

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Calles Klint 6
Invernesvägen 20, 182 76 Stocksund



Ingen
bild

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 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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt
information från uppdragsgivaren

OKULÄR BESIKTNING

RISKANALYS

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

BILAGA I:	Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget
BILAGA II:	Liten byggordbok
BILAGA III:	Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner
BILAGA IIII:	Konstruktion-Detaljbedömning. Värt att veta !

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-Modellen

OBJEKT	
Fastighetsbeteckning:	Calles Klint 6
Adress:	Invernesvägen 20
Postnummer och Ort:	182 76 Stocksund
Kommun:	Danderyd
Fastighetsägare:	Sverker Bholin
Beställare:	Som ovan
Beställningsnummer:	24-05-22/2638
Besiktningsman:	Stefan Floderus Besiktningsmannen har genomgått godkänd utbildning av Byggingenjörers Riksförbund (SBR).
Telefon:	0700-185442
Epost:	Stefan.floderus@besiktningsbyran.se
Besiktningsdag:	2022-05-24
Närvarande:	Hugo Bholin, mäklare samt undertecknad
Besiktningens genomförande och omfattning:	2022-05-24 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren/ombud. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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 besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning. Besiktning av altaner ingår ej i besiktningsuppdraget.

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt information Från Uppdragsgivaren

Tillhandahållna
Handlingar:

Inga handlingar förevisades som ligger till grund för besiktningen.

Information från
uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Badrum på entreplan ca 10 år gammalt.

Badrum i lägenhet ca 20 år gammalt.

Badrum på övreplan ca 20 år gammalt.

Dränering ca 20-25 år gammal.

Solpaneler på staket etc. är ej i funktion (inkopplade).

Uppgifter om radonmätning är utförd saknas.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Konstruktioner som är samfällighets ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen. Utförande samt kontroll av VA-installationer, elinstallationer, mekaniskventilation, uppvärmning, eldstäder, skorsten, rökkanaler, asbest och radon ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

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:

Plusgrader samt klart väder.

Byggnadsår:

1940

Byggnadstyp:

2 planshus i suterräng

Grundläggning:

Grundsulor/betongplatta

Stomme/bjälklag:

Murverk, betong

Fasad:

Puts

Fönster:

2 glas

Yttertak:

Shingel (Papp).

Vind:

Vind med träbjälklag.

Balkong:

Finns

Uppvärmning:

Luft/vatten värmepump, pelletskamin, solfångare.

Ventilation:

Självdrag

NOTERINGAR

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För Säljare

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Allmänt:	<p>30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll: För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan det föreligga behov av renovering, underhåll av vissa av fastighetens konstruktioner.</p>
Mark:	<p>Stuprör avledes vid grund. Förbättrad avledning av stuprörsvatten rekommenderas för att minska fuktbelastning mot grund. Sprickor i grundsockel förekommer. Kondensvatten från luft/vatten pump avledes vid grund.</p>
Grundläggning: Suterräng:	<p>Uppreglade/flytande golvkonstruktioner samt påreglade grundmurar/källarväggar förekommer, okänt konstruktionsutförande.</p>
Dränering:	<p>Äldre dränering. Synlig platonmatta/ribbonmatta ovan mark förekommer. Del av fuktskyddsmattan är otät i anslutning mot grundmur. Dränering i mark går ej att kontrollera.</p>
Stomme:	<p>Krackelering noterades i betong på entretrapp på baksida av byggnad.</p>
Fasad:	<p>Bomljud i puts förekommer. För övrigt inget särskilt att notera som avviker från normalt åldersslitage.</p>
Fönster/dörrar:	<p>Äldre fönster och dörrar. Färgsläpp samt torrsprickor noterades på fönster. Källardörr saknar tröskelplåt, tröskel ligger an mot mark. Balkongdörr på gavelsida saknar tröskelplåt.</p>
Yttertak:	<p>Äldre tak. Bristfällig lagning av shingel/papp på bakre del av tak. Shingel är otät samt glipar i anslutning mot skorsten. Shingel/papp, otätheter noterades i anslutningar mot äldre rännalsplåtar. Äldre vindslucka. Vridningar samt färgsläpp förekommer på takfotsbrädor.</p>
Balkong:	<p>Balkong med tätskikt av papp, pappen bedöms som äldre. Äldre sliten trall på balkong. Fasad/smyg i anslutning mot balkongdörr är bristfällig. Äldre sliten balkongdörr.</p>
Vind:	<p>Svärtningar, fuktfläckar samt mikrobiell påväxt förekommer i underlagstaket. Vind är tilläggsisolerad. Vind kontrollerad från taklucka samt avsats, mycket begränsad syn av ytor.</p>

