
Danderyd Gulmåran 12

Skogsviksvägen 22 A, 182 56 Danderyd



Överlåtelsebesiktning för säljare
Oktober 2018



Hemsida

www.eckbackenfastigheter.se

E-post

lars@eckbackenfastigheter.se

Telefon

0707-552819

Org. nr.

556643-9492

Innehållsförteckning

1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

2 Okulär besiktning

3 Riskanalys

4 Fortsatt teknisk utredning

Bilagor

Bilaga 1; Bra att veta om besiktigt hus

Bilaga 2; Tabell över livslängd för olika komponenter i ett småhus

Bilaga 3; Villkor för överlåtelsebesiktning säljare

Utlåtande över överlåtelsebesiktning
Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare**Objekt**

| | |
|-----------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning | Danderyd Gulmåran 12 |
| Adress | Skogsviksvägen 22 A |
| Postnummer/Ort | 182 56 Danderyd |
| Kommun | Danderyd |
| Fastighetsägare | Jeanette Moberg Søemod och Christian Uldall Søemod |

| | |
|-------------------|--|
| Beställare | Jeanette Moberg Søemod Skogsviksvägen 22 A 182 56 Danderyd |
| | Christian Uldall Søemod Bengt Färjares Väg 34, lgh 1005 182 77 Stocksund |
| | Telefon: 072-2035600 |
| | E-post: mobergsoemod@telia.com |

Uppdragsnummer 2014-743

Besiktningsman Lars Wikström,
godkänd besiktningsman SBR

Telefon: 0707-552819

E-post: lars@ekbackenfastigheter.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag 2018-10-26 Med början kl: 09.00

Närvarande Jeanette Moberg Søemod, säljare
Christian Uldall Søemod, säljare

| Hemsida | E-post | Telefon | Org. nr. |
|--|--|-------------|-------------|
| www.ekbackenfastigheter.se | lars@ekbackenfastigheter.se | 0707-552819 | 556643-9492 |

| | |
|--|---|
| | Per Lundman, fastighetsmäklare (delvis) Lars Wikström, besiktningsman |
| Besiktningens genomförande och omfattning | <p>Uppdragsbekräftelsen skickades 2018-10-24. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.</p> <p>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.</p> <p>Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.</p> |

1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

| | |
|-----------------------------------|---|
| Tillhandahållna handlingar | Information om fastigheten tillhandahölls av fastighetsmäklaren och av säljarna i samband med besiktningen; utdrag ur fastighetsregistret från fastighetsmäklaren och muntlig och skriftlig information från säljarna. |
| Säljarinformation | <p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</p> <p>Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2009.</p> <p>Följande renoveringar har gjorts;</p> <ul style="list-style-type: none">• 2018 gjordes översyn av yttertaket. Trasiga pannor byttes ut, pannor justerades och mossa togs bort.• 2018 har viss invändig ytskiktsrenovering gjorts.• 2014 målades fasaden om.• 2013 installerades fiber.• 2011 gjordes duschrummet om på entréplanet. Arbetet var ett försäkringsärende. Det gjordes av fackman. Kvalitetsdokument finns.• 2011 gjordes badrummet om på entréplanet. Arbetet var ett försäkringsärende. Det gjordes av fackman. Kvalitetsdokument finns. <p>Övrig information lämnades;</p> <ul style="list-style-type: none">• Installationen av utelamporna fungerar inte fullt de. Utelamporna löser ut fastighetens jordfelsbrytare. Kompletterande installation behöver göras. |

- Isolerglaskassett i altandörr i sovrum är punkterad, flammig, och behöver över tiden bytas ut.
- Förråden är byggda före 2009.

För övrigt är det mesta original.

Enligt uppgift fungerar el-, vatten-, värme- och ventilationssystem utan anmärkning.

Det har inte noterats några avvikande lukter eller mögellukter i byggnaden.

Det har inte noterats någon kondens eller sättningar.

Fastighetsdata enligt ovan. Inga övriga belastningar finns enligt uppgift.

2 Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

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.

Väderlek

Soligt

Utomhustemperatur

Ca 10° C.

Byggnadstyp

Villa i två plan. Fastigheten är i grunden ett Myresjöhus.

Byggnadsår

2004

Ombyggnadsår

-

Undergrund

Morän och lera (bedömt).

