

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Hallunda Torp 56  
Tomtbergavägen 207, 145 75 Norsborg

---

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 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
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 9
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 9

BILAGA I: Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

BILAGA II: Liten Byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

## UPPDRAGSINFORMATION

---

### FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	Hallunda Torp 56
Adress:	Tomtbergavägen 207
Postnummer:	145 75
Ort:	Norsborg
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Bernt Tage Edvard Larsson och Inga-Lill Larsson

### UPPDRAG

Uppdragsgivare:	Samma som fastighetsägare.
Besiktningsman:	Agneta Alm
Telefon:	076-213 8375
E-post	Yaya.besiktningar@gmail.com
Besiktningdag:	2020-10-06.
Närvarande:	Säljarna samt undertecknad.
Besiktningens genomförande och omfattning	<p>2020-10-06 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning.</p> <p>Huvudbyggnaden och vidbyggda byggnader (t ex carport/garaage, altantak etc) omfattas av denna besiktning. Övriga fristående byggnader eller konstruktioner, ev utvändiga staket, murar etc eller installationer så som t ex mekanisk ventilation, värmesystem, el/elinstallationer, VA mm ingår inte i besiktningen men omfattas av en köparens undersökningsplikt</p>

## HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

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

### FASTIGHET

Tillhandahållna handlingar:	<p>-Huspärm (originalpärm) med diverse handlingar så som t ex plan- och fasadritning.</p> <p>-Garanti avseende takomläggningen, 10 års garanti, daterat 2012-06-22.</p>
Säljarens muntiga upplysningar/information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten förvärvades år 1985.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Inga bygglov saknas på fastigheten.</li> <li>-Inga kända sättningar/rörelser har noterats i byggnaden, det finns dock en spricka i vardagsrummet som kan komma tillbaka även om man målar och tapetserar.</li> <li>-Det har inte tagits bort väggar i byggnaden.</li> <li>-Inga läckage förekommer i stuprör och hängrännor. Stuprör finns inte på denna fastighet.</li> <li>-Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande har noterats i byggnaden eller heller fått påpekanden från andra som sådan lukt.</li> <li>-Inga takläckage har noterats/förekommit.</li> <li>-Inga fuktfläckar har noterats på golv, väggar, innertak i byggnaden.</li> <li>-Inga kända vatten och/eller brandskador har inträffat i byggnaden.</li> <li>-All maskinell utrustning som ska gå med i köpet fungerar på avsett vis.</li> <li>-Ventilationen fungerar normalt, ingen kondens har noterats på insida fönsterrutor. Jordfelbrytare finns inte.</li> <li>- El/elinstallation fungerar utan problem, inga säkringlöser ut frekvent. All el/elinstallationer som är utförda i byggnaden under innehavet är utförda av behörig elektriker (bl a installation av mekanisk ventilation (fläkt) i våtrum och förråd/klädkammare på nedre våningen.</li> <li>-VA installationer fungerar utan problem, avloppsledning under diskbänken är utbytt för ca 1,5 år sedan. I övrigt från byggåret.</li> <li>-Nyckel saknas till fönsterlås i vardagsrum.</li> </ul> <p>Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter</p>

# OKULÄR BESIKTNING

## FASTIGHET

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Fuktmätning, eller fysiska ingrepp i byggnaden är inte utförda i denna besiktning/kontroll.</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 besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" 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 <u>sju</u> 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.</p>
Väderlek:	Regn ca 15 plusgrader C.
Byggnadstyp:	2-plans radhus.
Byggnadsår:	1971.
Ombyggnadsår:	-

