

Utlåtande över överlåtelsebesiktning



Fastigheten Hyttan 4:80 belägen Hyttavägen 101 i Haninge kommun

Besiktning utförd per 2021-04-22

Lidström & Partners i Stockholm AB

Flugsvampsvägen 59
141 60 Huddinge

Tfn 08-779 8080
Fax 08-779 8080

Pg 46 23 76-5
Säte: Stockholm

Företaget innehar F-skattebevis

E-post charlie@lidstrompartners.se
VAT: SE556582021301

Innehållsförteckning

Innehåll:

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

1. Tillhandahållna handlingar och information från säljaren eller dess ombud
2. Okulär besiktning
3. Riskanalys
4. Fortsatt teknisk utredning

Bilaga 1. Villkor för överlåtelsebesiktning

Bilaga 2. Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Bilaga 3 . Liten byggordbok

Bilaga 4. Värt att veta om byggnadsdelar och byggkonstruktioner detta hus

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen version 2021.1

Fastighet Hyttan 4:80 belägen Hyttavägen 101 i Haninge kommun

Fastighetsägare Agneta Borgquist

Uppdragsgivare Fastighetsägaren

Uppdragsnummer 21023

Besiktningsman



Karl-Johan "Charlie" Lidström
/SBR 58052/RISE 0806/05/

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR)
Av RISE certifierad besiktningsman SBR
Av SBR godkänd besiktningsman

Besiktningsmannen är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser. Certifierad via RISE.

Besiktningsdag 2021-04-22

Väderlek Regn och ca +2 °

Närvarande Agneta Borgquist

Besiktningens genomförande och omfattning Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt ev vidbyggd del som garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktigade byggnaderna.

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Säljaren accepterade villkor och pris och skrev under den. 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 säljaren eller dess ombud

Tillhandahållna handlingar

Inga handlingar har studerats inför besiktningen.

Information från säljare

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

Om förvärv och utförda renoveringar och underhåll.

- 1971 Fastigheten förvärvades
- 1972 Byggnaden uppfördes
- 2006 ca Elen förnyades i sin helhet av fackman och jordfelsbrytare installerades
- 1975 ca Duschrummet inreddes
- 1985 ca Varmvattenberedaren byttes och placerades i hall och vatten installerades i köket
- 2008 Omläggning av yttertak
- 2010 Fasad och fönster målades.
Bättringsmålning av fönster har även utförts senare
- Ca 2010 Nytt avlopp anlades

Upplysningar om kända fel / pågående skador i fastigheten.

Det finns en spricka i duschrummets plastmatta. Man har tätat den med silikon.

Information från säljare

Fortsättning från föregående sida:

Andra upplysningar.

Om bygglov, förelägganden, ev. tidigare utförda besiktningar etc.

Inga bygglov saknas vad säljare vet och det finns heller ingen kännedom om det förekommer förelägganden/myndighetsbeslut som kan påverka fastigheten.

Om man märkt avvikande lukter, ev. sättningar, fuktfläckar etc.

Det har aldrig förmärkts någon avvikande lukt typ "mögel" lukt, kemisk lukt etc. i huset och inte heller påpekanden från utomstående om att det skulle finnas en avvikande lukt.

Det har inte noterats eller märkts av några sättningar i byggnaden. Inga lutande golv, självstängande/självöppnande dörrar, onormala sprickbildningar etc. förekommer. Det finns lite tapetdragningar i rumshörn (kök) men det har aldrig lett till oro

Det har inte noterats några fläckar, fuktrosor, brännmärken eller liknande i vare sig innertak, väggar eller golv i bostaden.

Om dränering och fuktisolering etc.

Det finns dräneringsledningar nedgrävda i marken och man lade ett singellager över marken i plintgrunden. Stuprörsvatten leds från huset ner i slänten förutom ett stuprör som vatten leds ner i tunna med breddavlopp.

