

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Sigyn 16

Sindrevägen 8b, 18264 Djursholm



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 kontakter besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

Marcus Holmström Byggteknik AB
Nämndemansvägen 4, 19270
Sollentuna
Tel:0707992605

www.mhbyggteknik.se
Orgnr:559051-0243

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	1
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	2
2. OKULÄR BESIKTNING	4
NOTERINGAR	5
Huvudbyggnad	5
3. RISKANALYS	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	13
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	14
BILAGA 2: Liten Byggordbok	18
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner	19

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Sigyn 16
Adress: Sindrevägen 8b
Postnummer och Ort: 18264 Djursholm
Kommun: Danderyd
Fastighetsägare: Anders & Katharina Jonsson Hahnsjö

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Fastighetsägaren
Uppdragsnummer: 21100

Besiktningsman

Besiktningsman: Marcus Holmström
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av RISE certifierad besiktningsman SBR
/AV SBR godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer: SC0391-19
Telefon: 0707992605
Epost: marcus@mhbyggteknik.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden
Besiktningsdag: 2021-04-08 klockan 08.00
Närvarande: Fastighetsägaren

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2021-03-26 Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. 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. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

Tillhanda-
hållna
Handlingar

Pärm för elarbeten från Bravida gällande renovering källaren med bilder på utförande av värmegolv etc

Info från
uppdrags-
givare:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2005 men har bott i huset sedan 1996.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Ombyggnader:

Trapphus entre är tillbyggd ca 1985. Samtidigt byggdes huset om till 3 lägenheter, då isolerades byggdes taket om till en parallellisolerad konstruktion.

Terrassen på framsidan är tillbyggd 2002

Garage är byggt 2002

2000 renoverades/flyttades köket. Några bärande väggar revs och konstruktionen är utförd av byggföretag (Skanska)

2001 återställdes huset från 3 lägenheter till i enfamiljsvilla, arbetet utfördes av Skanska.

Grund:

Det finns ingen information om att grunden skall vara dränerad. Inga fuktgenomslag har noterats på källarens grundmurar.

Källaren inreddes 2008, arbetet utfördes av Skanska. Betonggolven är inte underisolerade. Det är utfört med elgolvvärme ovan betonggolv.

Fasad/fönster:

Fasaden är putsad (trapphus) 2001 sedan är lagningar utförda 2018/2019 efterhand.

Fönster är inte renoverade sedan förvärvet.

Tak:

Taket är omlagt 2002, arbetet är utfört av fackman. Inga takläckage har noterats. I ena krypvinden finns spår av äldre läckage på underlagstaket.

Våtrum:	2008 byggdes alla våtrum i källaren arbetet utfördes av Skanska. 2001 Våtrum på plan 2 renoverades våtrummen. 2001 renoverades våtrum på vindsrummet Inga problem har noterats med tex bakfall vid golvbrunnar etc.
Radon:	Ingen radonmätning är utförd vad säljaren vet.
Ventilation:	Inomhusventilationen upplevs fungera bra, mekanisk frånluft i källaren installerades 2001.
EL:	Elen upplevs fungera bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc. Största delen elsystemet är ombyggt 2001-2008 samtliga arbeten är utförda av fackman. Nya centraler och jordfelsbrytare finns installerat.
Avlopp:	Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats. Stam från köket är spolad ett par gånger under åren.
Värme:	2003 installerades bergvärmern, det finns en äldre oljepanna som fungerar. 2014 installerades ny bergvärmepump. Öppenspisen fungerar bra, det ryker inte in och draget är bra, sotad och godkänd. Det finns vattenburen golvvärme finns installerad i entre, kök och badrum på mellanvåningen kompletterat med vattenburna radiatorer.
Bygglov:	Inga bygglov eller föreläggande finns.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inga övriga kända fel.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. 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.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

Ca 12 °C och sol

Byggnadstyp:

