

Överlåtelsebesiktning

Bolby 18:25

Datum för besiktning

2025-03-10

Datum för utlåtande

2025-03-12



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 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.



I samarbete med Guss Group AB

1.	UPPDRAGSINFORMATION	3
2.	HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
3.	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING	5
4.	BESIKTNING – NOTERINGAR	6
5.	RISKANALYS	10
6.	FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
7.	BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	12
8.	BILAGA II LITEN BYGGORDBOK.....	17
9.	BILAGA III TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD.....	19

1. Uppdragsinformation

Fastighet:

Fastighetsbeteckning:	Bolby 18:25
Adress:	Solvägen 5
Postnummer:	184 97
Ort:	Ljusterö
Kommun:	Österåker
Fastighetsägare:	Martin Gunnar Gertz, Sara Elleonor Gertz, Frida Maria Gertz

Uppdrag:

Beställare:	Martin Gertz
Uppdragsnummer:	75728
Besiktningsman:	Mikael Guss
Telefon:	0760-50 92 30
E-post	mikael@gussgroup.se
Besiktningsdag:	2025-03-10 11:15
Närvarande:	Besiktningsman, Beställare
Besiktningens genomförande och omfattning:	2025-03-07 skickades en uppdragsbekräftelse via e-post till beställaren samt köpare. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor har genomförts innan påbörjad överlåtelsebesiktning där huvudbyggnad omfattas.

2. Handlingar och upplysningar

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

Fastighet

Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar samt bristfällig information om huset finns tillgängligt då huset är ett dödsbo.
Information från uppdragsgivaren	Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Fastigheten är troligen byggd ca 1971–1973.
Förvärv	1973
Upplysningar om fel i fastigheten:	Ingen information finns.

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.
---------------------	---

3. Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Förutsättningar vid besiktningen:	En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner. Vid besiktningstillfället var flera rum i byggnaden möblerade. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc. I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. 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. Att observera är att denna fastighet är ej renoverad sedan byggåret och samtliga ytskikt, såsom väggar och tak i samtliga utrymmen är troligtvis från uppförandet av fastigheten vilket betyder att dessa har uppnått sin tekniska livslängd.
Väderlek:	+2 °C moln
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i 1 plan med Torpargrund
Byggnadsår:	1971–1973
Ombyggnads-/tillbyggnadsår:	-----
Byggnads-konstruktion:	Takkonstruktion: Sadeltak Takbeklädning: Betongtegel Fasad: Träpanel Liggande Grundmur: Gjuten grundmur med putsad betonghålstén Grundläggning: Torpargrund. Stomme: Trä Fönster: 2 glas Uppvärmning: Direktverkande. Ventilation: Självdrag Vatten: Sommarvatten Avlopp: Enskilt äldre avlopp

4. Besiktning – noteringar

Huvudbyggnad - utvändigt

Mark mm.	Förhållandevis plan mark runt huset. Växter finns i anslutning till grundmur. Med rabatter och växter nära grundmuren riskerar man att få fukt kvarstående i väggarna med risk för invändiga fuktskador samtidigt som rötter kan skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.
Grundmur/ Hussockel:	Sprickor förekommer i grundmuren på några ställen. 
Fasad:	Ommålningsbehov finns på fasad, vindskivor samt foder. Vindskivor har rötskador på vissa ställen.
Fönster/Dörrar	Ommålningsbehov finns på flertalet av fönstren. Vissa fönsterbleck är otäta mot fasad 
Yttertak:	Yttertaket har uppnått sin tekniska livslängd, Mossa finns på tak, hängränna/stuprör har behov av ommålning eller byte, rensning av hängrännor behövs.

	 
Altan:	Delar av altan på framsida samt på höger sida (östra) är altan placerad på mark. Dessa delar har fuktskador och behöver ersättas. Delar av räcke/stolpar på altan har ommålningsbehov.  
Övrigt:	-----

