

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Sundby 7:468  
Södra storskogen 285, 13055 Ornö



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 till en kostnad av 4.000kr. 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

---

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| 1. BESIKTNING .....  | 2  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING .....   | 3  |
| 3. RISKANALYS .....  | 8  |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....   | 9  |
| BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSE BESIKTNING .....                               | 10 |
| BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....  | 14 |
| BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH<br>BYGGKOSTRUKTIONER..... | 15 |

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-Modellen version 2020,1

### OBJEKT

|  |   |
|--|---|
| Fastighetsbeteckning:                      | Sundby 7:468  |
| Adress:                                    | Södra storskogen 285  |
| Postnummer och Ort:                        | 13055 Ornö  |
| Kommun:                                    | Haninge   |
| Fastighetsägare:                           | Christina Bengtsson   |
| Beställare                                 | Fastighetsägare   |
| Beställningsnummer:                        | 20239   |
| Besiktningssman:                           | Marcus Holmström<br>Av RISE certifierad besiktningssman SBR<br>/AV SBR godkänd besiktningssman  |
| Certifieringsnummer:                       | RISE SC0391-18  |
| Telefon:                                   | 0707992605  |
| Epost:                                     | marcus@mhbyggteknik.se  |
|  | Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.   |
| Besiktningssdag:                           | 2020-09-01 klockan 13.00  |
| Närvarande:                                | Fastighetsägare   |
| Besiktningens genomförande och omfattning: | 2020-08-28 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen översänt besiktningss-utlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning. |

## 1. BESIKTNING

### Tillhandahållna handlingar samt information Från Uppdragsgivaren

Tillhandahållna  
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från  
uppdragsgivare:  
Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten via gåva 2001. Följande renoveringar och underhåll är utförda.

- Ombyggnader:** Inga om eller tillbyggnader har utförts.
- Grund:** Inga problem har noterats med grunden. Inget stående vatten har noterats.
- Fasad/fönster:** Fasaden målades ca 2005, arbetet utfördes av säljaren själv.  
Fönster är målade 2019. Arbetet utfört av säljaren själv.
- Tak:** Taket är från byggåret. Inga takläckage har noterats.
- Våtrum:** Våtrum är renoverat 2009. Arbetet är utfört av fackman.  
Inga problem har noterats med tex bakfall vid golvbrunnar etc.
- Ventilation:** Ventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor.
- EL:** Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc.
- Avlopp:** DBT avlopp installerat 2014, godkänt av kommunen.
- Värme:** Brandinspektion är utförd 2020 (godkänd). Huset är vinterbonat och blir varmt under vintern. Luft-luft värmepumpen installerades 2018.  
Radiatorer är utbytta för ca 10år sedan.
- Bygglov:** Inga bygglov saknas på fastigheten.

## 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 på 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 20 °C och sol

Byggnadstyp:

1 plans vinterbonat fritidshus

Byggnadsår:

1977

Grundläggning:

Plintgrund

Stomme:

Träregelstomme

Fasad:

Träpanel

Fönster:

2 glas kopplade

Yttertak:

Betongpannor på läkt och masonite

Vind:

Vinden är mineralullsiolerad och delvis parallellsiolerad

Uppvärmning:

Direktverkande el och luft-luft värmepump samt braskamin

Ventilation:

Självdrag

Vatten och avlopp:

Eget vatten och avlopp.

## NOTERINGAR

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

|                 |   |
|-----------------|---|
| Mark mm:        | Marken lutar mot grunden<br>Träd vid husgrunden<br>Se 3.1   |
| Plintgrund:     | Grunden är endast besiktad delvis från kanten, det är för trångt för att krypa in i grunden och den är delvis inbyggd.<br>Plintgrunden är marknära<br>Tryckimpregnerad bärlina (kan avge kemisk lukt i instängda miljöer)<br>Lokalt är blindbottenskiva lös<br>Sned plint noterades<br>Se 3.2 |
| Fasad:          | Träpanel mot mark vid del av grunden<br>Kabel genom fasad är tätad med mjukfog  |
| Fönster/dörrar: | Inget särskilt att notera.  |
| Vind            | Vinden är besiktad fram till det parallellisolerade taket<br>Spår av läckage vid takgenomföring (torrt vid besiktningen men bör hållas under uppsikt)   |
| Yttertak:       | Taket är besiktat i anslutning till taksteg.<br>Äldre tak Se 3.3<br>Alger noterades på vindskivor och takfot<br>Trädavfall noterades på tak och hängrännor (bör rensas)   |
| Övrigt:         | ---   |