Ventilation:	Självdagsventilation var tidigare det normala sättet att ventileras byggnader och än i dag har den övervägande delen av det svenska bostadsbeståndet självdrag. Självdrag anses i dag som bristfällig för det moderna hemmet. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte i bostaden. Bristfällig ventilation kan medföra uppfuktning/kondensation i fastighetens konstruktionsdelar, vanligtvis i tak samt vindskonstruktion.
--------------	---

ENTREPLAN INVÄNDIGT:

Allmänt:	Betongplatta på mark med överbyggt övergolv samt påreglade grundmurar/källarväggar förekommer med okänt konstruktionsutförande. För bättre bedömning av utförande samt status i konstruktionerna erfordras konstruktionsingrepp, fuktmätningar etc.
Hall/entre:	----
Allrum:	----
Garderob:	Inkommande vattenledning i utrymmet. Äldre elcentral.
Förråd:	Utrymmet belamrat med saker, ej besiktningsbart.
Dusch/wc:	Avvikelse i våtutrymmet. Govbrunn är placerad för nära vägg. Brunnsduk i golvbrunn är dold av bruk, klämring botten ej i golvbrunn. Skvallerrör till inbyggnadstoalett saknas.
Sovrum:	----
Teknikrum:	Äldre ytskikt. Brunnsduk samt klämring saknas i golvbrunn. Rör genomföringar genom golv noterades. Tröskel mot sovrums saknas.
Kök:	Vattenskadeåtgärdande åtgärd är att ha tät botten i diskbänksskåpet samt ha skvallerskydd under vitvaror. Tvättmaskin är placerad i utrymmet. Rör i diskbänksskåpet saknar klämring/fixering.
Sovrum:	----
Badrum:	Avvikelse i våtutrymmet. Fönster i dusch är olämplig placering. Golvbrunn i dusch är lågt placerad, brunnsduk i golvbrunn är dold av bruk (ej besiktningsbar). Yttre golvbrunn saknar klämring samt brunnsduk (även lågt placerad).
Gillestuga/kök:	Otät botten i diskbänksskåp (trinett). Skvallerskydd saknas under kyl.

ÖVREPLAN INVÄNDIGT:	
Trapphus/allrum:	----
Kök:	Vattenskadeförebyggande åtgärd är att ha tät botten diskbänksskåpet samt ha skvallerskydd under kyl/frys. Rör i diskbänksskåp saknar klämring. Svackor i golv noterades.
Hall:	-----
Badrum:	Avvikelser i våtutrymmet. Äldre ytskikt. Brunnsduk i golvbrunn har bristfällig anslutning mot klämring. Spruckna kakelplattor noterades i dusch. Synlig brunnsduk under klämring noterades i golvbrunn. Klinkergolv/tätskikt är oät i anslutning mot tröskel. Missfärgningar noterades i kakelfogar. Bristfällig anslutning/installation av trafo på vägg.
Hall:	-----
Sovrum:	----
Sovrum:	----
Sovrum:	Lösa elkablar noterades i kopplingdosa på vägg i garderob. Missfärgningar noterades på vägg samt golv i garderob.

RISKANALYS

Avvikelse i våtutrymmet.

Avvikelse i våtutrymmet innebär en ökad risk för att fuktrelaterade skador kan uppstå/uppstått. Med skador som mögel och röta till följd i våtutrymmet samt i bakomvarande konstruktioner.

