

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fjalar 43

Bragevägen 4a, 182 46 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 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.

Marcus Holmström Byggteknik AB
Nämndemansvägen 4
192 70 Sollentuna
Tel: 073-4253903

www.mhbyggteknik.se
Organisationsnummer: 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
Attefalls hus	8
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner ...	18

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Fjalar 43
Adress: Bragevägen 4a
Postnummer och Ort: 182 64 Djursholm
Kommun: Danderyd
Fastighetsägare:

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Fastighetsägare
Uppdragsnummer: 2021-221043

Besiktningsman

Besiktningsman: Niklas Öberg
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av RISE certifierad besiktningsman SBR
/AV SBR godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer: C001636
Telefon: 073-4253903
Epost: niklas@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 + Attefalls hus
Besiktningsdag: 2021-02-23 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 2021-02-18. 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

Tillhandahållna Handlingar:

-Fasadritning, sektionsritning och planritning

Information från uppdragsgivaren:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2014.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- Ombyggnader:** 2014 flyttades en vägg på entréplan för att skapa ett större badrum. Arbetet är utfört av fackman.
2014 flyttades en vägg mellan 2 sovrum på övre plan, arbetet är utfört av fackman.
- Grund:** 2005 dränerades huset om enligt tidigare ägare.
2014 plockades buskar bort runt huset, samt kontrollerades dräneringen av fackman. Inga brister kunde noteras i dräneringen.
Det har inte noterats något stående vatten runt huset eller inträngande vatten i källaren/grunden.
- Fasad/fönster:** 2015 färgades fasaden om samt lagades sprickor, arbetet är utfört av fackman.
Fönsterna är inte renoverade sedan förvärvet.
- Tak:** 2015 lades taket om, nya betongpannor, läkt, underlagspapp och råspånt. Nya plåtdetaljer till taket. Skorstenen knackades ner och ersattes med plåt. Nytt plåttak lades på takkupa.
2 takstolar förstärktes, pga av dom var lite skadade. Det finns inget spår av tidigare takläckage. Arbetet är utfört av fackman
2015 under takomläggningen regnade det in längs en yttervägg i övervåningen, köket och undervåning. Skadade områden öppnades och kontrollerades, skadat material togs bort, området torkades ut och ersattes med nytt material.
- Våtrum:** 2014 renoverades 3 badrum, arbetet är utfört av fackman men inget kvalitetsdokument finns på plats.

- Det har inte varit några problem med tex bakfall mot golvbrunnar.
- Radon: Långtidsradonmätning är utförd ca 2014, men inget dokument finns på plats. Radonindikering utfördes i samband med besiktning.
- Ventilation: Ventilationen upplevs fungera bra, men det upplevs som lite sämre drag i souterrängdel. Säljaren öppnar en dubbeldörr i souterrängdelen för att få ett bättre drag.
- Det har noterats kondens mellan fönsterrutorna men ingen kondens på insida fönsterrutor.
- EL: 2014 drogs elen om i huset, nya el centraler monterades.
- Elen har fungerat bra, det har inte varit några problem med tex säkringar som frekvent löser ut.
- Det finns 2 el abonnemang till tomten, en för huset och en för poolhuset och poolen.
- Jordfelsbrytare finns installerat.
- Avlopp: Avloppet har fungerat bra, det har inte varit några upprepade stopp.
- Värme: Värmen fungerar bra, det är inget problem att värma huset under vintern. För ca 3 år sedan frös en vattenledning under köket (det var ca 25 grader kallt ute). En radiator installerades i källaren vid vattenkopplingar för att förhindra vidare frysningar.
- Bygglov: Det saknas inga bygglov
- Skorsten: Skorstenen fungerar bra, det är ingen rök som ryker in när man eldar.

