

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STEG 2



Värmdö Hässelmara 1:200
Lupinvägen 2, Värmdö

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	1
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN SÄLJAREN ELLER DESS OMBUD	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
NOTERINGAR	4
Huvudbyggnad.....	4
3. RISKANALYS.....	8
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	9
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare.....	11
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	15
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	16
BILAGA 4: Fukt- och riskkonstruktionskontroll	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Värmdö Hässelmaran 1:200
Adress: Lupinvägen 2
Postnummer och Ort: 139 60 Värmdö
Kommun: Värmdö
Fastighetsägare: Ronald Kenneth Good

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: James Widegren, Blekingegatan 18, 118 56 Stockholm
Uppdragsnummer: 2021-1213

Besiktningssman

Besiktningssman: Leonard Windisch
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningssgrupp
Av RISE certifierad besiktningssman SBR



Certifieringsnummer: SC0444-16
Telefon: 0722-343450
Epost: leonard@dinbesiktningssman.se

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

Besiktningssuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden.
Besiktningssdag: 2021-08-24 klockan 13.30
Närvarande: James Widegren [uppdragsgivare / eventuell köpare],
Ronald Kenneth Good [fastighetsägare],
Leonard Windisch [besiktningssman, LW Din Besiktningssman AB].

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2021-08-19

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningssmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

Övriga fristående byggnader, och altan/uteplats/veranda med underliggande kryppgrund, fristående äldre garage omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigade.

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

Tillhandahållna
Handlingar:

Mäklarens objektbeskrivning från Bjurfors [6 sidor, A4].

Information från
uppdragsgivaren:

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

Säljaren förvärvade fastigheten år 2014.

Följande renoveringar och underhåll är utförda enligt fastighetsägare:
2016 Elcentral utbytt.

Både gammal och ny el-installation finns i huset.

Tillbyggnadsår av 1-plans delar på huset är okänt.

Yttertak omlagt år okänt.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Det enskilda avloppet / avloppstank är inte godkänd och behöver bytas ut, ej godkänt via Värmdö kommun.

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 möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

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

Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadsätt.

Muntliga uppgifter:

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

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

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

Väderlek:	Ca 17 °C och halvklart.
Byggnadstyp:	1½-plans fritidshus.
Byggnadsår:	1948.
Grundläggning:	Krypgrund.
Grundmur:	Murblock/betonghålstén.
Stomme och bjälklag:	Trä.
Fasad:	Träpanel och delvis kalksandsten typ mexitegel.
Fönster:	2-glas fönster.
Yttertak:	Betongpannor.
Uppvärmning:	Direktverkande el. Luft/luft värmepump. Braskamin och vedspis.
Ventilation:	Självdug.
Vatten	Kommunalt/Enskilt sommarvatten (<i>enligt mäklarens objektbeskrivning</i>).
Avlopp:	Enskilt avlopp.

NOTERINGAR

Överlåtelsebesiktning för köpare

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:	Berg i dagen / markfall mot huset.
Grundmur/Hussockel:	Inget att notera.
Fasad:	Färgavflugning på träpanelsfasad. Rötskador i fasad mot gavelsida mellan 1-plansdel och 1½-plans del på huset.
Fönster/dörrar:	Färg/kittsläpp på fönster. Sprickor i fönsterglas i ytterdörr (invändigt är allrum). Rötskador i fönsterkarm (invändigt är allrum). Både fönster och ytterdörr är i behov av utbyte i allrum.
Hängrännor/stuprör:	Stuprör avleds ej från husliv. Delvis bakfall på hängrännor.
Yttertak:	Otäthet vid yttertak mellan 1-plansdelar och 1½-plans del vid anslutningar på taket mellan gamla delen av yttertak och tillbyggnaderna, ej fackmannamässigt utfört. Avloppsavluftningsör det vänstra av de två avloppsavluftningsrören och man tittar på yttertak från trädgårdssidan, så är detta avloppsavluftningsör ej fackmannamässigt utfört och är i behov av att bytas ut och tätas bättre genom yttertak. En takpanna hade glidit ned/förflyttat sig vid skorsten, vilket rättades till på besiktningdagen. En sprucken takpanna på yttertak närmare skorsten. Äldre plåtarbete/äldre plåtanslutning intill skorstenar och glipor/otätheter finns mellan skorstenar och yttertak. Nockbandstättning saknas under nockpannor. Brister i utförd takreovering. Mosspåväxt, barr och diverse smuts på takpannorna/yttertaket.