Grundläggning

Betongplatta

Grundmurar

I huvudbyggnaden saknas grundmurar.

| | |
|-------------------------------|---|
| | I garaget bedöms stommen vara murade. |
| Stomme | I huvudbyggnaden är stommen av trä. I garaget bedöms stommen vara murad. Övre plan bedöms vara av trä. |
| Bjälklag | Betong på entréplanet. Trä på det övre planet. |
| Yttertaksbeläggning | Betongpannor |
| Undertak till yttertak | Trä med ovanliggande papp. |
| Fasad | Trä |
| Fönster | Treglasisolerglasfönster |
| Dörrar | Original sedan fastigheten byggdes. Isolerglaskassett i altandörr i sovrum är punkterad, flammig, och behöver över tiden bytas ut. |
| Utvändiga plåtarbeten | Målad galvaniserad plåt. |
| Uppvärmning | Vattenburen värme från en frånluftsvärmepump. Golvvärme (vatten) på entréplanet Vattenburen värme via radiatorer på det övre planet. Braskamin |
| Ventilation | Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. |
| Vatten/avlopp | Kommunalt vatten och avlopp. |
| Övrigt | - |
| Myndighetsbeslut | - |

Noteringar

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark m.m.

Runt besiktigad fastighet finns närmast grund på entrésidan entré under tak och stenläggning. På framsidan är det altan av trä och garageinfart. För övrigt är det stenläggning och grus närmast grund.

Marken runt en fastighet ska luta från grunden. Över tiden kan marken behöva justeras. I övrigt inget att notera.

Grundmur/hussockel

Synlig del av grundmur/hussockel är putsad och målad. Mindre skador kunde noteras.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

Yttertak

Yttertaget är av betongpannor. Det är original sedan fastigheten byggdes. Det underliggande taket är s.k. råspont, trä, som är täckt med papp. Enligt uppgift gjordes översyn av yttertaget 2018. Då byttes trasiga pannor ut, pannor justerades och mossa togs bort.

Inga trasiga pannor kunde noteras.

Pannor bedöms inte fullt ut vara spikade enligt norm.

Normalt har detta ingen praktisk betydelse på en villafastighet, men det är ändå en avvikelse från norm.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

Normal livslängd för ett tak med betongpannor är ca 40-50 år. I övrigt inget att notera.

Fasad

Fasaden är av trä. Den är enligt uppgift ommålade år 2014.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

Fönster

Fönster är treglasisolerglasfönster. De är original sedan fastigheten byggdes. Fönster har stickprovkontrollerats.

| | |
|--|--|
| | <p>Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.</p> |
| Dörrar | <p>Dörrar är original sedan fastigheten byggdes. Dörrar har stickprovkontrollerats.</p> <p>Isolerglaskasset i altandörr i sovrum är punkterad, flammig, och behöver över tiden bytas ut.</p> <p>Underhållsbehovet bedöms för övrigt vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.</p> |
| Hängrännor/stuprör/ plåtarbeten | <p>Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten är av målad galvaniserad plåt. Alla plåtarbeten är original sedan fastigheten byggdes.</p> <p>Stuprören leds ner i dagvattenledningar som för bort regnvatten från huset.</p> <p>Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.</p> <p>Fönsterbleck och plåtar runt genomföringar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras, detta för att minimera risken för framtida läckage. I övrigt inget att notera.</p> |
| Dränering | <p>Fastigheten är enligt uppgift inte omdränerad.</p> <p>Normal livslängd för en dränering är ca 20–40 år. I övrigt inget att notera.</p> |
| <u>Invändigt</u> | |
| <u>Entréplan</u> | <p>På entréplanet finns hall, kök, vardagsrum, arbetsrum, tvättstuga och duschrum.</p> |
| Hall | <p>Ytterdörren är original sedan fastigheten byggdes. Hallen har klinkergolv.</p> <p>I hörn kunde "korvig tapet" noteras, sannolikt beroende på att olika material rör sig olika mycket vid temperaturförändringar. I övrigt inget att notera.</p> |
| Kök | <p>Inredningen i köket är från 2004. Det är parkettgolv.</p> |

Plastunderlägg, droppskydd, finns under diskmaskin, under kyl & frys och i skåp under diskbänk, vilket är korrekt. I övrigt inget att notera.

Vardagsrum

Vardagsrummet har parkettgolv. Braskamin finns. Enligt uppgift är den godkänd att elda i. I övrigt inget att notera.

Arbetsrum

Arbetsrummet har parkettgolv. I övrigt inget att notera.