Grund

Allmänt:	Krypgrund är klassad som en riskkonstruktion där fukt kan tillkomma från flera källor, såsom marken, temperaturskillnader mellan grunden och den utvändiga luftfuktigheten, samt bristfällig avledning av vatten från stuprör. Den fukt som eventuellt tillkommer kan orsaka fuktrelaterade skador på ovanliggande konstruktioner. Vid besiktningen noterades förekomst av organiskt material i grunden, i form av växtdelar samt äldre trävirke vilket skapar en grund för ökad fukt och möjlighet till mikrobiell påväxt. Oisolerade samt sämre isolerade avloppsrör från handfat och kök finns. Vid fuktmätning i regler i blindbotten uppmättes en fuktkvot på cirka 19 %. Fuktkvoten i regler bör inte överstiga 16–17 %, vilket motsvarar en relativ luftfuktighet på 75 %.
----------	--

Se riskanalys 5.1



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. Att observera är att denna fastighet är ej renoverad och samtliga ytskikt, såsom väggar och tak i samtliga utrymmen är troligtvis från uppförandet av fastigheten vilket betyder att dessa har uppnått sin tekniska livslängd.
---------	--

Entréplan

Hall:	----
Wc:	Endast sommarvatten indraget. Separett-toa finns
Sovrum 1:	----
Garderob:	----
Sovrum 2:	----
Kök:	Endast sommarvatten finns indraget till vask. Tät botten saknas under kyl samt under vasken.

Vind

Vind:	Vind inspekterad från landgång 2 meter in. Vidare inspektion gick inte att genomföras då landgången var belamrad med trävirke. Mätning i råspont tak visat en fuktkvot på 16%. Värdet motsvarar en relativ luftfuktighet (RF) under 75 %, vilket är en kritisk gräns för mikrobiell påväxt. Ingen mikrobiell påväxt syntes på de platser som var besiktningsbara. Ett par getingbon finns på vind och bör tas bort. 
-------	---

5. Riskanalys

5.1

Krypgrund

Krypgrunder klassas som en riskkonstruktion på grund av sin känslighet för fukt. Risken ökar vid:

- Höga fuktnivåer i marken.
- Bristfällig dränering och avledning av vatten från tak och stuprör.
- Otillräcklig ventilation eller isolering.
- Temperaturväxlingar mellan mark, grund och utomhusluft.
- Organiskt material inne i grunden.

Fukt i kombination med organiskt material, såsom växtdelar, äldre virke och kartong, skapar gynnsamma förhållanden för mikrobiell påväxt (mögel och svamp). Om detta inte åtgärdas kan det leda till:

- Luktproblem i byggnaden.
- Skador på träkonstruktionen (röta).
- Hälsorisker för boende.

Vid fuktmätning uppmättes en fuktkvot på cirka 19 % i reglar i blindbotten, vilket överstiger det rekommenderade maxvärdet på 17 %. Detta motsvarar en RF på över 75 %, vilket är en kritisk gräns för mikrobiell påväxt.

Risk: Om fuktnivåerna förblir höga finns ökad risk för mögel, röta och försämrad hållfasthet i konstruktionen.

Krypgrunden visar tecken på fuktrelaterade risker. De rekommenderade åtgärderna bör genomföras för att förebygga framtida skador och bibehålla en säker och hållbar konstruktion.

Åtgärdsförslag

- Avlägsna organiskt material från krypgrunden för att eliminera tillväxtmiljöer för mikrobiell påväxt.
- Lägg en åldersbeständig plast på marken för att minska markfuktens påverkan på konstruktionen.
- Kontinuerliga fuktkontroller rekommenderas för att säkerställa att fuktvärdena inte ökar över tid.

Övrig information

- -----

6. Fortsatt teknisk utredning

- -----

Mikael Guss
Besiktningsman
Guss Group AB
Tel. 0760-509230
mikael@gussgroup.se

7. Bilaga I Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

Begrepp

Uppdragsgivare: avser den part som signerat uppdragsbekaäftelsen 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 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 uppdragsbekaäftelsen. 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 uppdragsbekaäftelsen.

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. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stege, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till

byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

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

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

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

Genomförande

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

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

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

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

1. Handlingar och upplysningar

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. Riskanalys

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 beskaftenheten 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 uppdragsbekaftelse eller i en separat uppdragsbekaftelse. 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.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen 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 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 stege 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.

8. 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 (bindemedel) 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

Bindemedel 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 ståndskarvar.

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 mättnadsånghalt.

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.

Mättnadsånghalt

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.

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

9. Bilaga III Teknisk medellivslängd

För byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

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

Sustera Group

support@sustera.com

sustera.se

Sustera Group

—
support@sustera.com

—
sustera.se