



**Marcus
Holmström
Byggteknik**

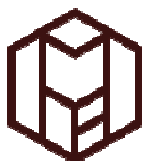
Besiktning utlåtande



Fastigheten Björnfoten 1:55 belägen Högholmsvägen 5 i
Södertälje kommun

Besiktning utförd 2019-08-02

Marcus Holmström



**Marcus
Holmström
Byggteknik**

Besiktningssman SBR 22010264
Certifierad energiexpert//SWEDAC 6613
Kontrollansvarig PBL//SWEDAC SC 0520-17
Marcus Holmström Byggteknik AB

Nämndemansvägen 4
19270 Sollentuna

Tfn 070-7992605

BG: 5099-9721
Säte: Stockholm

Företaget innehar F-skattebevis

E-post Marcus@mhbyggteknik.se
VAT: SE559051024301



Innehållsförteckning

1. Kortfattad byggnadsbeskrivning
2. Besiktningsobjektet/uppdraget
3. Granskning av tillhandahållna handlingar
samt information från uppdragsgivare
4. Okulär besiktning
5. Riskanalys
6. Fortsatt teknisk utredning

Bilaga 1.

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

Om fukt

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner



Huvudbyggnad kortfattad byggnadsbeskrivning



Byggnadstyp	1½- plans villabyggnad uppförd år 2000 tillbyggd 2005.
Mark	Okänt material.
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Hussockel	Puts på lecasten och cellplast.
Fuktisolering	Underliggande värmeisolering, enligt handlingar.
Dränering	Plastslang enligt handlingar.
Dagvatten	Stuprör med utkastare och rör i mark
Ytterväggar	Trästomme och lättbetong.
Mellanbjälklag	Träbjälklag och lättbetong enligt handling.
Fasad	Träpanel.
Fönster	3-glas isolerglas
Vindsbjälklag	Delvis parallellisolerat tak – (Takkonstruktion utförd utan inspektionsmöjlighet)
Yttertak	Takpannor på läkt och underlagspapp samt falsad plåt över burspråk..
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Uppvärmning	Bergvärmepump med vattenburen golvvärme och kakelugn/braskamin.
Vatten /avlopp	Egna anläggningar för vatten och avlopp (kontroll ingår inte i uppdraget).

Besiktningens objektet/uppdraget

Fastighet Björnfoten 1:55 belägen Högholmsvägen 5 i Enhörna Södertälje kommun

Ordernummer 19219

Uppdragsgivare Fastighetsägare

Närvarande Fastighetsägare

Väderlek Klart väder och ca 16° C.

**Besiktningens
förrättare**



Marcus Holmström
/SBR 22010264

Besiktningens man är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningens män med därtill hörande förpliktelser

**Besiktningens
genomförande och
omfattning**

Före besiktningens skickades besiktningens förutsättningarna och prisuppgift till uppdragsgivare besiktningens inleddes med en genomgång förutsättningarna med uppdragsgivaren som skrev under uppdragsbekräftelsen *Se Bilaga I*

**Utdrag ur Bilaga I -
Besiktningens-
förutsättningarna**

Besiktningens omfattar huvudbyggnaden samt eventuellt förekommande vidbyggd ekonomidel Besiktningens man ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utlämnats, blivit felaktigt återgiven eller om det finns fel i utlåtandet, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och inom sju dagar meddela besiktningens man vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningens man göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Detta gäller även vid ev. köpargenomgång om något annat noterats eller diskuterats vid köpargenomgången.

Värt att veta Eftersom jag inte träffat dig som ska köpa fastigheten så finns, löpande i utlåandet, under rubriken *"Värt att veta"* mer specifika informationer och förklaringar till konstruktioner, byggnadstekniska detaljer i just detta hus. Det är sådant som jag vanligtvis redovisar muntligen vid besiktningstillfället.

Till dig som står i begrepp att köpa fastigheten

Du kan få träffa besiktningsmannen på plats för s.k. köpargenomgång

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag, för eventuella fel i utlåandet, krävs att genomgång av besiktningsutlåandet görs med köparen via genomgång på plats. Efter sådan genomgång och förutsatt att Köparen betalar nedan angiven ersättning till besiktningsföretaget medger Besiktningsföretaget att Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot Besiktningsföretaget, enligt uppdragsbekräftelsen samt överlåtelsebesiktning med utlåtande.

För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåandet inte vara äldre än 6 månader. Är utlåandet äldre krävs ny besiktning.