Krypgrund:	<p>Mikrobiell / kemisk lukt känns i krypgrunden. Ca 1/2 av krypgrund är bara besiktningbart då andra halvan av krypgrunden är trångt utrymme / ej krypbart på grund av låg höjd.</p> <p>Rötskador och inrasad blindbotten/delar av trossbotten, speciellt i område under där badrum och hall är. Tryckimpregnerat virke finns i bjälklag/förekommer i byggnadsmaterial.</p> <p>Vid fuktmetning på bjälklagets undersida i krypgrunden så uppmättes förhöjda fuktkvotvärden., <i>Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.</i></p>
En sidovind som är åtkomlig via utvändigt inspektionslucka:	<p>Mikrobiell påväxt på yttertaket insida. Bra begränsat besiktigad via den utvändiga inspektionsluckan, då landgång saknas över vindsbjälklag.</p> <p>Vid fuktmetning på yttertaket insida på sidovinden så uppmättes inga förhöjda fuktkvotvärden., <i>Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.</i></p>

INVÄNDIGT

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Golvlutningar finns. Både gammal och nyare el-installation i huset. Bristar i delar av el-installation i huset.
----------	---

ENTRÉPLAN

Entré / kapputrymme:	Inget att notera.
Tvättstuga:	Äldre ytskikt av kakel och klinker. "Bom"/kakelsläpp på vägg. Äldre golvbrunn av gjutjärn som är rostig. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.</i>
Förråd / klädkammare:	Äldre kaklade väggar och klinker på golv (ej våtrum) och golvbrunn finns inte, så om detta utrymme ska användas som våtrum så behöver det först renoveras.
Möblerbar hall:	Golvlutning och golvsvacka finns och golvsvikt, kan eventuellt bero på fuktskadan som finns i angränsande badrum, <i>vilket är bra om aktuellt försäkringsbolag kollar omfattning av eventuella följdskador också från badrummet.</i> Mikrobiell lukt vid golv/väggvinkel mot badrum.
Badrum:	Mikrobiell lukt känns i utrymmet. Äldre kakel på väggar och äldre plastmatta på golv. Otäta skarvar i plastmatta på golv, fuktskada i golv vilket också syns underifrån i krypgrunden. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades förhöjda fuktindikationer. <i>Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.</i>
Vardagsrum / arbetsrum:	Inget att notera.
Sovrum 1:	Inget att notera.

Allrum:	Ytterdörr tar i golv. Sprickor i fönsterglas i ytterdörr. Rötskador i fönsterkarm. Både fönster och ytterdörr är i behov av utbyte.
Kök:	Fuktskydd finns inte under tvättmaskin och diskmaskin/kyl/frys. Tvättmaskin är i behov av att vara i ett utrymme med tätskikt/fuktskydd på golv och att man avleder avloppsvatten från tvättmaskin till en golvbrunn, nu är avloppsslang avledd mot avloppsrör under diskbänkskåp. Varmvattenberedare i fast garderob utan tätskikt/fuktskydd på golv och nedre del av väggar. Spillvattenrör från varmvattenberedare avleds ned mot kryppgrund, enligt fastighetsägare. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.</i>
Sovrum 2:	Innertak har svackor / innertak lutar.
Trappa till övre plan	Inget att notera.

ÖVRE PLAN

Allrum / sovrums 3:	Fuktfläckar/missfärgningsfläckar på målad väv på murstock närmare tak. Taksvackor / taklutning förekommer. Fuktfläckar/rinningsmärken på vägg mot sidovind. Mikrobiell lukt känns i utrymmet, när man tillträder övre plan.
---------------------	--

Nockvind och sidovindsutrymmen kan inte tillträdas, då inspektionsluckor saknas till utrymmena. Vindsutrymmena är inte besiktigade, då de inte är åtkomliga.

3. RISKANALYS

3.1 TVÄTTSTUGA:

Äldre ytskikt av kakel och klinker.

"Bom"/kakelsläpp på vägg.

Äldre golvbrunn av gjutjärn som är rostig.

Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskadorna i omkringliggande konstruktioner som följd.

3.2 MARKFALL DELVIS MOT HUSET:

Den utvändiga marklutningen mot huset innebär risk för ökad fuktbelastning mot grunden vilket kan resultera i fuktskador i huset.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 YTTERTAK:

Det finns brister i utförd takreovering.

Otätthet vid yttertak mellan 1-plansdelar och 1½-plans del vid anslutningar på taket mellan gamla delen av yttertak och tillbyggnaderna, ej fackmannamässigt utfört.