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT

<p><b>Mark mm.</b></p>	<p>-Sprickor och tapetdragningar förekommer i byggnaden (stomme och fasad) som kan tyda på mindre rörelser, sprickor är dock vanligt förekommande i dessa typer av byggnader. Läs vidare under rubriken Stomme &amp; Fasad.</p>
<p><b>Grundläggning:</b> Betongplatta på mark med golvbeläggningar direkt på betongplattan.</p>	<p>-Inget att notera.</p>
<p><b>Utvändigt fuktskydd/dränering:</b> Okänt, om det finns är denna från byggåret enligt säljaren.</p>	<p>Utvändigt fuktskydd/dränering under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. Avseende förväntade tekniska livslängder, läs i bilaga II.</p>
<p><b>Dagvatten:</b> Kommunalt nät. <b>Hängränna:</b> Plåt. (Stuprör finns ej på denna fastighet). <b>Ålder:</b> Byggåret.</p>	<p>-Hängränna ovan altantaket är otät i skarvar. -I övrigt inget att notera.</p>
<p><b>Fasad:</b> Träpanel och lättbetongelement. <b>Ålder:</b> Byggåret.</p>	<p>-Sprickor förekommer i lättbetongelementen. Sprickor är dock vanligt och normalt i dessa typer av byggnader, kraftigare sprickor bör dock åtgärdas/tätas för att undvika risk för fuktinträning. Tätning utfört mellan fasad och lättbetongelement mot granne (framsidan). -Träpanel med underhållsbehov pga av åldersslitage.</p>
<p><b>Fönster/Dörrar:</b> 4 st, 3-glas isolerglas. <b>Ålder:</b> 2004 enligt säljarna. Övrigt, 2-glas kopplade. <b>Ålder:</b> Byggåret. Takfönster. <b>Ålder:</b> ca 2013 enligt säljarna.</p>	<p>-Skiva i fönstersmyg i takfönstret/taklanterinen har släppt något. "Droppmärken" (rost) noterades på ramen till takfönstret och taklisten runt. Mindre missfärgning (typ alg/mögelpåväxt) noterades även. -Uppvik på fönsterbleck saknas på övre fönster (framsidan) vilket kan innebära risk för fuktinträning till stommen med fuktskador som följd. -I övrigt är fönster, altan och balkongdörrar i behov av normalt underhåll.</p>
<p><b>Yttertak:</b> Låglutande tak med taktäckning av ytpapp. <b>Ålder:</b> 2012 enligt dokument.</p>	<p>Pga av väder, kraftigt regn, och hög höjd är yttertaket av personsäkerhet inte kontrollerat. Yttertaket omlagt 2012, garanti om 10 år finns enligt dokumentation. -Yt/tätskikt på entrétaket i dåligt skick, rötskada noterades. Renovering alt byte får kalkyleras.</p>
<p><b>Balkong:</b> Träkonstruktion.</p>	<p>-Balkongtrallen lutar något utåt vilket är vanligt förekommande med denna konstruktion, konstruktionsutförandet något klen utfört. -I övrigt är trädetaljer i behov av underhåll/renovering.</p>
<p><b>Altan:</b> Träkonstruktion med tak av korrugerad plast.</p>	<p>-Klent utförande av takkonstruktionen, taket svackar. Vid t ex större snölast föreligger risk för att taket rasar in. -Rinnmärken på sidovägg, dvs signaler som tyder på läckage (vattplåt/vindskiva saknas). -I övrigt föreligger underhållsbehov. -Hål i plasttaket noterades.</p>

## HUVUDBYGGNAD - INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. "Inget att notera" innebär att utrymmet bedöms vara normalt i förhållande till ålder och konstruktion.
---------	--

## ENTREPLAN

Hall/Entré	-Inget att notera. Läs under rubriken Stomme.
Kök:	-Skvallerskydd/droppskydd saknas under diskbänken (bänkskåpet) och under kyl/frys. Golvbeläggning löper inte in under kyl/frys. Dropläckage noterades från kylskåpet, lokal fuktpåverkan på golvet framför noterades. (Orsaken enligt säljaren kan vara att "kondensvattenröret" slammat igen, säljaren kommer att göra rent). Läs vidare under rubriken Betongplatta/Riskanalys.  -Spricka i en kakelplatta ovan diskbänken noterades, lokala "bomljud" noterades i nedersta kakelraden, dvs bristande vidhäftning. -Lokalt förekommer glipor i skarvar i klickgolvet..
Vardagsrum:	-Inget särskilt att notera. Läs vidare under rubriken Stomme.
Förråd/klädkammare:	Pga av förvaring var kontroll av väggar och golv begränsade. -Inget att notera.
<b>Information avseende våtrum med keramiska material:</b>	<i>Våtrum utförda med kakel och klinkers innebär att det inte går att se eller kontrollera bakomliggande tätskikt och fästmassa tillräckligt bra för att kunna göra en korrekt bedömning av utförandet. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker består av lera som fuktas upp efter duschning. Efter vattenbegjutning kan det ta från ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta ska torka ut. Vid renovering kan ett s.k kvalitetsdokument intyga att den som utfört våtrummet är behörig och att renoveringen är utförd enligt då gällande branschregler</i>
<b>Våtrum:</b> Kakel och klinkers. <b>Ålder:</b> ca år 2000 enligt säljarna.	-Yt/tätskikt bedöms som ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Golvbrunnen är inte utbytt i samband med renoveringen, golvbrunnen väggnära placerad. -Mindre/finare ytspricka i kakel/emalj (nedersta kakelraden). -Tätskikt i "garderober" finns inte, (tidigare utrymme för pannan). -Uppdrag av tätskikt mot utrymmet bedöms saknas. -Skruvhål utförda i vägg i duschzonen. -Takskena hänger ner (uppstod i samband med installation av mekanisk ventilation enligt säljaren).