Köparen är skyldig att ta del av och läst igenom uppdragsbekräftelsen samt överlåtelsebesiktningen med utlåtande avseende överlåtelsebesiktning av fast egendom och är införstådd med däri angivna noteringar, förutsättningar och villkor. Köpare debiteras 4.000 kr inkl moms för en sådan köpargenomgång. Utförs köpargenomgång på kvällstid (efter 17.00) eller på helg så debiteras 5.500 kr inkl moms

Du får gärna ringa och ställa frågor om utlåandet men besiktningsföretagets ansvar mot tredje man gäller endast efter genomförd muntlig genomgång på plats, i besiktningsobjektet enligt ovan.

Köparen har kvarstående undersökningsplikt och bär ansvaret beträffande de delar av fastigheten som inte omfattas av och/eller inte kunnat kontrolleras vid denna besiktning. De viktigaste undantagen i besiktningen är:

- Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan, uterum ev garage eller carport och övriga byggnader.mm.
- El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer.
- Skorsten, eldstäder och värmepanna.
- Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning.
- Radon, bly och asbest.
- Vattnets kvantitet och kvalitet.
- De byggnadsdelar eller ytor som inte besiktigats. Exempel på detta är ytor som täckts av snö, möbler, mattor, tavlor samt utrymmen och byggnadsdelar som saknar inspektionsluckor eller är belamrade med exempelvis lösöre. Ej heller dras någon maskinell utrustning fram för kontroll bakom.

Tillhandahållna handlingar

Div ritningar.

Radonmätning vatten daterad 2009 (100bq/liter vatten dvs tjänligt vatten)

Radonmätning luft daterad 2009 (170bq/m³luft dvs under gränsvärdet)

Energideklaration daterad 2012

Besiktningssrapport skorsten daterad 2010.

Vattenprov daterat 2014 (tjänligt vatten)

Säljarens/nuvarande ägares muntliga upplysningar

Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningssmannen.

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

Fastigheten förvärvades år 2012.

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 "mögellukt", 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, svikt, självstängande/självöppnande dörrar, onormala sprickbildningar etc. förekommer.

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

Om dränering och fuktisolering etc.

Inga problem har uppmärksammats med fuktisolering/dräneringen av grunden

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

Yttertaksbeläggningen är från byggnadsåret (det är inte omlagt).
Det har aldrig noterats något fuktgenomslag eller läckage genom yttertaket.

Det saknas lucka tillnockvinden.

Fasadpanelen målades för 3 år sedan, arbetet utfördes av fackman.

Inga punkterade isolerglaskassetter har noterats.

Om kök, våtrum, brand, försäkringsfrågor etc.

Köket har standard/skåpinredning från byggnadsåret.

Standarden i våtrummen är från byggnadsåret. Inga renoveringar/ombyggnader har gjorts.

Det förekommer inga problem med vattenavrinningen mot golvbrunnar i våtrummen. Inga dåliga fall har uppmärksamats mot golvbrunnar, bakfall eller andra problem med kvarstående vatten på golvet.

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

Om ventilation, el, va, skorsten etc.

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

Inomhusventilationen upplevs fungera normalt. Inga problem med ofta förekommande kondens på fönsterrutors insidor, kvarstående fukt i våtrum, matos etc.

Elen fungerar i huset utan att säkringar frekvent utlöser. Jordfelsbrytare finns installerat.

Inga problem med vatten och avlopp som t.ex. dåligt vatten, ojämn vattenvärme, regelbundna stopp i avloppet, rörläckage etc.

Det har inte varit några problem med skorsten/rökkanaler: Det ryker inte in och draget verkar bra.

Kaminen är kontrollerad hösten 2018, med godkänt resultat.

Inga problem förekommer med uppvärmningen.

Besiktningresultat

Iakttagelser - okulär besiktning

UTVÄNDIGT

Mark mm Olämplig växtlighet intill grunden buskar etc.

Hussockel Plastlist saknas ovan Platonmatta.
Hussockeln är delvis dold av altanen.

Fönster Kontroll av fönster endast utfört via stickprovskontroller
Inga punkterade isolerglaskassetter noterades
Värt att veta om isolerglaskassetter:
Isolerglas åldras och blir med tiden otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek. Garantiid för isolerglasfönster är normalt 10 år från tillverkningsdatum (tillverkningsdatum kan i vissa fall utläsas av stämpling i glas). Garantin avser att plomberingen i isolerglasen är tät. Efter garantiidens utgång får fastighetsägaren själv svara för brister i isolerglasens plombering/täthet.

Fasad Inget särskilt att notera.

