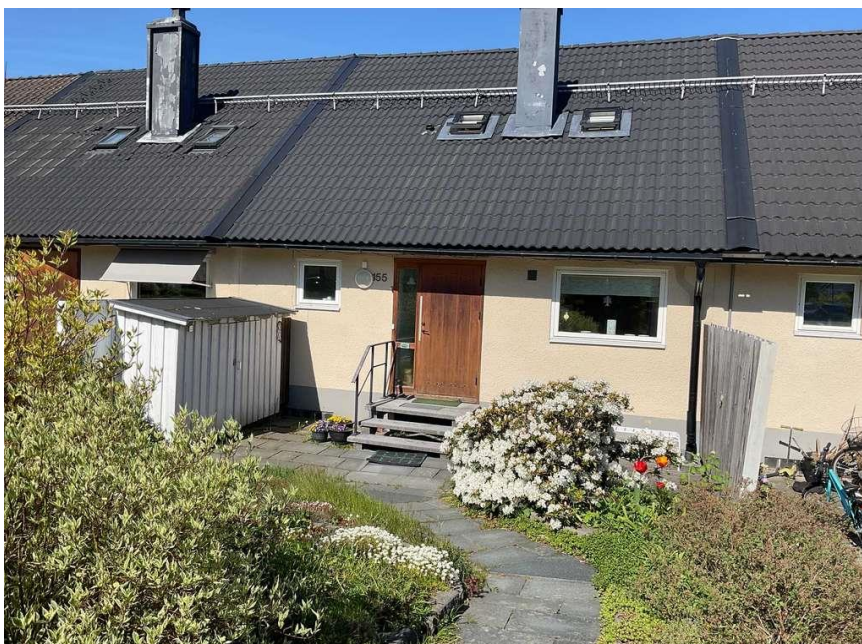


Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Stockholm Trubaduren 73
Basgränd 155, 16247 Vällingby



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	11
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	12
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK	16
BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER	17
BILAGA 4: BILDER	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Trubaduren 73
Adress:	Basgränd 155, 16247 Vällingby
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	DBO Vera Mellström

Uppdragsgivare

Namn:	Gerd Mellström
Uppdragsnummer	2024-338

Besiktningsman

Namn:	Jimmy Ifwer Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp Besiktningsman SBR
Företag:	Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB
Adress:	Turebergs allé 9, 19164 Sollentuna
Telefon:	0707591242
E-post:	jimmy@mhbyggteknik.se
Org nr:	559439-9056

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnad. (Samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)
Besiktningsdag:	2024-05-16 kl. 08:30
Närvarande:	Gerd Mellström

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-05-16. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:

Huspärm
Radonprotokoll daterad 000114–001320 med ett årsmedelvärde på 580bq/m3 luft

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten vid uppförandet 1967.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Ombyggnader: Inga om eller tillbyggnader har utförts

Grund: Dräneringen är från byggåret

Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt huset eller inträngande vatten

Fasad: Ingen information

Fönster: Fönster är utbytta 2007 på suterrängvåningen och entréplan övervåning från ca 1990

Inga punkterade isolerglas har noterats

Tak: Taket är omlagt ca 2013

Det finns inget spår av tidigare takläckage

Våtrum: Våtrum i entréplan är renoverat ca 2000 övriga våtrum är standard från byggår

Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar eller läckage etc

Radon: Radonprotokoll daterad 000114–001320 med ett årsmedelvärde på 580bq/m3 luft

Ventilation: Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor etc

EI: Elen är från byggåret

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc

Avlopp: Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats

Värme: Elpanna är från 2013

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern

Bygglov: Inga bygglov saknas

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inga övriga kända fel

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väder vid besiktningstillfället:	Cirka 15 grader och sol
Byggnadstyp:	Radhus 1. ½ plan med souterräng
Byggnadsår:	1967
Grundläggning:	Uteluftsventilerad kryppgrund
Bjälklag:	Betong Trä
Stomme:	Lättbetong
Fasad:	Putsad
Fönster:	3 glas isolerglaskassetter 2 glas isolerglaskasset + ytterruta
Yttertak:	Betongpannor ovan läkt, papp och råspånt
Uppvärmning:	El panna vattenburna element
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
Vind:	Isolerad med mineralull

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Äldre dränering, se riskanalysen
Grundmur/Hussockel	Delvis dold av altanen i övrigt inget att notera
Grund	Krypgrund betongbjälklag med uppreglade golv och limmade plastmattor, se riskanalys Krypgrunden saknar lucka och utgår ur besiktningen
Fasad	Sprickor noteras på putsfasaden
Fönster	--
Ytterdörr	--
Avvattning	--
Vind	Huset är självdragsventilerat, se riskanalysen Lokalt på vinden noterades det mikrobiell påväxt på underlagstaket
Yttertak	Taket är besiktat i anslutning till taksäkerhet Färgsläpp noteras på takplåtsdetaljer

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv
Souterrängplan	
Trapp	--
Nedre hall	--
Allrum	--
Verkstad/pannrum	Gjutjärnsgolvbrunn (rost noterades i brunnen), se riskanalys Plastmattan har släppt från underlaget vid golvbrunnen
Trappförråd	--
Wc	Äldre standard
Tvättstuga	Äldre våtrum Plastmatta på golv Klämringen är lös i golvbrunnen Se riskanalys
Förråd	--