Upplýsingar om fel i fastigheten: -----

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>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.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>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.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>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.</p>
Väderlek:	Ca 3 °C och mulet
Byggnadstyp:	1 ½ plans friliggande villa med souterräng del
Byggnadsår:	1918, utbyggd 2005
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjutna golv, uteluftventilerad krypgrund vid utbyggnad
Stomme:	Träregelstomme, träbjälklag
Fasad:	Putsad fasad, enstegstätad putsfasad på utbyggnaden
Fönster:	2 glas kopplade
Yttertak:	Betongpannor på läkt, underlagspapp och råspånt
Uppvärmning:	Bergvärme (pumpen är från 2020)
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp

NOTERINGAR

Överlåtelsebesiktning för säljare

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:	Marken lutar delvis mot huset Se riskanalys 3:1
Grundmur/Hussockel:	Mindre sprickor noterades på hussockel Delare av dräneringen/fuktskyddet är synlig (bör skyddas med tex singel) Färgsläpp noterades på grundmuren
Krypgrund:	Uteluftventilerad krypgrund Tryckimpregnerat virke noterades i krypgrunden (kan avge en kemisk lukt i instängd miljö) Det finns spår av inträngande vatten i grunden Utfällningar noterades på grundmuren Se 3:2
Fasad:	Fasaden på utbyggnad utförd 2005 är enstegstätad putsfasad på träregelstomme Det noterades sprickor i putsfasaden (bör tätas av fackman) Färgsläpp noterades på fasad (bör färgas av fackman) Se 3:3
Dörrar/fönster:	Färgsläpp och kittsläpp noterades på fönster och dörrar Rötskada noterades på karm till groventre
Vind:	Vinden är delvis parallellisolerad och saknar besiktningsmöjligheter Pånockvinden noterades det: Spår av trädskadeinsekter (säljaren har behandlat alla takstolar med ett bekämpningsmedel vid ombyggnation) Bristfällig takfotsventilation Se 3:4
Yttertak:	Taket är besiktigt i anslutning till taksäkerhet Det saknas underplåtar till skorstenen
Övrigt:	Jordkällare: Vid dörren noterades det sprickor i muren (dessa är förstärkta med nya betongpelare) Belamrat med bohag Förråd: Delvis belamrat med bohag

INVÄNDIGT

Allmänt:

- Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
- Besiktningen utförs normalt i vänstervarv.
- Huset är självdragsventilerat se 3:4
- Golvknarr noterades
- Det förekommer inklädda källarväggar och uppreglade golv på äldre betongplatta se 3:5
- Det noterades några trasiga fönsterrutor
- Underbyggd balkong se 3:6

KÄLLARVÅNING

Tv-rum	-----
Gästrum 1	-----
Pannrum	Äldre våtrum med äldre standard Tätskikt saknas på golv med uppvik på väggar Trasiga klinkerplattor noterades Golvbrunnen är inte utbytt vid renoveringen Tät tröskel saknas Gjutjärnsgolvbrunn noterades Det förekommer rör i golv för annat än avlopp Se 3:7
Gästrum 2	-----
Trappförråd	Belamrat med bohag
Inre hall	Dräneringsrör till vattenfördelarskåp leds ut till ett icke fuktsäkert utrymme
Badrum/bastu	Inbyggd spolcistern saknar inspektionslucka (utgår ur besiktningen) Brunnsdukarna är synliga under klämringarna (den är inte tillskuren med rätt verktyg) Brunnsdukarnas anslutning mot klämring är dold av sättbruk Kvalitetsdokument saknas Helkaklat 2014 tätskikt bakom kakel och klinker är inte besiktningsbart Se 3:7

ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	-----
Kontor	-----
Matsal	-----
Vardagsrum	Inbyggda vattenkopplingar saknar tät botten
Kök	Droppskydd saknas under kyl och frys Vridstopp saknas till köksblandare Tätbotten saknas i diskbänkskåp Avlopp till diskmaskinen saknar upphängning i diskbänkskåpet
Inre hall	-----
Badrum	Det noterades sprickor kakelfogar vid fönstersmyg Brunnsdukens anslutning mot klämringen är dold av sättbruk Kvalitetsdokument saknas Helkakalt 2014, tätskikt bakom kakel och klinker är inte besiktningsbart Se 3:7