Det har aldrig noterats några vattensamlingar under huset.

Om tak, vind, fasad, fönster och balkonger etc.

Vad säljare minns så hade det uppstått läckage genom yttertaket vilket föranledde att man lade om taket. I samband med takomläggningen som utfördes av fackmän så byttes några skadade trädetaljer ut. Det noterades däremot inget läckage mot bostaden.

Om kök, våtrum, brand, försäkringsfrågor etc.

Skåpinredningen i kök är från byggnadsåret.

Det har alltid stått en duschkabin i duschrummet så man har i stort aldrig spolat direkt på golvet annat än vid rengöring.

Inga brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

Information från säljare

Fortsättning från föregående sida:

Om ventilation, el, va, skorsten etc.

(OBS! Installationer kontrolleras inte i samband med denna besiktning)

Byggnaden har endast använts för fritidsändamål varför man inte har något uppfattning om hur inomhusventilationen fungerar vid permanentboende. När man varit ute på vintern så upplevs ventilationen och uppvärmningen fungerat. Man har haft stödvärme på under vinterhalvåret.

Elen fungerar i huset utan att säkringar frekvent utlöser. All el är utbytt och jordfelsbrytare finns installerat

Det finns endast sommarvatten via samfällighetsföreningen

Inga problem med vatten och avlopp som t.ex. dåligt vatten, ojämn vattenvärme, regelbundna stopp i avloppet, rörläckage etc. För ca 10 år sedan gjorde kommunen en inventering av avloppen i området. Man gjorde nedslag på avloppets funktion varför ny 3-kammarbrunn anlades

Det har inte varit några problem med skorsten/rökkanaler: Det ryker inte in och draget verkar bra. Skorsten/rökkanaler är regelbundet sotade och brandsyn har utförts.

2. Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

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

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering ”-----” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

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

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

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning (se även bilaga 4 ”Värt att veta”)



Byggnadstyp	Enplans fritidshus uppfört 1972
Mark	Bedöms vara grundlagt till fast mark
Grundläggning	Plintgrund med träbjälklag
Fuktisolering	----
Dränering	Ordnade dräneringsledningar saknas
Dagvatten	Stuprör med rör i mark där vattnet leds bort från plintgrunden via ledning till slänt och ett stuprör till tunna med breddavlopp.
Ytterväggar	Trästomme.
Mellanbjälklag	----
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas kopplade fönster
Balkong	----
Vindsbjälklag	Mineralulls-isolering. Ångspärr saknas (stickprovskontrollerat).
Yttertak	Plåttak.
Ventilation	Självdrag.
Uppvärmning	Direktverkande el-radiatorer. Varmvattenberedare. Eldstad
Vatten /avlopp	Egna anläggningar för vatten och avlopp (kontroll ingår inte i uppdraget).

Huvudbyggnad

Kom ihåg att du ska köpa ett begagnat hus!

Byggnaden är ca 50 år gammal och uppfört som ett fritidshus

De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Ett hus kräver kontinuerligt underhåll. Alla byggnadsdelar utsätts för slitage. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning etc. Dessa delar utsätts dagligen för slitage utan att du märker det. Ett fritidshus har normalt sett klenare dimensioner och mindre isolering jämfört med byggnader uppförda för permanent boende. Det är oftast inga problem om huset endast används för fritidsändamål.

Det är vanligt att arbeten på och underhåll av fritidshus utförts av husägaren själv vilken inte alltid har det fackmannamässiga handlaget eller kunnandet. Detta medför att det är mer regel än undantag att vissa arbeten inte alltid är helt fackmannamässigt utförda.

Ett vanligt fritidshus bör inte nyttjas längre tid för permanentboende utan att man först kontrollerat och/eller anpassat huset för denna situation. Ett fritidshus är vanligtvis inte byggt för den ökade fuktbelastning/fukttillskott ett permanentboende innebär med duschning, tvätt etc.