**INVÄNDIGT**

|          |  |
|----------|--|
| Allmänt: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.</li> <li>- Besiktningen utförs normalt i vänstervarv.</li> <li>- Golvlutningar noterades.</li> <li>- Huset är självdragsventilerat. 3.4</li> </ul> |
|----------|--|

**ENTRÉPLAN**

|             |   |
|-------------|---|
| Entré/Hall: | ---   |
| Vardagsrum: | ---   |
| Kök:        | Droppskydd saknas under kyl/frys<br>Tvättmaskin installerad i utrymme utan golvbrunn.   |
| Sovrum 1:   | ---   |
| Sovrum 2:   | ---   |
| Sovrum 3:   | ---   |
| Duschrum:   | Golvbrunn ej utbytt vid renovering<br>Golvbrunnens anslutning är dold av mjukfog<br>Golvbrunnen är väggnära placerad (skall vara minst 200mm från väggen)<br>Rörnomföring i vägg i duschzonen<br>Helkaklat ca 2010 enligt säljare. Tätskikt bakom kakel och klinker är inte besiktningsbart. Se 3.5 |

### 3. RISKANALYS

#### 3:1 Mark

När markytor närmast huset lutar mot grunden så ökar fuktbelastningen mot huset vilket kan medföra att vatten tränger in i grunder och öka fuktbelastningen.

Växter och buskar runt grunden kan växa in i ledningar och orsaka stopp samt sätta igenom eventuell dränering.

#### 3:2 Plintgrund

Inbyggd plintgrund. När plintgrunden byggts in har det skapats en grogrund med påtaglig risk för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta.

En plintgrund har normalt liten risk för fuktrelaterade skador. När den byggts in har man skapat ett instängt utrymme där det föreligger risk för att det blir fuktig miljö, en sk riskkonstruktion för mikrobiell aktivitet ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta.

I och med inklådningen har man, ur ren fuktteknisk synvinkel, tillskapat en "uteluftventilerad krypgrund" vilket är en väldokumenterad riskkonstruktion för mikrobiell aktivitet ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta. S.k. "sommarslugelukt" orsakas oftast av denna typ av grundläggning.

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, ytvatten kan tränga in i grunden och/eller så kan fukt avdunsta från mark och m.m.

Det uppstår periodvis naturligt hög luftfuktighet i utrymmet sedan plintarna kläddes in, det vet vi, men inte hur långa perioderna är då krypgrundsluften är så pass fuktig att vi har en gynnsam miljö för mikrobiell aktivitet.

Processen upprepas varje år och (åtminstone) sedan grunden kläddes in. 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.

När plintgrunden har grundlagts marknära så ökar risken för fukt, mögel och rötskador pga på plintgrundens bjälklagsbotten.

#### 3:3 Tak

**Pga takbeläggningens ålder** föreligger risk för läckage genom yttertaket pga normalt åldersslitage

#### 3:4 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 Våtrum

**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.

**Golvbrunnen är placerad nära vägg.** Det är mindre allvarligt fel om brunnen är placerad för nära vägg (ska vara minst 200 mm). Det är ingen direkt skada, men höjer risken för vattenskada.

**Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt.** 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

Det förekommer **felaktiga/känsliga rörgenomföringar genom tätskikt** som utgör risk för vattenskada.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 ---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 2020-09-01  
Marcus Holmström Byggteknik AB



Marcus Holmström  
Av RISE certifierad besiktningsman och SBR godkänd besiktningsman.



# BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSE BESIKTNING

## 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 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 kostnads kalkyler.

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 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 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 steg ska 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 klagas 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 försämrats 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 uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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

### 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

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

#### 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 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 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 |
| (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/ommutning skorstenstopp, tätning rökkanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt  | 40 år |
| <b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>                  | 35 år |
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)                           | 35 år |
| Plåt   | 50 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)                  |       |

### 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

|  |       |
|--|-------|
| <b>maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>                                |       |
| 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 |