ÖVERVÅNING

Trapp	-----
Badrum	Det noterades vatten runt avloppsröret till handfatet (det är oklart var det beror på) Brunnsdukens anslutning mot klämringen är dold av sättbruk Lucka vid inbyggd spolcistern gick inte att öppna (utgår ur besiktningen) Kvalitetsdokument saknas Helkaklat 2014 tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se 3:7
Övre hall	Färgsläpp noterades vid fönster
Sovrum 1	Det noterades rinnmärken på vägg vid takfönster (kommer från att det har regnat medan fönstret har stått öppet)
Sovrum 2	Tilluft saknas
Sovrum 3	Det noterades rinnmärken på vägg vid takfönster (kommer från att det har regnat medan fönstret har stått öppet)

Attefalls hus

UTVÄNDIGT

Fasaden	Sprickor noterades i fasaden (bör tätas av fackman) Det är olika strukturer på fasadputs
Fönster/dörrar	Fönsterbleck saknas till fönster Se 3:8 Färgsläpp noterades på entrédörr
Vinden	Vinden är parallellisolerad och saknar besiktningsmöjligheter (utgår ur besiktningen)
Tak	Låglutande papptak Det noterades bubblor i takpappen Några skarvar är bristfällig klistrade Se 3:9

INVÄNDIGT

Allmänt:

Spricka noterades i vägg/takvinkel

Allrum	Vridstopp saknas till köksblandare Tät botten saknas i diskbänkskåpet
Badrum	Det noterades sprickor i klinkerfogar Det noterades sk bomljud på klinkerplattor (det låter ihåligt när man knackar på dom) Endast lokafall mot golvbrunnen i övrigt bedöms golvet som plant Kvalitetsdokument saknas Helkaklat 2017, tätskikt bakom kakel och klinker är inte besiktningsbart Se 3:7
Bastu	Bastulavar gick ej ta bort (det är inte besiktat bakom lavarna, golvbrunnen är ej besiktad) Bastupanel avslutas mot klinkergolvet (risk finns för uppsugningar i träpanelen) En del av en kakellist har lossnat runt fönstret
Sovloft	-----

3. RISKANALYS

3.1 **Marken**

När markytor närmast huset lutar mot grunden så ökar fuktbelastningen mot huset vilket kan medföra att vatten tränger in i grunden eller suterrängvåningar och skadar fukt känsligt material som trägolv inklädda källarväggar etc.

3.2 **Uteluftventilerad kryppgrund**

Den uteluftventilerade kryppgrunden är en väldokumenterad riskkonstruktion som ofta drabbas av "mögel-skador", lukt och röta.

Den uteluftventilerade kryppgrunden har under senare år fått mycket negativa omdömen. Det är egentligen synd, för kryppgrunden har många stora fördelar och egentligen bara en enda stor nackdel - risken för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta, ofta orsakat av sommarkondens.

Fuktkällorna är flera. När de varma vår- och sommarluften tränger in i det kalla utrymmet höjs den relativa fuktigheten och mark, träreglar, isolering och annat organiskt material hamnar i fuktig miljö. Det kan också hända att fukt kommer in från annat håll, till exempel via läckage från ledningar, hög grundvattennivå, byggfukt, ytvatten kan tränga in i grunden och/eller så kan fukt avdunsta från mark och grundmurar m.m.

Det uppstår periodvis naturligt hög luftfuktighet i kryppgrunden, det vet vi, men inte hur långa perioderna är då kryppgrundsluften är så pass fuktig att vi har en gynnsam miljö för mikrobiell aktivitet.

Processen upprepas varje år och man ska vara medveten om att den pågått lång tid (sedan huset byggdes). Blir marken fuktig föreligger risk att även den tar lukt som kan tränga upp lukt i bostaden genom otätheter och/eller att t.ex. bjälklagsisoleringen tar lukt .

S.k "sommarstugelukt" orsakas ofta av denna typ av grundläggning.

Risk föreligger att fukt-/ mögel-/ rötskador och unken lukt uppstår eller redan har uppstått.