Speciellt viktigt är det att inomhusventilationen fungerar och att förbättringsarbeten som t.ex. tilläggsisolering utförs på sådant sätt att problem med kondens i väggar och vind/tak eller andra fuktrelaterade skador inte uppkommer .

S.k. ”sommarstugelukt” är oftast förknippat med fuktrelaterade skador (typ ”mögelskador”) i grunden.

Utvändigt

Mark mm Marken lutar delvis mot husgrunden

Plintgrunden Det noterades att asfboard-skivorna under huset har släppt på ett par ställen och behöver fästas upp (en har släppt lite mer).

Bärlinor/träreglar utgörs av tryckimpregnerat virke.

Kommentar:

Bjälklaget är delvis mycket marknära så begränsad besiktning av de marknära bjälklaget har endast kunnat utföras från sidan av huset.

Fasad

Kommentar:

Visst underhållsbehov av fasadpanelen föreligger typ tvättning

Fönster

Kommentarer.

Kontroll av fönster endast utfört via stickprovskontroller

Ytterdörrar

Utvändigt

Fortsättning från föregående sida:

Vind Begränsad del av vinden har endast kunnat besiktigas pga. att gångbrygga saknades och att det är vindsutrymmet är lågt och trångt. Risk finns att man trampar sönder/ igenom etc om man kliver ut på isoleringen. Dessutom har man lagrat virke i utrymmet vilket försvårade tillgängligheten.

Närmre syn har således endast kunnat göras en liten bit in från inspektionsluckan.

Lokalt relativt när luckan konstaterades spår efter läckage.

Kommentar:
Enligt säljare vad säljare minns så är fuktmarkeringen i anslutning till det område som man tidigare haft läckage (före takomläggningen).

Som tilläggstjänst mätte jag med fuktindikator på stället och det var torrt vid besiktningstillfället. Man ska vara medveten om att det varit varmt och torrt klimat i flera dagar varför fuktindikationen är osäker.

Jag rekommenderar gör hela vinden tillgänglig för besiktning, om det är möjligt. Det behövs det för att inför köpet kunna kontrollera förhållandet på vinden och för att i framtiden kunna hålla ett känsligt utrymme under regelbunden uppsikt.

Tak ----

Invändigt

Hall Varmvattenberedaren är inte lämpligt placerad i hallen.

Duschrum Vattenavvisande tröskel saknas
Utrymmet saknar ordnad ventilation
Rör genomföringar i golv förekommer annat än för avlopp.
Plastmattan är skadad lokalt i anslutning till duschkabinen och vid rör genomföring.

Kommentar:
Pga av duschkabinen har golvbrunnen endast kunnat synas från sidan av kabinen
Renovering av utrymmet med nya yt-/tätskikt bör kalkyleras pga normalt åldersslitage

Kök Vridspärr saknas på köksblandaren och den behöver fästas upp.
Vattenledningar är inte klamrade i diskbänkskåpet
Läckageskydd under kyl/frys och tät botten i diskbänkskåp saknas.
Glipa mellan köksbänk/diskbänk och vägg förekommer.

Sovrum 1 ----

Sovrum 2 ----

Storstuga ----

3. Riskanalys

Plintgrunden är delvis marknära

En plintgrund är i normalfallet en konstruktion med begränsad risk för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel", lukt och röta) då det vanligtvis inte blir ett instängt klimat under huset. I detta hus är bjälklaget delvis så marknära att man inte kommer in under huset där. Asfaboarden/blindbotten har släppt på ett par ställen. Marklutning förekommer mot grunden vilket innebär att ytvatten bedöms kunna tränga in under huset. Det förekommer tryckimpregnerat virke i blindbotten som kan avge lukt i fuktiga miljöer. Således är min bedömning att det föreligger risk för fuktigt klimat under huset som kan orsaka eller har orsakat mikrobiell aktivitet. Risk finns att även marken och tryckimpregnerade virket kan ta lukt som orsakar "luktsmitta" i bottenbjälklaget och/eller kan tränga upp eller har trängt upp i bostaden. Sk "sommarslugelukt" i inomhusluften orsakas ofta när bjälklaget är marknära i plintgrunder.