Vind Inspektionslucka tillnockvinden saknas.
Kommentar:
Jag rekommenderar att man tar upp en lucka, 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.

Snedtak utgörs av s.k. parallellisolerat tak
Värt att veta/kommentar
Snedtak utgörs av s.k. parallellisolerat tak (innertaket är byggt parallellt med yttertaket) som inte är åtkomligt utan konstruktionsingrepp. Problemet om man vill kontrollera är att det kan vara svårt att erhålla fullgod täthet i upptagna inspektionshål vilket kan medföra att konstruktionen försvagas. Vidare ger lokala provhål endast en stickprovsmässig bedömning.



Tak

Underlagspapp, läkt etc har endast kontrollerats via stickprover.

Algpåväxt noterades på vindskiva.

Färgsläpp noterades på plåttak.

Nockpannor är inte spikade.

Taket är byggt utan nockduk. (nockduk förlänger takets livslängd)

Värt att veta

Betongtakpannor och underlagspapp bedöms ha lång livslängd. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men denna typ av taktäckning bör med normalt underhåll fungera i storleksordningen 30-40 år efter läggning. Moderna betongtakpannor har lång livslängd och är förhållandevis täta genom falsade fogar mm. En viss mängd vatten och skräp tränger dock alltid in under pannorna varför underlagspappen har avgörande betydelse för takets täthet.

Livslängden för en modern underlagspapp med glasfiberstomme brukar anges till ca 30-40 år. Därefter får man räkna med att det kan bli aktuellt lägga om taket för att undvika skador pga. takläckage.

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossa såväl ovan som under takpannor.

Övrigt

Kontroll av eventuella fristående garage, carport och/eller övriga byggnader, altaner, uterum samt eventuella swimmingpooler, bryggor etc, ingår inte i uppdraget

INVÄNDIGT

Allmänt

- Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.
- Notering "----" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. Skavanker och mindre brister noteras inte.

Om stommen Några mindre sprickor i vägg och tak noterades. Inget onormalt för denna typ av hus.

Värt att veta:

Normalt sett är en modern träregelstomme välisolerad och tät. Det är vanligt med viss sprickbildning i dessa byggnader till följd av rörelser i block- eller skivskarvar (särskilt första åren efter byggnadens uppförande pga. mindre rörelser och/eller uttorkning av s.k. byggfukt). Dessa rörelser medför vanligtvis inte någon fara för byggnadens goda bestånd.

Om inomhus-ventilationen Byggnaden har ett mekaniskt ventilationssystem (regleras med fläkt). Det utförs ingen kontroll av systemet vid denna besiktning.

Värt att veta:

Jag rekommenderar att man utför flödeskontroller, rengöring av ventilationskanaler, smörjning av fläktar etc med intervall om ca 5-10 år (om man inte vet ta om möjligt reda på när det senast gjordes). Se till att undertrycket hålls i byggnaden eftersom det begränsar risk för fuktskador (kondensskador) i takkonstruktioner och på vindar (fläkten skapar undertrycket).

"Bra inomhusventilation ger friskare människor och friskare hus"

Entreplan

- Om betongplattan** Modern betongplatta med underliggande isolering.
Värt att veta/kommentar:
Under 90-talet började man bygga med platta på mark som i detta hus, värmeisolering under betongplattan vilket innebär att betonggolvet hamnar varmare och därmed torrare. Få ”mögelskador har uppstått när man lagt isolering under plattan.
En värmeisolering under betongplattan medför således i normalfallet att betongplattan blir varmare än marken och på så sätt även torrare än underliggande mark. Fuktinnehållet i betongplattan styrs av temperaturfallet över isoleringen under betongplattan. En isolering om 300 mm under betongplattan (modern standard) ger en torrare betongplatta än en isolering om 50 mm.
- Entré/hall** Inbyggnad för golvvärme saknar tätskikt och skvallerrör. (vid eventuellt läckage är det risk för skador på väggar/golv)
- Duschrum** Brunnsduken är synlig under klämringen.
Klämringen glipar mot golvbrunnen.
Golvfallet mot golvbrunnen är bristfälligt.
Några sprickor i klinker och kakel noterades i duschzonen.
Klammer saknas på vattenledning under tvättställ.
Värt att veta:
Helkaklat. Standard från byggnadsåret. Se riskanalysen.
Vid rätt utförande beräknas normal teknisk-/försäkringsmässig livslängd på dessa typer av yt-/tätskikt till ca 20-30 år från tiden för utförandet. 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.
- Tvättstuga** Tätskikt saknas runt inkommande vattenrör genom golv.
Klämring saknas i golvbrunnen, tätskikt är anslutet direkt mot golvbrunnen (ej fackmannamässigt utfört)
Tippskydd saknas på tvättpelare.
Värt att veta:
Inrett med klinker på golv och målade väggar. Standard från byggnadsåret.
Normal teknisk-/försäkringsmässig livslängd tätskiktet vid golv av klinker räknas normalt till ca 20-30 år från tiden för utförandet. 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.
- Vardagsrum** ---

Kök Tippskydd saknas på spisen (barnsäkerhetskrav).
Läckageskydd under frys saknas.

