|
| Entré: | ---- |
| Vind 2: | --- |
| Kök/matplats: | - Ojämnheter förekommer i golv. - Avloppsslangen till diskmaskinen ej fastmonterad. - Läckageskydd under kyl/krys saknas. Se riskanalys: |
| Trappförråd: | - Ej besiktningsbart i sin helhet, belamrat med saker vid besiktningstillfället. |
| Städsåp: | - Ej besiktningsbart i sin helhet, belamrat med saker vid besiktningstillfället. |
| Sovrum 1: | --- |
| Sovrum 2: | --- |
| Badrum 1: | --- |
| Klädkammare: | --- |
| Vardagsrum: | --- |
| Sovrum 3: | --- |

ÖVERVÅNING

| | |
|----------------------|-----|
| Hall: | --- |
| Sovrum 4: | --- |
| Sovrum 5 / Arbetsrum | --- |
| Badrum 2: | --- |

VIND

| | |
|---------------------|--|
| Allmänt: | I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här. |
| Vind 1 äldre delen: | - Fuktrosor och missfärgningar noterades på underlagstaket. Dessa fanns enligt fastighetsägaren innan takomläggningen och kontrollerades av entreprenören inför omläggningen. |
| Vind 2: | ---- |
| Sidovindar: | - Ej besiktningsbara p.g.a belamrade under besiktningstillfället. |

Utvändigt

- Stuprör som avslutas ovan mark och inte leds bort från grunden och huset är en risk på grund av fukt. Risk finns för en ökad fuktbelastning på grund och grundmurskonstruktion vilket kan leda till fuktrelaterade skador på dessa och kringliggande konstruktioner.
- Sprickbildningar i sockel/grundmur ger en ökad risk för inträngande fukt med frostsprängningar som följd.
- En vattenutkastare som ej är fryssäker riskerar att frysa sönder om den ej stängs av vintertid, med vattenskadorna som möjlig följd.
- Otätheter mellan fasad och fönstersmyg i fasad är en risk för inträngande fukt, som med tiden kan leda till fortsatta fuktrelaterade skador på fönstersmyg samt på bakomliggande konstruktioner.
- Fönstersmygar med färgsläpp är en risk ur fuktsynpunkt, risk finns för ökande färgsläpp som med tiden kan leda till fuktrelaterade skador.
- När det förekommer äldre isolerglaskassetter (+20år) finns risk för läckage mellan glaset i kassetten vilket kan leda till missfärgningar och till sämre energiprestanda.
- När det finns urfallna tegelfogar på en skorstenskonstruktion så finns risk för inträngande fukt som med tiden kan orsaka ökande fukt- och frostrelaterade skador på skorstenskonstruktionen.
- Krypgrund är klassad som en riskkonstruktion på grund av fukt. Fukt kan bland annat tillströta från mark, från temperaturskillnader som uppstår mellan grunden och den utvändiga luftfuktigheten, från stuprör som ej leds bort från huset m.m. Den eventuellt tillströtande fukten kan orsaka fukt, röt eller mögelrelaterade skador på ovanliggande och kringliggande konstruktioner.

Invändigt

- När det finns en golvkonstruktion av trä ner emot en oisolerad betongplatta finns en ökad risk för att få fuktrelaterade skador i konstruktionen vilket kan leda till röt- mögelskadorna samt kan avvika lukt uppkomma.
- En äldre källare påverkas av fukt utifrån, och det kan visa sig genom utfällningar och putsutsläpp på källarväggarna. För att komma tillrätta med problemet behöver det utvändiga fuktskyddet ses över.
- Plastmatta ner emot ett betonggolvet är en risk på grund av fukt, en avvika lukt kan uppstå då plastmattan samt mattlim kan reagera på underifrån kommande fukt.
- Då våtrummet i källaren med kakel och klinker bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd så finns en ökad risk för skador i underliggande tätskikt vilket kan leda till läckage och fuktinträngning in i bakomvarande och underliggande konstruktioner, vilket kan leda till fuktrelaterade skador på dessa konstruktioner.
- När golvbrunn är placerade för nära vägg riskerar man att tätskiktet inte kan anslutas korrekt. Det ger en ökad risk för att få fuktrelaterade skador på golv/vägg och på kringliggande konstruktioner.
- Avloppsslangen till diskmaskinen ska vara förankrad i vägg eller undersidan av bänkskivan för att förhindra att den skakar loss, med vattenskadorna som följd.
- Avsaknaden av läckageskydd i diskbänkskåpet/ under diskmaskinen/ under kyl och frys är en risk på grund av fukt, risk finns att ett eventuellt läckage inte upptäcks i tid, vilket kan orsaka vatten/ fuktrelaterade skador på kringliggande konstruktioner.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Då det förekommer brister i husets elinstallationer så rekommenderas det att en behörig elektriker kontaktas för en översyn av huset elinstallationer samt för åtgärder.

Det rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs av den fuktfläck som finns i taket i toaletten vid garaget för att utreda orsaken till samt omfattningen av fläcken.

Åke Keck
Älvsjö 2022-11-09
Raksystems AB

BILAGA I

ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BEGREPP

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

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

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

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

SYFTE OCH ÄNDAMÅL MED ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

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

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

OMFATTNING

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

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

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

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningssutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningssföretaget inget ansvar.

GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

1. *Handlingar och upplysningar*

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

2. *Okulär Besiktning*

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionssluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

3. *Risikanalys*

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningsstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningsstillfället.

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

uppgångsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppgångsgivarens 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.

Uppgångsgivaren 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

Uppgångsgivaren 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 uppgångsbekräftelse eller i en separat uppgångsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisats i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

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

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

ANSVARSBEGRÄNSNING

Har uppgångsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och uppgångsningar 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 uppgångsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpanDET medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

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

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

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

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

FÖRSÄKRING

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

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

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

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

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom besiktningsutlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i besiktningsutlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en besiktningsåtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

UPPHOVSRÄTT TILL BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

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

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

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

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

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 hänggränsan.

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

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR 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, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 25 år |
| Hängrännor/stuprör | 40 år |
| Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler) | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt | |

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

Fasader

| | |
|--|---------|
| Träpanel (byte) | Ej Byte |
| Träpanel (målning) | 30 år |
| Tegel | 30 år |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 25 år |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 40 år |

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

| | |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv | 25 år |
| Elvärmeslingor i 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 | 20 år |
| * utfört före 1995 | 30 år |
| * utfört efter 1995 | 15 år |
| Våtrumstapeter väggar | |

Installationer för vatten, avlopp

| | |
|--|-------|
| samt värme | 50 år |
| Avloppsledningar | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 30 år |
| Avloppstank | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.) | 20 år |
| Badkar | |
| Värmeväxlare | 45 år |

Elinstallationer

| | |
|------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc. | 10 år |
|------------------------|-------|

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell

| | |
|--|-------|
| utrustning än hushållsmaskiner | 20 år |
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl | 8 år |
| Luftvärmepump | 5 år |
| Ventilation | 15 år |
| Injustering av ventilationssystem | 20 år |
| Byte av fläktmotor | |
| Styr- och reglerutrustning | |