Duschrummet

Yt-/tätskikt bedöms vara åldersmässigt förbrukade. Det saknas vattenavvisande tröskel och plastmattan är skadad. Risk för vattenskada föreligger.

Kök

Vattenskador i kök har ökat markant under senare år enligt en föreläsare som representerade försäkringsbolagen. Det är inte helt tätt mellan diskbänk och vägg och köksblandaren saknar vridspärr dessutom saknas "skvallerskydd" under kyl/frys samt tät botten/insida i diskbänkskåpet vilket ökar risk för vattenskada

Varmvattenberedaren är inte lämpligt placerad i hallen

Då beredaren är placerad i utrymme som inte fuktskyddats mot läckage föreligger risk för vattenskada.

Kommentar:

Från 2005-09-01 gäller branschpraxis - Säker Vatten, avseende VVS-installationer Se www.sakervatten.se
Från 2007 så omfattas reglerna för funktion och applicering av tätskiktssystem även wc, tvättstugor samt för golv i utrymmen med varmvattenberedare (tätskiktet skall bl.a. dras upp 50 mm på väggen).

4. Behov av fortsatt teknisk utredning

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

Läckage genom taket?

Det finns (åtminstone) en fuktfläck på underlagstaket på vinden.

Det kan vara så att den är från före takomläggningen.

För att utreda om det är ett pågående läckage eller ej och om det finns fler tecken på läckage fordras vidare kontroller.

Kommentar:

Jag rekommenderar inledningsvis märkning av missfärgningarna med färgpenna för att kontrollera om någon förändring av fläckarna sker över tiden. Märk med datum

Huddinge 2021-04-22



Karl-Johan "Charlie" Lidström
(SBR 58052 /

Lidström & Partners AB

Mobilnummer: 0760-150070, Kontor: 08 7798080

Bilaga 1:

Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med *uppdragsgivare* avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet 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 uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen *Fortsättning från föregående sida:*

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 besiktnings-utlåtande 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 jämförbara 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.

Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen *Fortsättning från föregående sida:*

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.

Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen *Fortsättning från föregående sida:*

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen 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 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 besiktnings-mannens 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 besiktnings-utlåtandet 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.

Bilaga2: LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En ”modernare” variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se 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

Text 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

Putspå rörvärmematta, 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. Utgörs 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	
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	35 år
	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

Bilaga 4.