2 plans villa med inredd vind och källare

Byggnadsår:

1908 tillbyggt 1985

Grundläggning:

Grundmurar med mellangjutna golv och betongplatta grundmurar av sten/betong och bjälklag av betong

Stomme:

Trä

Fasad:

Puts på trästomme

Fönster:

2 glas kopplade

Yttertak:

Tegel ovan läkt och takpapp samt falsad plåt på delar av tak

Vind:

Delvis parallellisolerad vind /takkonstruktion mineralull och delvis äldre isolerstandard (torv/spån)

Uppvärmning:

Bergvärme (stöd av olja vid behov)

Ventilation:

Mekanisk frånluft källare och självdrag övriga huset

Vatten/avlopp:

Kommunalt anslutet

NOTERINGAR

Överlåtelsebesiktning för säljare

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:	Äldre dränering Se riskanalysen 3.1 Växter och buskar förekommer nära husgrunden
Grundmur/Hussockel:	Färgsläpp noterades
Fasad:	Puts på trästomme se 3.2 Sprickor och lös puts förekommer på delar av fasaden Klängväxt förkommer på del av fasaden Lös sockel vid altandörren
Fönster/Dörrar:	Fönster är kontrollerade via stickprov Normala ålders och förslitningsskador (färgsläpp noterades vilket indikerar underhållsbehov)
Nockvind:	Vinden är parallellisolerad dvs utförd utan inspektionsmöjlighet (yttertak och innertak är parallellt med varandra) Se 3.3
Sidovind/kattvind:	Se besiktningstext invändigt
Yttertak:	Taket är besiktat i anslutning till taksäkerhet och från mark/altaner etc Uppvik saknas i rännalsplåtar Enstaka trasig takpanna noterades Skräp/träavfall noterades i hängrännor och under takpannor Lucka till ett vindsutrymme gick inte att öppna (fastskruvad) Takgenomföringar är utförd utan underbeslagsplåt
Altan:	Tätskikt under trall ej besiktat
Pannrum:	Fläckar i tak och väggar (torra vid besiktningen)
Förråd under altan:	---
Övrigt:	---

INVÄNDIGT

Allmänt:	<ul style="list-style-type: none">- Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.- Huset är delvis självdragsventilerat. Se 3.3- Köldbryggor noterades i några rum (mörka fläckar på väggar)- Golvlutningar förekommer i några rum- Det förekommer trägolv på oisolerad betongplatta samt inklädda källarväggar. Se 3.4- Besiktningen utförs normalt i vänstervarv.

KÄLLARVÅNING

Tvättstuga:	Det noterades "bomgolv" dvs ihåligt ljud när man knackar på plattorna. Ej täta trösklar till angränsade rum Utfört utan klämring/tätskikt noterat vid golvbrunn Mindre fogsläpp noterades i klinkerfogar Se riskanalysen 3.5
Wc:	Inbyggd spolcistern för toalett saknar tätskikt och skvallerrör
Förråd:	Ena hörnet är belamrat med bohag
Lilla förrådet:	---
Pannrum:	Äldre standard utan tätskikt Golvbrunn av gjutjärn (rost noterades)
Elcentral:	---
Kök:	Sockel till diskmaskin går ej att ta bort (ej besiktat under) Droppskydd saknas under kyl/frys och i diskbänkskåp Trägolv på betongplatta
Vardagsrum:	Trägolv på betongplatta Vattenkoppling till utkastare är inte utförd med bakomliggande tätskikt

Duschrum:	Tätskikt saknas runt golvbrunn utanför duschen Brunnsduken är synlig under klämringen i golvbrunnen (dusch) den skall skäras till med ett specialverktyg Lokalt golvfall i duschzonen Helkaklat. Tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart
Bastu:	Utfört utan golvbrunn (ej krav)
Gym:	---