Värt att veta:

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.
- Svängradien 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.

Sovrum ---

Våning 1 trappa

Trappa ---

Allrum ---

Sovrum 1 Inbyggnad för golvvärme saknar tätskikt och skvallrör. (vid eventuellt läckage är det risk för skador på väggar/golv)

Förråd ---

Sovrum 2 ---

Risakanalys

Tänk på att om något antecknas i riskanalysen så ingår det i köparens ansvar att utföra ev fortsatt teknisk utredning dvs undersöka risken

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.

Brunnsduken och klämring bedöms inte vara korrekt monterad. Är brunnsduken och klämringen felmonterad kan det vara svårt att få en tät anslutning mellan tätskiktet och golvbrunnen. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador.

Klämring saknas i tvättstugan När brunnsduk och klämring saknas finns det risk att tätskiktets anslutning mot golvbrunnen blir otät. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador.

Spruckna kakelplattor och kakelfogar utgör risk för skada. En spricka i en kakelplatta, kan indikera att huset rört sig och att tätskiktet bakom har spruckit.

Behov av fortsatt teknisk utredning

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

Om fallet mot golvbrunnar i våtrummen

Det händer att en köpare blir besviken på att fallet mot golvbrunnar inte är bra trots att det fungerat bra för säljaren. Detta upptäcks kanske redan vid första duschning.

Detta är en okulär besiktning och jag gör endast en bedömning av golvlutning (inga mätningar, provspolningar etc. utförs). Det går inte heller att okulärt kontrollera golvbrunnens funktion. (Jag rekommenderar sålunda, för att undvika framtida besvikelse, att man före köpet utför provspolning i utrymmet (om möjligt gärna duschning), även om det inte finns anmärkning i protokollet, för att bättre kunna bedöma t.ex. fallet mot golvbrunnar . Ännu bättre bedömning kan erhållas om man låter fackman utföra mätning av lutning över hela golvet. Vi har så olika vanor och sätt att använda våtrummen. Se till att kontrollera så våtrummen och fallet mot golvbrunnar och golvbrunnars funktion uppfyller de krav du har på funktionen.

Sollentuna 2019-08-02



Besiktningsman SBR 22010264
Certifierad energiexpert//SWEDAC 6613
Kontrollansvarig PBL//SWEDAC SC 0520-17



Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2018.1
VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet av besiktningssmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

Med **besiktningssman** avses i tillämpliga delar även det besiktningssföretag 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 besiktningssman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningssutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

Genomförandet

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningssmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningssmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 besiktningssutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningssmannen 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 uppdragsbekaftelsen.



Sida 2 av 4

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.

4) 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 omständighet 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



Sida 3 av 4

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 0,2 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 *reklamerats* respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings- utlåtandet till uppdragsgivaren.

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 besiktnings- utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktnings- mannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppställningsanordning 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



Sida 4 av 4

Version 2018.1

särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens 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 besiktningens mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

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

Vad menas med fukt?

Fukt finns i fast form, flytande form och i form av ånga. Redan i grundskolan fick vi lära oss att i naturen strävar det fuktiga att fukta upp det torra (man talar om att naturen strävar efter jämvikt så det blir lika fuktigt överallt. Vi som var med i äldre tider minns hur den fuktiga bläckdroppen sögs upp och blev en jättefläck på läskpappret. När du öppnar diskmaskinen eller bastudörren tränger den fuktiga luften alltid ut till omgivande och torrare luft (aldrig tvärtom). Det handlar om fuktvandringen och är viktigt att veta när man besiktigar t.ex. vindar och husgrunder.

All luft innehåller mer eller mindre fukt, vi kan dock inte se den med blotta ögat förrän den fälls ut i form av små vattendroppar/kondens mot t ex en yta av metall eller glas. Är vinden kall kan kondensen fällas ut på underlagstaket. Redan innan man kan se fukten kan den ställa till med problem genom att den påverkar material i form av t.ex. korrosion/rost, mikrobiell aktivitet och lukt.