Äldre tak.

Med avseende på att taket är äldre samt att det föreligger brister i taket, bör man vara uppmärksam på att skador, som mögel och röta kan finnas i undertaken, samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

Utreglade väggar samt uppreglade golv.

I källaren förekommer utrymmen med flytande samt uppreglade golvkonstruktioner mot betongplattan och mot källaryttervägg finns en påreglade väggkonstruktioner. Dessa konstruktioner är skadebenägna då betongplattan och källarytterväggar tidvis är markfuktiga. Vid förhöjda fuktvärden alt. bristfälligt utförande kan fuktrelaterade skador uppstå, detta med mikrobiell tillväxt samt avvikande mikrobiell lukt till boendemiljön som följd.

Dränering

Teknisk livslängd på utvändigt fuktskydd, ex dräneringsledningar, brukar anges till ca. 20 - 25 år dvs. dessa detaljer är åldersmässigt avskrivna och man har att räkna med att utvändigt fuktskydd på grunden kan ha nedsatt funktion.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Vind.

För att undersöka orsak, omfattning samt åtgärdsförslag mot mikrobiell påväxt på undersida yttertak i vindsutrymme, rekommenderas att fortsatt teknisk utredning utförs.

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN VERSION 2020.1

Begreppsbestämningar

Med *uppdragsgivare* avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget 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 dolda-försäkring.

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 säljaren,
- 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 omständighet

som inte kunnat klarläggas vid

överlåtelse- besiktningen. 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.

Besiktningens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens 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 besiktningens man inte skyldig att ersätta.

Om besiktningens man utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens mans skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningens man skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningens mans 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. Besiktningens man ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningens man översänt besiktningens utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningens man 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

besiktningens utlåtandet

efter mottagandet och utan dröjsmål

därefter meddela besiktningens man om besiktningens- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningens man är inte skyldig att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningens- mannen 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 utlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtandet. De redovisade felet 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 utlåtandet 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 utlåtandet till

köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtandet. 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 utlåtandet 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 utlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande. Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag. Om överlåtelse av utlåtet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtet för förvärvaren. Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga 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 besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet. Har besiktningsmannen 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 besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En ”modernare” variant av oljefärg som består av linolja och alkydharts. 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)

Grå/Blåbetong Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer.

Radonhaltigt.

Brunnröta 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

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Droppplåt 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

Träregele längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Underlagstak av boardskivor	30 år
(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
Plåt detaljer (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)	40 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättstall, 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

BILAGA IIII

KONSTRUKTIONS- DETALJBEDÖMNING VÄRT ATT VETA !

VÅTUTRYMMEN	<p>Avvikelse i våtutrymmet. Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd.</p> <p>Äldre ytskikt/våtutrymme. Utrymmets ytskikt är äldre och bedöms därför kunna ha en nedsatt funktion gällande vattenmotstånd. Vid yt-/tätskiktets-ålder överstigande ca 20 år (generell teknisk livslängd) rekommenderas att planera för renovering.</p> <p>Wc, äldre ytskikt. Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, med 50 mm uppvik mot vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.</p>
GRUNDLÄGGNING/KÄLLARE:	<p>Betongplatta. Detta var en mycket vanlig grundläggningsform på 70-80 talet. Betongplatta på mark som saknar underliggande isolering eller har en tunn isolering är en känd riskkonstruktion. Betongplattan kan bli uppfuktad av underliggande mark och orsaka fuktrelaterade skador i golvkonstruktionen samt i syllar. Vidare var det vanligt att man hade tryckimpregnerat, träskyddsbehandlat virke i syllar. Tryckimpregnerat trä i syllar innebär risk för lukt (pga. emissioner) som kan påverka inomhusmiljön</p> <p>Utreglade väggar samt uppreglade golv. I källaren förekommer utrymmen med flytande samt uppreglade golvkonstruktioner mot betongplattan och mot källaryttervägg finns en påreglade väggkonstruktioner. Dessa konstruktioner är skadebenägna då betongplattan och källarytterväggar tidvis är markfuktiga. Vid förhöjda fuktvärden alt. bristfälligt utförande kan fuktrelaterade skador uppstå, detta med mikrobiell tillväxt samt avvikande mikrobiell lukt till boendemiljön som följd.</p>
TAKKONSTRUKTIONER:	<p>Äldre tak Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år. För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Med avseende på att taket är äldre bör man vara uppmärksam på att risken för läckage i yttertaket ökar.</p> <p>Takkupor Takkupor är konstruktioner som medför ökad risk för inläckage pga. otätheter. Regelbunden kontroll och underhåll erfordras, särskilt utvändigt tätning i överkant mot takpannor och i ränn-dalar. Kondens på undersida takplåt och låg taklutning, kan ge upphov till fukt-skador som mögel och röta.</p>