Tvättstuga

Tvättstugan är original sedan fastigheten byggdes. Det är klinker på golv och målade väggar.

Golvbrunnen är av plast. Klämring och golvbrunnsmanschett kunde noteras, vilket är korrekt.

Golvlutningen vid golvbrunnen bedöms uppfylla norm.

Avrinningen på övriga delar av tvättstugegolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant.

I tvättstugan finns frånluftsvärmepumpen, en Nibe Fighter 310p, från 2004, en elcentral samt huvudkran för inkommande vatten.

Bakom lucka i vägg finns skruvade rörkopplingar. Enligt dagens norm (efter 2005) ska ett utrymme med skruvade rörkopplingar ha en s.k. fukttålig slitsbotten och ett s.k. skvallerrör. Detta för att minimera risken för skador vid eventuellt läckage. Besiktigt utrymme saknar slitsbotten och skvallerrör. För att minimera risken för skador kan utrymmet kompletteras med slitsbotten och skvallerrör. Detta är en relativt enkel operation. Se vidare punkt 3 nedan.

Då tvättstugan snart är 15 år gammal är det viktigt att förstå att den inte är riktigt lika bra som en ny. Var observant.

Då tvättstugan snart är 15 år gammal innebär det också att försäkringsvillkor är något försämrade.

Försäkringsvillkor bör stämmas av med försäkringsbolag så att eventuella överraskningar rörande ersättning undviks vid eventuell vattenskada. I övrigt inget att notera.

| | |
|-------------------------|---|
| Duschrum | <p>Duschrummet byggdes enligt uppgift om 2011. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Kvalitetsdokument finns enligt uppgift.</p> <p>Det är klinker på golv och kakel på väggar. Det finns duschhörna.</p> <p>Golvbrunnen är av plast. Klämring kunde noteras. Golvbrunnsmanschetten gick att se även under klämringen, vilket inte är korrekt. Se vidare punkt 3 nedan.</p> <p>Golvlutningen i duschhörnan bedöms uppfylla norm. Avrinningen på övriga delar av duschrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant. I övrigt inget att notera.</p> |
| <u>Övre plan</u> | <p>På det övre planet finns hall, 3 sovrum och badrum.</p> |
| Hall | <p>Hallen har parkettgolv. I övrigt inget att notera.</p> |
| Sovrum 1 | <p>Sovrummet har parkettgolv.</p> <p>Isolerglaskassetten i altandörren är punkterad, flammig, och behöver över tiden bytas ut. I övrigt inget att notera.</p> |
| Sovrum 2 | <p>Sovrummet har parkettgolv. Utgång finns till balkong. I övrigt inget att notera.</p> |
| Sovrum 3 | <p>Sovrummet har parkettgolv. Utgång finns till balkong. I övrigt inget att notera.</p> |
| Balkong | <p>Balkongen är en träkonstruktion, golv och räcke. Konstruktionen bedöms vara original sedan 2004.</p> <p>Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.</p> |
| Badrum | <p>Badrummet byggdes enligt uppgift om 2011. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Kvalitetsdokument finns enligt uppgift.</p> <p>Det är klinker på golv och kakel på väggar. Det finns duschhörna och badkar.</p> <p>Golvbrunnen i duschhörnan är av plast. Klämring och golvbrunnsmanschett kunde noteras, vilket är korrekt.</p> |

Golvbrunnen under badkaret är av plast. Klämring och golvbrunnsmanschett kunde noteras, vilket är korrekt.

Golvlutningen i duschhörnan bedöms uppfylla norm.

Golvlutningen vid badkaret bedöms uppfylla norm.

Avrinningen på övriga delar av badrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant. I övrigt inget att notera.

Vind

Ovanför fastigheten finns en vind som nås via taklucka i hallen. Golv finns delvis för förvaring. Underliggande tak till betongpannor är s.k. råspont, trä. Det är isolering av lösull. Takfotsventilation finns. Övrig ventilation är begränsad.

Luftspalter i takfot är av papp. Det finns luftspalter som sitter fast lite dåligt. Var observant. Övertiden kan de behöva fästas upp.

Ingen synlig påväxt kunde noteras på organiskt material.

Ovanför sovrums, de som ligger ovan garage, finns också en vind. Då inspektionslucka saknades kunde denna vind inte besiktigas. I övrigt inget att notera.

Övrigt

I anslutning till fastigheten finns ett garage. På tomten finns två förråd.