ENTRÉPLAN

Entré/Hall/trapphus:	---
Hall:	---
Wc:	Spolcistern till inbyggd toalett saknar skvallerrör och är inte besiktningsbar invändigt
Städskrub:	---
Kök:	Droppskydd saknas under kyl/frys Tät botten saknas i diskbänkskåp
Mellangång:	---
Matrum:	---
Vardagsrum:	---
Hall framsida:	---
Bibliotek:	Innerväggar är dolda av bokhyllor
Vardagsrum:	---

ÖVERVÅNING

Trappa:	---
Övre hall:	---
Wc:	Lucka för inbyggda vattenkopplingar saknar tätskikt med skvallerrör
Tvättstuga:	Äldre våtrum Tät tröskel till angränsande rum saknas Golvbrunnen är något vägnära placerad (skall vara minst 20cm från vägg) Rör genomföringar i golv förekommer annat än för avlopp Se 3.5
Badrum/duschrum:	Äldre våtrum Golvbrunnen och utrymme under badkaret är begränsat besiktad genom galler Spolcistern till inbyggd toalett saknar skvallerrör och är inte besiktningsbar invändigt Golvfallet bedöms något bristfälligt Helkaklat våtrum. Tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart. Se 3.5
Sovrum 1:	Golvlutningar förekommer
Klädkammare:	---
Sidovind:	---
Wc:	Spolcistern till inbyggd toalett saknar skvallerrör och är inte besiktningsbar invändigt
Badrum:	Äldre våtrum Spolcistern till inbyggd toalett saknar skvallerrör och är inte besiktningsbar invändigt Lokalt golvfall vid golvbrunnen Helkaklat våtrum. Tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart. Se 3.5

Sovrum 3:	---
Klädkammare:	---
Sovrum 3:	---
Klädkammare:	---
Tv-rum:	---

Inredda vindar

Vindsrum 1:

Trappa:	Räcke saknas
Vindsrum:	Rinningar vid takfönster
Kattvind 1:	Spår av träskadeinsekter noterades på underlagstaket Mineralull mot yttertak i ett takstolsfack Mikrobiell påväxt ("i dagligt tal mögel") på delar av vindens underlagstak Spår av äldre läckage (torra vid besiktningen) Se 3.4

Vindsrum 2:

Trappa:	---
Allrum:	Spår av kondens på takfönster Golvlutningar noterades
Kattvind 1:	Lokal mikrobiell påväxt på underlagstaket Sidan av vinden är inte besiktad då det var för trångt Se 3.4
Kattvind 2:	---
Kattvind 3:	---
Sovrum:	Rinningar under takfönster

Duschrum:

Äldre våtrum

Brunnsduken är synlig under klämringen (ej korrekt tillskuren)

Golvbrunnen är väggnära placerad

Det förekommer skruvfästningar i duschzonen

Helkaklat våtrum. Tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart. Se 3.5

3. RISKANALYS

3.1 Mark

När dräneringens tekniska livslängd är uppnådd så försämras grundens fuktskydd och risken för inträngande vatten och uppfuktning av känsliga konstruktioner ökar.

3.2 Fasad (puts på trästomme utan luftspalt)

Brister/skador i fasadputsen kan medföra att vatten kan tränga in bakom puts och orsaka frostsprängningar i putsen alternativt fukt, röt och/eller mögelskador i bakomliggande träkonstruktion.

3.3 Självdrag/vind/takkonstruktioner

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt. En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

Parallellisolerade /snedtak frånnockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallellisolerat tak (innertaket är byggt parallellt med yttertaket) som inte är åtkomligt utan konstruktionsingrepp. Problemet om man vill kontrollera är att det kan vara svårt att erhålla fullgod täthet i upptagna inspektionshål vilket kan medföra att konstruktionen försvagas. Vidare ger lokala provhål endast en stickprovsmässig bedömning. Om taket är felbyggt tex att det saknas luftspalt, diffusionsspärr etc så finns det risk för fukt, mögel och rötskador i takkonstruktionen.