## ÖVRE VÅNINGEN

<b>Hall/Entré</b>	-Inget att notera. Läs vidare under rubriken Stomme och Mellanbjälklag.
<b>Sovrum 1:</b>	-Inget att notera. Läs dock under rubriken Stomme.
<b>Sovrum 2:</b>	-Inget att notera. Läs dock under rubriken Stomme.
<b>Sovrum 3:</b>	-Inget att notera. Läs vidare under rubriken Stomme.
<b>Sovrum 4:</b>	-Inget att notera. Läs vidare under rubriken Stomme.
<b>Våtrum:</b> Kakel och klinkers. <b>Ålder:</b> ca år 2000 enligt säljarna.	<i>Läs under rubriken Information avseende våtrum utförda med keramiska material.</i> -Yt/tätskikt bedöms som ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Golvbrunnar är inte utbytta i samband med renoveringen. Golvbrunnar ligger väggnära placerade. -Skruvhål i vägg förekommer (hängare) ovan badkaret/duschzonen. -Rör genomföringar i golv förekommer under badkaret. -Vid kort spolningskontroll lokalt vid badkaret (nära govbrunnar) noterades inget bakfall.

## VIND

<b>Vindsbjälklag:</b> Okänt utförande.	"Vind" saknas, luft utrymme, ej åtkomligt. Lucka saknas.
---	--

## VENTILATION, STOMME, BJÄLKLAG &amp; ÖVRIGT

<b>Självdagsventilation,</b> förstärkt med mekanisk frånluft i klädkammare & våtrum i entrévåningen.	Mekanisk ventilation startas manuellt från klädkammaren (vred). -Tilluftsventiler finns inte/saknas.
<b>Stomme:</b> Lättbetongstomme. (Vit lättbetong (siporex) så vitt man vet).	-Sprickor förekommer i stommen (särskilt iakttaget i vardagsrum, sovrums 1 och 3). Sprickor är dock vanligt förekommande i dessa typer av byggnader. Håll under uppsikt för förändring. -Rinnmärken noterades i ett av överskåp i hallen på övre våningen. För en exakt bedömning av orsak krävs vidare kontroll. Vid förändring rekommenderas vidare kontroll.  -Ytskikt i vissa rum (särskilt iakttaget sovrums öv) bedöms vara mer slitna och skadade än vad som får anses normalt i förhållande till ålder.
<b>Mellanbjälklag:</b> Lättbetongelement, vit (siporex).	-S.k baracudatak (Pvc duk) finns kvar i tak i hall och våtrum övre våningen. Dessa typer av innertak har visat sig vara hälsovådliga vid brand och brandutveckling.
<b>Övrigt:</b>	-Bräda för utvändigt markis på framsidan har släppt infästning, sprickor/lättbetongsläpp vid bult i vägg noterades.



## RISKANALYS

---

### Grundläggning/Betongplatta på mark:

-Betongplatta på mark från denna period (dvs utan underliggande isolering eller isolering av äldre typ) innebär normalt att betongplattan får ett högt fuktt innehåll till följd av naturlig markfukt. Täta golvbeläggningar direkt på betongplattan kan innebära risk för att hög fukthalt byggs upp i betonggolven vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador på underisand och ev limmer.

-Golv framför kyl/frys fuktpåverkad, för en exakt bedömning av orsak, omfattning och ev åtgärd krävs vidare kontroll.

### Yttertak

-Låglutande tak innebär ökad risk för inläckage vanligen i skarvar och genomföringar pga av vatten/snö kan bli stående eller pga av trög avrinning vilket kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner (t ex mögel/röta). Takfönster/taklanterinen innebär ökad risk för fuktskador pga av ovan nämnda och/eller pga av periodvis kondens. Droppmärken och missfärgning på insida takfönster kan indikera för ovan nämnda skett eller sker.

### Våtrummen

-Yt/tätskikten i våtrummen bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna vilket innebär ökad risk för fuktrelaterade skador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades så som t ex när golvbrunnar inte är utbytta vid renoveringen, vägnära placerade golvbrunnar, håltagning i väggar i våtzone, rör genomföringar i golv ökar risken enligt ovan.

### Ventilation

-En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad. Bristande ventilation kan innebära risk för fuktrelaterade skador, så som t ex mögel och rötskador i byggnaden, vanligen i takkonstruktioner (vindar). (Frånluften i våtrum entréväningen och förråd/klädkammare har förstärkning med mekanisk ventilation vilket kan minska risken för ovan nämnda).

## 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.

----

Stockholm 2020-10-05  
KA Besiktningar AB

Agneta Alm

# 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. Utvändig 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.

## ÖVRIGA VILLKOR - TILLÄGGSUPPDRAG

### OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet 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.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

#### OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren 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.

## 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.

## BILAGA III

#### 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.

#### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## 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, Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökanaler)	25 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**

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

**Dränering/utvändigt fuktskydd**

Dräneringsledning och utvändigt 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