



i samarbete med

Sustera®

Överlåtelsebesiktning

25073

Sundbybergs Järpen 7

Besiktningdatum: 2025-03-20



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 besiktningensutlåtande krävs att du kontaktar Sustera 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.



Sustera Group

support@
sustera.com

—
sustera.se



Innehåll

Uppdragsinformation	3
1.-Handlingar och upplysningar	4
Förutsättningar och byggnadsbeskrivning	6
2.-Noteringar	7
3.-Riskanalys	13
4.-Fortsatt teknisk utredning	14
Bilaga I	15
Bilaga II	19
Bilaga III	20



Uppdragsinformation

Objekt:

Fastighetsbeteckning: Järpen 7
Adress: Eriksvägen 20, Karlavägen 30
Postnummer: 17276
Ort: Sundbyberg
Kommun: Sundbybergs
Fastighetsägare: Per Wiktor Andersson, Lars Jonas Göransson Bergendal,
Anna Magdalena Bergendal och Lisa Catharina Ingegerd Andernis

Uppdrag:

Uppdragsgivare: Lisa Catharina Ingegerd Andernis
Uppdragsnummer: 25073

Besiktningsbolag:

Företag: Husbesiktningar i Svealand AB
Telefon: 08-475 35 55
E-post: info@husbesiktningar.com
Adress: Björnskogsvägen 52, 134 35 Gustavsberg
Besiktningsman: Filip Mathisson

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad och energideklaration
Besiktningsdag: 2025-03-20
Närvarande: Lisa Catharina Ingegerd Andernis
Lars Jonas Göransson Bergendal

En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-20. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.



1.-Handlingar och upplysningar

Tillhandahållna handlingar	Radonprotokoll 2011 Tidigare överlåtelsebesiktning 2010
Information från uppdragsgivaren	Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter.
Förvärv:	2010
Upplysningar om fastigheten:	Tidigare ägare: 90-talet EI- och VA-installationer är utbytta. 90-talet Dränerades grunden, platonmatta installerades. 2009 har förbättring gjorts av tidigare ägare, efter överlåtelsebesiktning utförd av tidigare ägare. 2001 Installerades bergvärmen 2008 Renoverades köken 2008 Drog man om en del av elen i boytorna 2009 Utfördes byte av läkt på delar av taket, Oklar ålder på taket i sin helhet Nuvarande ägare: 2012 Installerades ny större säkring till tvättstuga 2014 Renoverades samtliga Bad/duschrum av fackman, dokumentation kunde ej uppvisas vid besiktningen 2014-15 I samband med renovering av badrummen drog man om en del rörledningar 2016 Byttes kompressorn till bergvärmepumpen 2017 Drogs några ledningar om till värmepumpen 2018 Fyllde man upp runt grundmur samt utfört markförstärkningar 2024 Sotades skorstenar, protokoll kunde ej uppvisas vid besiktningen Löpande uppdatering av EI- och VA-installationer förekommer Ventilationen är uppdaterad med våtrumsfläktar som leds ut genom taket, det finns även kanaler för köksfläktarna. En fläkt finns som kan förflytta luft från vinden till källaren. Allt detta är gjort av tidigare ägare, inget uppmätning av ventilation är gjord. Oklar ålder på fönster, vissa fönster byttes ut på 90-talet mot fönster i liknande design som original. Fönster i trapphuset är original med extra, ej öppningsbart, glas på insidan, samma gäller de runda fönsterna.



Upplysningar om fel
i fastigheten:

2015 Läckte avloppsvatten i bjälklaget ovanför köket i övre plan, skadan åtgärdades och man bytte de rör som hade läckt. Sprickor och sättningar förekommer i grundmur, marken under grundmurarna är förstärkta med Geobear injektering i omgångar, senast i år.

Eldningsförbud i kakelugn, sovrum 5 på övervåning

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 besiktningsstillfället, 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:

En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.

Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor, det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

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

Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Väder	Cirka 5°C och sol
Byggnadstyp	Villa i 2,5 våning med källare
Byggnadsår	1904
Mark	Lera
Grundläggning	Betongsula
Bjälklag	Trä
Stomme	Betong, Plankstomme
Fasad	Putsad, reviterad
Fönster	2-glas fönster med öppningsbara bågar, original en-glas fönster med ytterligare glas på insidan i trapphuset samt på vindsplanet
Uppvärmning	Bergvärme med Vattenburna radiatorer El-golvvärme i bad/duschrum
Ventilation	Självdreg med våtrumsfläktar
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt



2.-Noteringar

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	Huset är byggd på lermark, se riskanalys Växtlighet under burspråk, växer in i trossbotten
Grundmur/Hussockel:	Sättningar förekommer på södra sidan. se fortsatt teknisk utredning Sättning noteras i sydöstra hörnet Genomgående sprickor förekommer på flertal ställen i hela grundmuren, framförallt vid fönster
Fasad:	Eftersatt underhåll på trädetaljer så som räcken kring entréer Sprickor förekommer på flertal ställen i hela fasaden, framför allt vid fönster Putssläpp till höger om fönster på övervåning intill tak, norra fasaden Kraftig spricka noteras från vänster övre hörn på fönsterpartiet till tak, ovanför balkongen på södra fasaden
Fönster:	Fönster har eftersatt underhåll Skiva i fönster ej återställd efter håltagning, källarfönster norra sidan Bristande fall på fönsterbleck Överbleck saknas på samtliga fönster
Ytterdörrar:	--
Entrétak, Östra:	Bristfällig förankring av stolpar i stolpskor
Altan/balkong:	Bristfällig förankring av stolpar i stolpskor
Stuprör:	Längdskarv mot fasad, gäller flertal stuprör från huvudtaket Expansionskador i nordöstra stupröret, ca 4m upp från marken
Hängränna:	--



Yttertak:

Taket är gammal, se riskanalys

Takplåtar sluter ej tätt mot takpannor

Några takpannor har glidit ur läge

Färg släpper från plåtdetaljer

Färgsläpp på samtliga takplåtar

Underlagspapp bedöms sliten

Bristande underhåll noteras på trädetaljer så som vindskivor och takfot

Hål noteras i takutsprång, ventilationsgaller saknas, östra sidan

INVÄNDIGT

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Stora delar av huset var belamrat vid besiktningstillfället Huset lutar nedåt mot syd, se riskanalys Ventilation bedöms som bristfällig, se fortsatt teknisk utredning
Källarplan:	
Entrétrappa:	Saltutfällningar noteras i nedre del av västra grundmur intill trappan Fuktpåverkad grundmur, bakom trappan
Rum 1:	Putssläpp i taket noteras intill vägg mot trappan
Tvättstuga:	Äldre golvbrunn, ej fastskruvad backventil Puts och färgsläpp noteras kring golvbrunn Missfärgningar noteras i nedre del av grundmur, sydvästra hörnan Ytskikt i tak ej färdigställt
Förråd 1:	Belamrat vid besiktningen, delvis besiktigt från dörröppning och ca en meter in
Förråd 2:	Belamrat vid besiktningen, delvis besiktigt från dörröppning Spricka i gjutjärnsrör noteras till vänster innanför dörr
Pannrum:	Äldre golvbrunn, saknar backventil Puts och färgsläpp kring golvbrunn noteras
Hall, källare:	Bristande infästning av rörledningar, i taket
Förråd/trappa:	Rötskadade bjälkar noteras kring öppning för trappan, se fortsatt teknisk utredning Missfärgningar på bjälkar noteras kring öppning för trappa



Entréplan:	
Allmänt:	Nytt trägolv är lagt på gammalt, vissa dörrar tar i golv
Entréhall:	--
Sovrum 1:	--
Hall:	Pågående målningsarbete, skyddspapper täckte delvis golvet
Duschrum/wc 1:	Fönster i duschplats noteras Läckageindikering från toalettciern kunde ej konstateras Rör genomföring i vägg till höger om dörr ej fackmässigt utförd
Kök:	Tätt underlag saknas under kyl och frys Fuktskada i nedre del av väggskiva intill kylskåp Det noteras att tätt underlag saknas i botten av skåp under diskho. Bristande infästning av rör i skåp under diskho
Allrum 1:	--
Altan:	--
Sovrum 2:	--
Sovrum 3:	--
Trapphus 1:	--

**Övervåning:**

Kök 2:	Det noteras att tätt underlag saknas i botten av skåp under diskho. Bristande infästning av rör i skåp under diskho Inbyggda kopplingar till vattenledningar, till vänster i skåp under diskho, utrymmet saknar möjlighet för att hantera ett eventuellt läckage.
Allrum 2:	--
Balkong:	Trall täcker komplett syn av tätskikt Tätskiktets uppvik mot fasaden kunde ej konstateras Gammal balkongdörr, eftersatt underhåll Putssläpp till vänster om tröskelplåt
Klädkammare 1:	--
Sovrum 4:	--
Sovrum 5:	--
Klädkammare 2:	Belamrat vid besiktningen, ej besiktningsbart
Sovrum 6:	--
Hall:	--
Duschrum/wc 2:	Spricka i kakelplatta under toaletsits Fuktfläckar noteras i taket Läckageindikering från toalettciern kunde ej konstateras
Trapphus 2:	Bristande infästning ledstång



Vindsplan:	
Allrum:	Kodensfläckar noteras på plast i taket bakom murstock, se riskanalys Spricka i inre glasruta, runda fönstret i söder Diffusionsspärr i form av plast håller inte tätt
Sidovind 1, sydöstra:	Ej besiktigad, tung möbel i vägen för lucka
Sidovind 2, sydvästra:	Fuktfläckar noteras på papp mot undertaket
Sovrum 7:	--
Klädkammare 3:	Belamrat vid besiktningen, endast inspekterat från dörröppning
Badrum/wc:	Läckageindikering från toalettciistern kunde ej konstateras
Sidovind 3:	Diffusionsspärr i form av plast håller inte tätt
Vind:	Inspekterbart vindsutrymme saknas, se riskanalys



3.-Riskanalys

3.1 Mark

Lera innebär risk för rörelser och sättningar i grundkonstruktionen. Utöver ovan noterade sprickor och sättningar finns det risk för ytligare sättningar och sprickbildning i grundkonstruktionen med följdproblem i ovanliggande konstruktioner.