	<p>Platta låglutande tak</p> <p>Platta/låglutande tak bedöms som en riskkonstruktion. Risk finns att skador kan förekomma både från utvändigt takläckage samt fuktig bostadsluft som kondenserat i takkonstruktionen vilket oftast inte går att upptäcka vid en okulär besiktning, då åtkomlig vind saknas. Regn- och smältvatten kan bli stående lokalt på taket vilket ökar risken för inläckage samtidigt som skräp och dylikt på tak samt i hängrännor kan begränsa vattenavrinningen. Takets tätskikt kräver ett kontinuerligt underhåll och översyn för att behålla sin funktion.</p>
BALKONG/ALTAN:	<p>Underbyggd balkong/altan/uterum</p> <p>Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 15-20 år. Underbyggda balkonger är känsliga för läckage. Tätskiktet bryts ned av värme, UV-ljus samt gångbelastning och blir med tiden otät. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm.</p>
VINDAR:	<p>Vind/parallelltak.</p> <p>Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador. Det är viktigt med en väl fungerande inomhus ventilation vilket minskar risken för att varm fuktig inomhusluft tränger upp genom vindsbjälklaget och kondenserar mot underlagstaket. Parallelltak samt eventuellt ej åtkomliga sidovindar går ej att inspektera utan förstörande konstruktionsingrepp.</p>
FÖNSTER, DÖRRAR	<p>Äldre fönster och dörrar.</p> <p>Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm. Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.</p>
FASAD:	<p>Äldre träfasad.</p> <p>Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år.</p> <p>Enstegs tätad fasad</p> <p>Aktuell ytterväggskonstruktion med en odränerad tunnputs på en isolering av cellplast/ mineralull samt med en bakomliggande skiva av organiskt material har visat sig vara ur fuksynpunkt en riskabel konstruktion. Risken består i att om fukt/ vatten tar sig in i väggkonstruktionen har den svårt att torka ut, viken kan orsaka fukt/röta och mögelskador. Risk för inträngning av fukt är störst vid infästningar och anslutningar mellan fönster/dörrar, balkonger samt vid sprickor i putsen. Risken för skador ökar på fasader mot väderutsatta lägen.</p>
STOMME:	<p>Grå/blå lättbetong förekommer i stommen.</p> <p>Grå/blå lättbetong i stommen kan ge uppkomst till förhöjda radonhalter i bostaden.</p>

FASAD/FÖNSTER:	Fasad, fönster Torrspäckor, otätheter och färgsläpp på träkonstruktioner utomhus tex fönster, fasad, trädetaljer etc. medför ökad risk för fuktinträngning med möjliga rötskador som följd.
BJÄLKLAG:	Mellanbjälklag. I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.
MARK OCH DRÄNERING:	Äldre dränering, fuktisolering. Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal livslängd på dränering brukar därför anges till ca 20-25 år från utförandet. Nedsatt funktion på en dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns. Mark. För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Man bör undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar. Stuprör avledes vid grund. När stuprörsvatten avledes vid grundsockel, grundläggning rekommenderas förbättrad avledning av stuprörsvatten för att minska fukt/vatten belastning mot grundläggning.