Garage

Garaget är byggt på en betongplatta på marken. På golvet är det klinkerplattor. Golvbrunn saknas. Garaget är isolerat. På utsidan är det delvis träpanel och på taket är det betongpannor.

Träpanelen målades enligt uppgift om 2014. Översyn av yttertakets gjordes enligt uppgift 2018.

Vid besiktningstillfället var garaget fullt med saker varför det inte kunde besiktigas fullt ut.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

Förråd 1

Förrådet är byggt före 2009. Det är en enklare oisolerad träkonstruktion byggd på stenplattor. På taket är det plåt.

Förrådet målades enligt uppgift om 2014.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

Förråd 2

Förrådet är byggt före 2009. Det är en murad konstruktion byggd på en betongplatta. På utsidan är det delvis träpanel. På taket är det betongpannor. Undertak till betongpannor saknas.

Förrådet målades enligt uppgift om 2014.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

3 Riskanalys

Slitsbotten och skvallerrör saknas i central för skruvade rörkopplingar

Att slitsbotten och skvallerrör saknas i central för skruvade rörkopplingar kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.

Att slitsbotten och skvallerrör saknas i central för skruvade rörkopplingar kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada (normalt om fastigheten är byggd 2005 eller senare).

För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att slitsbotten och skvallerrör saknas i central för skruvade rörkopplingar.

Att göra en slitsbotten och ett skvallerrör är normalt relativt enkelt.

Under klämring synlig golvbrunnsmanschett

Att golvbrunnsmanschetten gick att se under klämringen kan innebära en ökad risk för vattenskada. Var observant.

Att golvbrunnsmanschetten gick att se under klämringen kan dessutom innebära risk för nedsatt ersättning från försäkringsbolag vid en eventuell vattenskada.

För att undvika överraskningar rörande ersättning vid en eventuell vattenskada bör det stämmas av med försäkringsbolag att golvbrunnsmanschetten gick att se under klämringen.

Att göra en justering är normalt en enkel operation.

4 Fortsatt teknisk utredning

--

Eckbacken Fastigheter AB

Lars Wikström,
godkänd besiktningsman SBR

Utlåtandet har 2018-11-04 skickats enligt nedanstående sändlista:

| | |
|------------------------|------------------------|
| Jeanette Moberg Søemod | mobergsoemod@telia.com |
|------------------------|------------------------|

Bra att veta om besiktigad fastighet

För att en fastighet över tiden ska fungera bra måste den underhållas. Det mesta i en fastighet har en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder ofta till onödiga och tråkiga kostnader. Händelseförlopp i fastigheter är oftast långsamma. Var uppmärksam, så hinner vanligtvis problem åtgärdas innan de har blivit allvarliga. Detta gäller det mesta förutom om en vattenledning går sönder. Då är det bråttom till huvudkranen för inkommande vatten. Följande kan vara bra att tänka på:

Marken runt en fastighet ska utformas så att möjligheten minimeras för vatten och fukt att tränga in i grund och fasad. Därför är det bäst om det är så fritt som möjligt runt en fastighet, minimalt med rabatter och buskar, samt att marken lutar från fastigheten. Justera marken vid behov.

Besiktigad fastighet är **grundlagd** på en betongplatta på marken. Genom en **betongplatta på marken** sker naturligt en fuktvandring. Genom betongplattan kan fuktvandringen vara mer eller mindre stor beroende på när fastigheten är byggd. Är fastigheten byggd efter ca 1985 är fuktvandringen normalt begränsad beroende på krav på ändrade konstruktioner av betongplattan som genomfördes i början av 1980-talet. Då besiktigad fastighet är byggd senare än 1985 bedöms konstruktionen vara fuktsäker.

Ytterväggar under mark utsätts naturligt för fukt (finns i garaget). Fuktvandringen är minimal så länge dräneringen är intakt. När dräneringen blir äldre kan det inträffa att fukt utifrån rör sig genom väggen. Viss fuktvandring kan också ske genom diffusion och kapillärsugning från bottenplattan upp i väggen (någon eller några decimeter). Så länge det inte finns något organiskt material på insidan av väggen gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom väggen. För när fukten kommer igenom väggen tas den upp av inneluften och ventileras bort. Eventuellt trä mot en yttervägg under mark är däremot en mindre lyckad konstruktion. För om fukt tränger igenom ytterväggen kan det organiska materialet bli fuktigt och då finns risk för mikrobiell tillväxt i materialet (lukt/mögel/röta). Annars är den bästa konstruktionen att ha en putsad vägg som är målade med en färg som lätt släpper igenom fukt, exempelvis silikatfärg. En kaklad vägg är också bra.