Begreppen relativ fuktighet (RF) och fuktkvot (FK)

Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är, enkelt uttryckt, ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar – det regnar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål och vid ca 70 %-75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80% RF

Ett trämaterials fuktighet, t.ex. en regel eller underlagstak på vinden, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande ca 15-17% i trä finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Fukthalten är ett mått på hur mycket vatten (kg) som finns per volym (m^3) av materialet (kg/m^3) dvs hur mycket fukt som finns i materialet.

Mikrobiell aktivitet/tillväxt

När organiskt material som t.ex. trä, spånskivor, jord, damm, byggspill och även bullar och bröd stängs inne fuktig miljö föreligger risk för sk mikrobiell aktivitet/tillväxt. Det är när man knyter in det färska brödet i en plastpåse som det möglar. I brödfatet torkar det och kanske kan användas som ströbröd vid senare tillfälle.

Efter viss tid med tillräcklig fuktbelastning kan t.ex. bakterier frodas, mögel och, röta utvecklas, lukt bildas. Det sker en naturlig nedbrytning av organiska material. Ute i naturen blir trädstammen till slut jord.

Vad gäller trämaterial i byggnader (t.ex. vind) så kan en periodvis/återkommande uppfuktning förekomma. Det innebär att nedbrytningen bara tar en paus och vid nästa period av uppfuktning fortsätter processen. "En bulle är dock inte möjlig dagen innan den möglar". Genom att stoppa den i frysen upphör processen. Genom att stoppa pågående kondens på t.ex. en vind eller kryppgrund kan man förhindra fortsatt mikrobiell aktivitet/tillväxt.



Teknisk medellivslängd för bygnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Teknisk livslängd är den förväntade tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion. Det är således inget mått på faktisk livslängd för en specifik konstruktion/

Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO, avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden/bedömningar från branschen. Livslängden kan variera beroende på kvalitet i material och utföranden och/eller andra faktorer som t.ex. geografiskt läge, luftföroreningar, belastning etc.

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Fasader	År	Terrasser/balkonger altaner etc/ utomhustrappor	År
Träpanel (byte)	40	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35
Träpanel (målning)	10	Tätskikt av plåt (falsad plåt)	40-50
Puts på trästomme (renovering)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Puts på mursten (renovering)	40		
Eternitplattor	30		
		Takkonstruktioner	År
Fönster/Dörrar	År	Takpapp på låglutande tak	20
Isolerglaskassetter	25	Shingeltak	30
Träfönster efter ca 1970 (byte)	40	Gummiduk på låglutande tak	30
Träfönster (målning)	10	Takpannor ovan läkt/underlagspapp*1	30-40
Dörrar inne/ute (byte)	35	Takpannor ovan läkt/Masonite*2	40-50
		Takpannor ovan läkt/plyfa,Plywood*2	40-50
Fuktisolering/dränering	År	Takpannor ovan läkt gummiduk eller plastfolie*2	40-50
Dräneringsledning och utvändig	25		
fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dränledningarna		Korrugerad plåt ovan läkt/underlagspapp	35
Dagvattenledning utanför byggnaden	50	Dubbelfalsad plåt ovan underlagspapp	50-60
		Plåt detaljer (runt skorstenar/ventilation , hängrännor/stuprör)	35
Vitvaror	År		
Kyl,frys,diskmaskin, elspis, , micro etc	10	Skorsten	År
		Renovering/omurning ovan tak, tätning rökkanaler etc	40
Yt-tätskikt i våtrum	År	Installationer/värmepannor	År
Plastmattor golv/vägg	15	Vatten- och avloppsledningar	50
Klinker och kakel	20-30	Radiatorledningar	50
		Avloppstank	30
Värmegolv	År	3-kammarbrunn	30
Elslingor, Vattenburen golvvärme	25-30	Infiltrationsbädd	10
		Varmvattenberedare, , el-radiatorer	20
		Olje-elpanna	20
		Värmepumpar	10-20

*1 Takpannor ovan underlagspapp med glasfiberstomme (från början av 80-talet) bedöms vid rätt läggning och underhåll ha lång livslängd. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men bör hålla åtminstone 30-40 år från tiden för utförandet.

*2 Dessa takbeläggningar bedöms vid rätt läggning och underhåll ha lång livslängd. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men bör hålla åtminstone 40-50 år från tiden för utförandet.

*1 och *2 Takpannor av både tegel och betong kan återanvändas om de inte är för slitna.