3.3 **Enstegstätad putsfasad**

Puts -s.k enstegstätad putsfasad har visat sig vara känsliga för fukt

Forskning på dessa typer av fasadsystem har under senare år visat att det kan föreligga risk för skador. Detta gäller framförallt moderna byggnader med relativt mycket isolering i ytterväggarna. Skador kan uppkomma med "mögel" och fuktrelaterade skador isolerskivor bakom putsen, Orsaken till detta är dels att isoleringen (putsbäraren) har monterats på trästommen innan denna (eller i vart fall utsidan av densamma) hunnit torka ut vilket har inneburit att man byggt in fuktigt material i konstruktionen. Dels har skador orsakats av att konstruktionen tillförts fukt pga. otätheter i fasaden, till exempel otäta infästnings- och anslutningsdetaljer, hål eller genomföringar. Fukt som kommer in i konstruktionen har svårt att torka ut vilket innebär att det föreligger risk för att skador kan uppkomma i ytterväggen.

3.4 **Vinden/ventilation**

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.

3.5 **Souterrängdel**

Det förekommer uppbyggda golvkonstruktioner ovan bottenbjälklaget som kan vara känsliga för fukt

Överisolerade/uppbyggda/uppreglade golvkonstruktioner ovan betonggolv på mark/bottenbjälklaget förekommer i denna byggnad, vilket är en väldokumenterad s.k. riskkonstruktion för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel" och lukt) samt röta kan uppstå eller faktiskt redan har uppstått.

Konstruktionen bygger upp hög fukthalt i betongen. Det gör att det föreligger risk att organiska material som träreglar, väggsyllar, isolering mm kan hamna i fuktig miljö.

Det var vanligt att dessa konstruktioner, vid tiden för utförandet, lades utan fuktskydd mot betongen. Även om man lagt ett fuktskydd i form av plastfolie så räcker det med att man inte städade av betonggolvet under plastfolien från byggspill, spån etc innan man lade in golvkonstruktionen, för att lukt ska uppstå.

Det förekommer inklädda källarväggar med konstruktioner som kan vara känsliga för fukt

En inklädd/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 inklädda väggar kan erhålla ett relativt högt fuktinnehåll vilket i sin tur kan medföra mikrobiell tillväxt (i dagligt tal "mögel") lukt och röta i fuktkänsliga 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.

3.6 **Underbyggd balkong**

Underbyggda balkonger (när det förekommer bostadsliknande utrymme under) är känsliga konstruktioner för läckage oavsett det är trä- eller betongkonstruktioner. Detta eftersom yt-/tätskiktet bland annat nyttjas för gångbelastning och golvet utgör tak för utrymme i våningen under.

3.7 **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.

Avsaknad av kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförs enligt Branschreglerna) innebär att man inte kan kontrollera om arbetet är fackmässigt utfört. Detta kan innebära att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Omfattning av försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.

Felaktig lutning på klinkergolvet (poolhuset) noterades. Hela golvet ska luta mot golvbrunnen. När det inte gör det kan vatten samlas i pölar (om eventuell golvvärme är avslagen) och orsaka fuktskador.

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt (pannrummet). Det kan vara svårt att få tät anslutning av tätskiktet mot en icke typgodkänd golvbrunn. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador

3.8 Fönsterbleck

Eftersom det saknas fönsterbleck (till attefalls huset) föreligger risk att vatten kan ha trängt in eller kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

3:9 Tak (attefalls hus)

Pga noterade brister på takpappen finns det en förhöjd risk för läckage genom yttertaket. Risk finns för fuktskador i närliggande konstruktioner.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 -----

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.

Sollentuna 2021-02-23
Marcus Holmström Byggteknik AB



Niklas Öberg
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 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 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 besiktningsstillfället.

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 upprättar 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 besiktningsutlåtandet
- 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 besiktningsutlåtandet 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.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar 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 utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet 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 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 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

Läs.

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 hänggrännan.

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.

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.

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
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltbaserade 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

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år