3.4 Källare (inkladda källarväggar och trämaterial mot oisolerade betonggolv)

Det förekommer inkladda källarväggar med konstruktioner som kan vara känsliga för fukt. En inkladd/isolerad/utreglad källarvägg är riskkonstruktion eftersom eventuell fukt i väggen inte kan torka ut, varken utåt eller inåt, utan hindras av isolering och täta skikt. Detta beroende på att i vart fall nederkant inkladda väggar kan erhålla ett relativt högt fuktinnehåll vilket i sin tur kan medföra mikrobiell tillväxt (i dagligt tal "mögel") lukt och röta i fukt känsliga material (träreglar, isolering etc.).

Det innebär att t.ex. träreglar, isolering, etc som kan finnas i den inbyggda konstruktionen i detta hus utgör risk för att mikrobiell aktivitet/tillväxt kan uppkomma eller redan har uppkommit.

Dessutom hindrar inklädnaden kontroll av fuktisoleringens och dräneringens funktion.

Betonggolvet är av äldre standard, så är det inte isolerat enligt dagens standard. Konstruktionen bygger upp hög fukthalt i betongen. Det gör att det föreligger risk att organiska material som övergolvet, träsväggssyllar mm kan hamna i fuktig miljö, risk för mikrobiella skador, fukt och röta föreligger.

Golvvärme i form av elslingor har i efterhand lagts ovan betonggolvet. Eftersom golvet saknar underliggande isolering går en del av elförbrukningen åt att värma marken under huset. Om man sedan stänger av golvvärmens uppstår sk omvänt ångtryck vilket kan bli så kraftigt att risk föreligger att klinkerplattor t.o.m. kan släppa från golvet (bli "bomt").

3.5 Våtrum

Kaklade våtrum är känsliga konstruktioner och branschkraven på utförandet har genomgått stora förändringar under senare år.

Det går inte att se tätskiktet bakom/under kakel eller klinker och/eller tillräckligt bra i anslutningar mot golvbrunn, rörgenomföringar, infästning i våtzone etc. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker drar åt sig fukt. Det tar ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta att torka efter duschning. Det föreligger således alltid en risk med kaklade utrymmen med avseende på fukt-/vattenskador. Finns kvalitetsdokument upprättat så kan det borga för fackmannamässigt utförande. Eventuella avvikelser från branschpraxis/regelverket ska antecknas i dokumentet.

Enligt Vattenskadeundersökningen 2010, som utförs av Vattenskadecentrum, beror hälften av skadorna i våtrum på läckage vid golvbrunnen.

Tätskikt saknas i tvättstuga om läckage uppstår i rum utan tätskikt kan kringliggande konstruktioner fuktas upp och det kan uppstå fukt, mögel och rötskador.

Det saknas skvallerrör och tätskikt i inbyggnad för spolcistern till vattentank för inbyggd toalett, eventuellt läckage är då svårt att upptäcka och det kan uppstå fukt, mögel och rötskador i angränsande konstruktioner.

När brunnsduken är synlig under klämringen ökar risken för läckage mellan tätskikt och golvbrunn.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Träskadeinsekter

Rekommenderar kontroll av fackman/försäkringsbolag för att fastställa om det är ett äldre angrepp eller pågående.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Ort 2021-04-11
Marcus Holmström Byggteknik AB



Marcus Holmström
Av RISE certifierad besiktningsman SBR
/Av SBR godkänd besiktningsman



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken 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.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall 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 besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

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 svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen 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.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

Besiktningens man har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens manns uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företag och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens man rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens man kan innehållet i besiktningens utlåtande inte göras gällande mot besiktningens man. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtande för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens man eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens man välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens man förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningens man häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: 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 ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt.

Vattenången 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.

BILAGA 3: 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

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hänggrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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 dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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

Avloppsledning	50 år
Värmeledning 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