Entréplan	
Entréhall	--
Duschrum wc	Äldre våtrum Plastmatta på golv Klämringen sitter löst i golvbrunnen Se riskanalys
Kök	Tätbotten saknas i diskbänkskåpet Avloppet till diskmaskinen saknar upphängning i diskbänkskåpet Spisen saknar tippskydd Droppskydd saknas under kyl/frys
Förråd	--
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas Rörelsesprickor noteras på yttervägg
Sovrum 2	Ordnad tilluft saknas
Övervåning	
Trappa	--
Övre hall	--
Kattvind 1	Lokalt på kattvinden noterades det mikrobiell påväxt på underlagstaket
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas
Kattvind 2	Lokalt på kattvinden noterades det mikrobiell påväxt på underlagstaket
Sovrum 2	Ordnad tilluft saknas
Klädkammare	--
Duschrum wc	Äldre våtrum Plastmattan har släppt runt golvbrunnen Våtrumstapet släppt från väggen Det förekommer rörgenomföringar i golv annat än för avlopp Renovering rekommenderas före användning Se riskanalys

3. RISKANALYS

3.1 Mark

När dräneringens tekniska livslängd är uppnådd så försämras grundens fuktskydd och risken för inträngande vatten och uppfuktning av känsliga konstruktioner ökar.

3.2 Grund

Krypgrund betongbjälklag med uppreglade golv.

Den uteluftventilerade krypgrunden kan orsaka fuktrelaterade skador som konstruktionsförsvagningar, mikrobiell aktivitet/påväxt och ge upphov till lukt.

Den uteluftventilerade krypgrunden har under senare år fått mycket negativa omdömen. Det är egentligen synd, för krypgrunden har många stora fördelar och egentligen bara en enda stor nackdel – risken för fuktrelaterade skador och lukt, vilket ofta orsakas av sommarkondens.

Fuktkällorna i krypgrunden är flera och kan påverka krypgrundsluften. Den här grunden saknar däremot ventiler i grundmurar. Det innebär att den stora fuktkällan som uteluften är, inte påverkar denna grund i någon större omfattning. Det kan däremot hända att fukt kommer in från annat håll. Till exempel kan ytvatten tränga in i grunden eller så kan fukt avdunsta från mark, grundmurar och byggfukt. Fukt kan även komma från läckage från ledningar eller hög grundvattennivå. Bl.a. beroende av fukten inte ges möjlighet att ventileras bort bedöms det föreligga risk för att fuktrelaterade skador och lukt kan ha uppstått eller uppstår.

Det uppstår periodvis naturligt hög luftfuktighet i krypgrunden, det vet vi, men inte hur långa perioderna är då krypgrundsluften är så pass fuktig att skada kan uppstå. Processen upprepas varje år. Bjälklaget utgörs av material som i sig tål fukt men armeringen kan rosta. Den rostiga armeringen sväller och bjälklaget sprängs sönder/spjälkas vilket innebär risk för bärligheten.

De fuktkänsliga golv- och väggkonstruktioner som byggts ovan bjälklaget kan påverkas av fukten i bjälklaget (mikrobiella skador som "mögel" och röta) och blir marken fuktig föreligger risk att även den tar lukt som kan tränga upp i bostaden genom otätheter.

Detta är således en konstruktion med risk för konstruktionsförsvagningar och mikrobiell aktivitet ("i dagligt tal mögel" lukt och röta)

Limmade plastmattor förekommer som bygger upp hög fukthalt i betongplattan (hindrar uttorkning av fukten ur plattan). Risk föreligger att limmet därmed kan förtvålas och att det sker mjukgöring från plastmattor som därmed kan avge unken/besvärande lukt till bostaden.

3.3 Vind, ventilation

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt. En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

3.4 Våtrum

Äldre våtrum vars tekniska livslängd får anses vara uppnådd. Tät-/ytskiktens vattentäta egenskaper minskar med tiden och risken för bakomliggande fuktskador får anses vara förhöjd

Gjutjärnsgolvbrunnar kan rosta sönder och orsaka fuktrelaterade skador på närliggande konstruktioner

Det förekommer felaktiga/känsliga rör genomföringar genom tätskikt som utgör risk för vattenskada.

Klämringen i golvbrunnen är lös, är brunnen felmonterad på ett eller flera sätt är det svårt att få en tät anslutning av tätskiktet. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador.

4. 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.

Vällingby 2024-05-16

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Jimmy Ifwer

Besiktningsman SBR



BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

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

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

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

Ändamålet

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

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

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller 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

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 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.

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 besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga 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 infrås, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall 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.

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hänggränsan.

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

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Våtutrymmen	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckkanaler),	40 år	* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Plåt	35 år	Avloppsledning	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Fasader		Avloppstank	30 år
Träpanel (byte)	40 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Badkar	30 år
Tegel	Ej byte	Värmeväxlare	20 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Elinstallationer	
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Fönster/dörrar		Vitvaror	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Byte fönster	40 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Målning fönster/dörrar	10 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Dränering/utvändigt fuktskydd		Luftvärmepump	8 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Ventilation	
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Invändigt		Byte av fläktmotor	15 år
Målning/tapetsering etc.	10 år	Styr- och reglerutrustning	20 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		

BILAGA 4: BILDER



*Bild 1: Invändigt, Entréplan, Sovrum 1, Ordnad tilluft saknas
Rörelse spricka noteras på yttervägg*



*Bild 2: Invändigt, Övervåning, Duschrum wc, Äldre våtrum
Plastmattan har släppt runt golvbrunnen Våtrumstapet släppt från
väggen Det förekommer rörgenomföringar i golv annat än för avl...*