Dränering finns i de flesta grundkonstruktioner. Den tekniska livslängden för en dränering är normalt ca 20-40 år. Livslängden på funktionen beror på en rad faktorer såsom typ av material i dränering, utvändigt fuktisolering, kringliggande massor etc.

På besiktigad fastighet är **yttertak** av betongpannor. Livslängden på ett tak med **betongpannor** är normalt ca 30-50 år. Exakt livslängd beror på en mängd faktorer såsom utsatthet för väder och vind, kvalitet på pannor, skötsel i form av utbyte och justeringar av pannor etc. För att skydda underlaget och för att få maximal livslängd på tak bör trasiga pannor bytas ut, pannor som ligger snett justeras samt mossa tas bort. Om detta görs regelbundet minskas risken för framtida läckage som i sin tur medför en risk för mikrobiell tillväxt (lukt/mögel/röta) i organiskt material.

På besiktigad fastighet är **fasaden** av trä. En målade **träfasad** håller normalt ca 10-15 år om arbetet är gjort ordentligt från början. Välj gärna att måla om fasaden innan färg släpper och börjar spricka. Detta för att minska behovet av skrapning som är tidsödande (kostar mycket pengar).

På besiktigad fastighet är **fönster** treglasisolerglasfönster. Målarfärg på fönster släpper först i nederkant av fönsterkarm och fönsterbåge. Detta beroende på väder och vind. Var uppmärksam på det och bättringsmåla och lägg i eventuellt kitt innan fönster blir förstört (det är vanligt att fönsterbågar och fönsterkarmar över tiden ruttnar i nederkant).

Isolerglasfönster har glaskassetter med vakuum mellan glasen. Normalt håller en kassett ca 20-30 år. Efter det kan det inträffa att vakuum släpper mellan glasrutorna. Först kommer det in damm, sedan kan det inträffa att glasrutan blir grå, mjölkaktig. Normalt går det att montera nya kassetter, som vanligen köps hos glasmästaren.

Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten på besiktigad fastighet är av målad galvaniserad plåt. Var noga med att måla eventuella plåtdetaljer innan galvaniseringen har gått bort och plåten har börjat rosta. Var noga med att rensa tak och stuprör för att förhindra översvämning av vatten som kan rinna på fasaden och göra att den drabbas av röta eller förstörs på annat sätt. Försök att leda bort vatten från stuprör så långt bort som möjligt från fasaden. Detta för att undvika att vatten rinner in i grund.

Fönsterbleck och plåtar runt genomförningar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras. Detta för att undvika läckage som kan leda till skador i underliggande konstruktioner.

Besiktigad fastighet har en inspekterbar **vind** ovanför en del av fastigheten. En vind bör inspekteras regelbundet för att identifiera eventuella förändringar, tillväxt på det organiska trämaterial, och för att identifiera eventuellt läckage från taket. Om förändringar identifieras bör en analys göras av en sakkunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning.

Om inspektionsslucka saknas till en vind bör om möjligt en inspektionsslucka tas upp.

Ett korrekt byggt **våtutrymme** brukar normalt fungera bra om det är ca 10 år gammalt. Är det ca 15-20 år gammalt börjar det bli äldre. Det är då viktigt att vara extra uppmärksam på eventuella läckage. Är våtutrymmet ca 30 år gammalt är det dags att bygga om det. I praktiken ger försäkringsbolag mycket lite ersättning vid skada om våtutrymmet är äldre än ca 20 år.

Våtutrymmen har idag ofta kakel på väggarna och klinker på golv. Det är då viktigt att förstå att våtutrymmen är känsliga konstruktioner. Är konstruktionerna felaktigt utformade kan de skapa problem i form av fuktskador. Det är inte kakel- och klinkerplattorna som skyddar underliggande material, utan det är tätskiktet, gummimaterialet, som finns mellan kakel- och klinkerplattorna och det underliggande materialet som ger fuktskyddet. Om krokar etc. sätts upp är det viktigt att trycka in silikon i skruvhålet för att täta tätskiktet som skruven perforerar. Annars finns risk för fuktskador. Ge akt på om någon platta av kakel eller klinker sitter lös eller om det uppstår någon sprickbildning i plattor, fogar eller silikon. Även detta kan föranleda fuktskador.