3.2 Yttertak

Taket består av flera olika delar med både tegelpannor och bandplåt som ytskikt av okänd ålder, bör anses som gammalt. Gammal och sliten ströläkt och papp noterades vid besiktningen. Ett äldre tak innebär en ökad risk för en bristande funktion och därmed läckage. Anslutningar och genomföringar i taket är känsliga punkter som bör kontrolleras noggrant och regelbundet, t ex kring vinkelrännor.

Vindsvåningen har en så kallad parallellisolerat tak, vilket saknar möjlighet för inspektion av underlagstak och det finns risk för kondensbildning på de ställen där ångspärren (plastfolien) inte håller lufttät.

3.3 Vind

Taket består av många olika delar men gemensamt är att det är en så kallad parallellisolerad takkonstruktion där det inte finns någon vind som ger möjlighet för inspektion.

En parallellisolerad takkonstruktion anses vara en riskkonstruktion. Eventuella läckage blir svårare att upptäcka i tid.

Under besiktningen kunde det konstateras kondensfläckar på insidan av flertal fönster samt på plasten i taket på vindsplanet. Huset är gammalt och kan inte förväntas vara lufttätt, risk för konvektivt luftläckage finns, vilket kan leda till kondens mot kalla delar av konstruktionen. Med risk för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador



4.-Fortsatt teknisk utredning

4.1 Grundsättning, golvlutningar

Under besiktningen noterades att flertal golv lutar, huset lutar generellt åt söder. Orsaken till lutande golv ska utredas, vi rekommenderar köparen att göra en geoteknisk markundersökning för att klargöra status och få förslag på lämpliga åtgärder. Sprickorna/sättningar ska hållas under uppsikt för att dokumentera eventuella förändringar.

4.2 Ventilation

Ventilationen i huset fungerar enligt självdragsprincipen. Friskluftventiler kunde ej konstateras i alla sovrum och under besiktningen noterades tecken på kondensbildning mot kalla delar, såsom fönstren. Med anledning av risk för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i kalla delar av konstruktionen rekommenderas att en utredning görs gällande funktionen

4.3 Rötskador

Med anledning av noterade fukt och rötskador kring öppningen för trappan rekommenderas köparen att utreda orsak och omfattning av dessa skador för att klargöra status och lämpliga åtgärder.

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.

2025-03-20

Husbesiktningar i Svealand AB

Filip Mathisson
Besiktningsman



Bilaga I

Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

Begrepp

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

Besiktningsman: även det besiktningsföretag 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 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 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 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 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. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stegen, 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 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, inspektionsluckor 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. **Risakanalys**

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 besiktningstillfället. 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 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

Det åligger inte besiktningsmannen att verifiera autenticiteten i de dokument och de uppgifter om fastigheten som tillhandahålls i samband med genomförandet av en överlåtelsebesiktning.

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.

- Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 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.



Järpen 7

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 verka för ett tillhandahållande av viktiga dokument samt föra att säkerställa att fastigheten är i ett skick som möjliggör besiktning, enligt tidigare instruktioner, för att garantera besiktningens korrekthet.

Det är inte besiktningsmannens ansvar att säkerställa tillgången till de dokument och information om fastigheten som är nödvändiga för överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då besiktningen påbörjas.

Besiktningsmannen har inte ansvar för att samtliga delar av fastigheten är tillgängliga för granskning. För att besiktningen ska kunna genomföras korrekt bör dessa utrymmen vara lättillgängliga och inte blockerade av stora föremål. En lämplig stegen bör finnas till hands.

Uppdragsgivaren bör omsorgsfullt granska besiktningsrapporten efter att ha tagit emot den och omedelbart rapportera eventuella felaktigheter eller brister till besiktningsmannen.

Det antas att byggnaden har adekvata anordningar för säker åtkomst till vind och tak inför uppdragets utförande. Besiktningsmannen har ingen skyldighet att utföra inspektioner som skulle kunna medföra en risk för personskada.

Besiktningsmannen bestämmer självständigt vad som utgör en säker uppstigningsanordning och vad som anses vara en risk i samband med utförandet av uppdraget.

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 linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket 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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. utluftsventilerad 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 utluftsventilerad 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 mineralen 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 överlaggsplattor. 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 byggnadsdelar 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		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Våtutrymmen	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år		
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckkanaler),	40 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört före 1995	20 år
		* utfört efter 1995	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år		
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Plåt	35 år		
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
		Avloppsledningar	50 år
Fasader		Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Träpanel (byte)	40 år	Avloppstank	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Tegel	Ej byte	Badkar	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Värmeväxlare	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
Fönster/dörrar		Elinstallationer	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Byte fönster	40 år		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Vitvaror	
Målning fönster/dörrar	10 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
		Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd			
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
		Luftvärmepump	8 år
Invändigt			
Målning/tapetsering etc.	10 år	Ventilation	
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år	Byte av fläktmotor	15 år
Laminatgolv	20 år	Styr- och reglerutrustning	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		