VÄRT ATT VETA OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS

- Om grunden** En plintgrund är i normalfallet en konstruktion med begränsad risk för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel") lukt och röta då det vanligtvis inte blir ett instängt klimat under huset. I de fallen man har ett marknära bjälklag (som i den grund) och/eller klätt in med skivor mellan plintarna så kan det finnas en grogrund för fuktrelaterade skador. Även marken kan ta lukt som kan tränga upp i bostaden. Känner man att det finns sk "sommarstugelukt" i huset bör man kontrollera förhållandet då det oftast är en signal på sk "mögel" i grunden.
- Om stommen** Träregelstommar uppförda i äldre fitidshus har vanligtvis sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med moderna stommar
Det är vanligt med lutningar och att vinklar inte är räta i byggnader från denna tidsperiod. Normalt förekommer viss sprickbildning (tapetdragningar etc.) i dessa byggnader till följd av rörelser i block- eller skivskarvar. Dessa rörelser medför vanligtvis inte någon fara för byggnadens goda bestånd
- Om fasaden** Normal livslängd på en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, om det finns luftspalt eller inte etc. I hus uppförda från 1960-talet och framåt blev det vanligt att man började använda sämre virkeskvalitet, klenare dimensioner samt att träfasaderna började målas med s.k. "plastfärg". Beroende på ovanstående faktorer bedöms livslängden för en träpanel, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år varefter man har att kalkylera med att utbyte kan bli nödvändigt.
- Om vinden** Endast begränsad del av vinden har besiktigats.
- Om taket** Normal livslängd på takplåt är svårt att bedöma pga. rikliga variationer på utförande, plåtkvalitet, rostbehandling, färger, infästning, taklutningar, luftföroreningar mm. Ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och infästningar bör, med normalt underhåll, kunna fungera ca 30-40 år.
Det är vanligt att spikar kryper/lossnar pga. rörelser i plåten vilket kan medföra otätheter vid spikhålet och skruvhål. Vidare kan spikarnas/skruvarnas gummitätningar med tiden bli otäta (pga. UV-ljus, värme mm). Rekommenderar regelbunden översyn och justering av spikar/skruvar/gummitätningar för att förhindra läckage samt löpande målningssunderhåll.
- Om fönster** Normal livslängd på fönster beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Det rekommenderas att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.
Fönster tillverkade under 70-talet har generellt sämre virkeskvalitet och kortare livslängd än fönster från andra tidsperioder. Hur pass bra dessa fönster håller beror i mångt och mycket på underhållet,

VÄRT ATT VETA OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS *Fortsättning från föregående sida:*

- Om inomhus-ventilationen** Eftersom byggnaden är självdragsventilerad uppfyller den inte dagens krav på en fungerande inomhusventilation, med tillräckligt luftutbyte för permanentboende.
Ska byggnaden däremot endast användas för fritidsändamål är inomhusventilationen av underordnad betydelse.
För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden
I ett självdragsventilerat hus styrs ventilationen av de termiska krafterna, dvs skillnaden mellan inomhus- och utomhustemperaturen, till skillnad från modernare hus där ventilationen styrs av fläktar (sk mekanisk ventilation).
Vi duschar och badar oftare och i längre perioder än förr. Tvättmaskiner och torktumlare är normal standard idag vilket påverkar inomhusluften
När det eldades i skorstensstocken, i gamla hus, fungerade inomhusventilationen bättre och det tillförde värme till vindar och gamla torpargrunder vilket höll konstruktionerna torrare. Den gamla oljepannan är således bra för inomhusventilationen.
I ett självdragsventilerat hus kan det under vinterhalvåret tränga varm och fuktig inomhusluft på vindar och i takkonstruktioner och orsakar kondens- och med tiden mögel- och rötskador. På sommaren fungerar ventilationen dåligt (luften står stilla”).
- Om duschrummet** Inrett med plastmatta på golv och våtrumstapet på väggar. Duschkabin finns installerat. Standard från 1975
Normal teknisk-/försäkringsmässig livslängd på dessa typer av yt/tätskikt beräknas till ca 15 - 20 år från tiden för utförandet (något kortare för våtrumstapeter)
Plastmattor krymper med tiden vilket gör att plastmattan kan ”krypa” ur golvbrunnen, och s.k. hålkäl bildas i golvvinklar. Plastmattan spricker i skarvar pga krympningen. Även våtrumstapeten krymper vilket gör att tapeten börjar glipa.
En duschkabin begränsar risk för vattenskada, Den som förvärvar fastigheten bör ändå ta höjd för renovering med nya yt- och tätskikt pga normalt åldersslitage f
- Om kök** Exempel på regelverk och rekommendationer för köksmiljön:
-Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt.
-Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.
-Va-ledningar ska vara förankrade/uppfästa.
-Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt. Som gör att man lättare upptäcker läckage och kan avvärja en vattenskada.
-Svängraden för köksblandarens pip ska vara begränsad så att vatten från köksblandaren inte kan rinna ut utanför diskbänkens eller diskbänksinsatsens lådor eller så ska diskbänken vara utformad med avrinningsyta så att vatten från köksblandaren leds ner i diskho.