Vid ombyggnationer är det viktigt att anlita fackmän som har behörighet för våtrumsinstallationer. Detta för att säkerställa att rätt material används och att det monteras rätt. Då byggnationen är klar bör ett s.k. kvalitetsdokument överlämnas.

Försäkringsbolag ersätter normalt skador i våtutrymmen om gällande byggnorm (normalt "Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK") vid tidpunkten för ombyggnation använts. Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare www.bkr.se, www.gvk.se och www.sakervatten.se.

Försäkringsvillkor gällande våtutrymmen bör alltid stämmas av med försäkringsbolag. Detta då ersättningsgrunderna vid skador mellan olika bolag skiljer sig åt väsentligt.

Tvättstugor som byggs om skall ha fuktskyddade golv enligt gällande norm för våtrum, normalt "Byggkeramikrådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK".

Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare www.bkr.se, www.gvk.se och www.sakervatten.se.

Ventilation finns i alla fastigheter. I besiktigad fastighet är det **mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning**. Tanken med ventilation är att luft ska släppas in i rum där vi vistas, sovrum, vardagsrum etc., och att luft ska släppas ut ur rum där lukt och fukt bildas, i kök och i hygienutrymmen.

I besiktigad fastighet finns bra med tilluft. Ytterligare tilluft går att få genom att vädra, eller genom tilluftsventiler. Att vid behov sätta in ytterligare tilluftsventiler är normalt relativt enkelt.

En frånluftsvärmepump har normalt många olika inställningsmöjligheter. Utnyttja detta för att optimera inomhusklimatet, miljömässigt och ekonomiskt (optimera energianvändning).

Rökkanaler finns i besiktigad fastighet. För att vara helt säker på att en rökkanal är godkänd att elda i måste den provtryckas. I dagsläget är det bara sotaren som får göra det.

Bilaga 2

Tabell över livslängd för olika komponenter i en fastighet

| Komponent | Ungefärlig livslängd i antal år | Kommentar |
|---|----------------------------------|--|
| Takpannor <i>Tegel</i> <i>Betong</i> | 50 50 | Årlig översyn krävs |
| Takpapp | 15-25 | Underhåll vart 10:e år |
| Protanduk | 20-30 | Underhåll vart 10:e år |
| Plåttak <i>Stålblåt</i> <i>Kopparplåt</i> | 50 | Ommålning vart 5-10:e år Minimalt underhåll |
| Hängrännor och stuprör <i>Förzinkad stålblåt</i> <i>Plastbelagd stålblåt</i> <i>Kopparplåt</i> | 50 50 50 | Ommålning vart 5-10:e år Minimalt med underhåll Minimalt med underhåll |
| Tegelfasader | 50 | Minimalt med underhåll |
| Putsade fasader <i>Tunnputs</i> <i>Tjockputs</i> | 50 50 | Ommålning vart 5-10:e år Minimalt med underhåll |
| Träfasader <i>Täckmålade</i> | 50 | Ommålning vart 10:e år |
| Fönster <i>Täckmålat trä</i> <i>Aluminium</i> <i>Plast</i> | 30 50 30 | Ommålning vart 5-10:e år Minimalt med underhåll Minimalt med underhåll |
| Dörrar <i>Ytterdörr av trä</i> <i>Innerdörr av trä</i> | 50 50 | Ommålning vart 10:e år Ommålning vart 10:e år |
| Sockel <i>Tjockputs</i> <i>Tunnputs</i> | 50 50 | Minimalt med underhåll Ommålning vart 10:e år |
| Rörledningar <i>Stål</i> <i>Koppar</i> <i>Gjutjärn</i> <i>Plast</i> | 20-30 30-50 30-50 20-50 | Beror på material Beror på material |
| Elinstallationer | 20-25 | |
| Elspis | 15 | |
| Kyl & frys | 10 | |
| Diskmaskin | 5-10 | |
| Tvättmaskin | 10 | |
| Torktumlare | 10 | |
| Värmepanna | 15-20 | |
| Luft/vatten värmepump | 15-20 | |
| Bergvärmepump | 15-20 | |
| Luft/luft värmepump | 10 | |
| Våtutrymmen | 25-30 | Se vidare; www.bkr.se , www.gvk.se och www.sakervatten.se . |

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 överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från 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 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 beskaftenheten 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 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet *inte* köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär *inte* heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller 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.

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 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.