Avloppsavluftningsör det vänstra av de två avloppsavluftningsrören och man tittar på yttertak från trädgårdssidan, så är detta avloppsavluftningsör ej fackmannamässigt utfört och är i behov av att bytas ut och tätas bättre genom yttertak.

En takpanna hade glidit ned/förflyttat sig vid skorsten, vilket rättades till på besiktningdagen.

En sprucken takpanna på yttertak närmare skorsten.

Äldre plåtarbete/äldre plåtanslutning intill skorstenar och glipor/otätheter finns mellan skorstenar och yttertak.

Nockbandstättning saknas under nockpannor.

För att undersöka detta och åtgärda detta på ett fackmässigt sätt så rekommenderas att en takläggare kontaktas för kontroll av taket och de brister som finns gällande taket att de åtgärdas fackmannamässigt.

4.2 KRYPGRUND OCH BADRUM:

Mikrobiell / kemisk lukt känns i krypgrunden.

Ca 1/2 av krypgrund är bara besiktningsbart då andra halvan av krypgrunden är trångt utrymme / ej krypbart på grund av låg höjd.

Rötskador och inrasad blindbotten/delar av trossbotten, speciellt i område under där badrum och hall är. Tryckimpregnerat virke finns i bjälklag/förekommer i byggnadsmaterial.

För att bestämma orsaken till och omfattningen av förhöjda fuktvärdena som uppmättes i krypgrunden och orsak och omfattning av mikrobiell / kemisk lukt som känns så rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs. Gällande de fuktrelaterade skadorna i område under badrum och angränsande utrymmen intill badrum så rekommenderas att aktuellt försäkringsbolag för byggnaden bör kontaktas för bedömning om detta/fuktrelaterade skadorna i område badrum är ersättningsbar eller ej.

4.3 EL-INSTALLATION:

Både gammal och nyare el-installation i huset.

Brister i delar av el-installation i huset.

Eftersom elinstallationen i huset enligt vår bedömning har brister rekommenderas att en behörig elektriker kontaktas för en besiktning. *Observera att ingen besiktning av bostadens elsystem har ingått i uppdraget.*

4.4 VINDSUTRYMMEN SOM SAKNAR TILLTRÄDE VIA INSPEKTIONSLUCKOR:

Nockvind och sidovindsutrymmen kan inte tillträdas, då inspektionsluckor saknas till utrymmena. Vindsutrymmena är inte besiktigade, då de inte är åtkomliga.

Utrymmet mellan ytter- och innertak har inte kunnat besiktas då det saknas inspektionsluckor. Vi rekommenderar att inspektionsluckor tas upp och att kompletterande besiktning utförs av vindsutrymmena.

4.5 FASAD:

Rötskador i fasad mot gavelsida mellan 1-plansdel och 1½-plans del på huset.

Kontakta snickare för konsultation och undersöka om det finns bakomliggande skador.

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.

Kimstad 2021-08-26
LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch
Av RISE certifierad besiktningsman SBR



Tel: 0722-343450



Överlåtelsebesiktning SC0444-16

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

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 köpare 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.

Med hjälp av besiktningssutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningssutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

Besiktningssmannen 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 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 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 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 omständlighet 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.

Besiktningens ansvar

Besiktningens man är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens man.

Besiktningens man är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningens man är skyldig att ersätta den skada som besiktningens man orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningens mans ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningens mans skadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

Om besiktningens man utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens mans skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningens man skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningens mans 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. Besiktningens man 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 besiktningens man översänt besiktningens utlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningens bar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningens man ansvar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningens man vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningens man ansvar inte för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningens man om besiktningens utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

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

Antecknade fel, 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 besiktningens utlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningens utlåtandet 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.

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningens utlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,

1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,

2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningens utlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,

3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningens utlåtandet inte föreligger,

4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet

Besiktningens man 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 mans uttryckliga medgivande.

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

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens man kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens man. 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 erlagga 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 man eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens man välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens man 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 man häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra 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 dagpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putspå 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 överlaggsplattor. 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

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Kontroll av riskkonstruktion



Värmdö Hässelmara 1:200

Lupinvägen 2, Värmdö

Fastighetsbeteckning Värmdö Hässelmaran 1:200	Uppdragsgivare James Widegren		
Gatuadress Lupinvägen 2	Postadress Blekingegatan 18		
Post nr och ort 139 60 Värmdö	Kommun Värmdö	Postnr 118 56	Ort Stockholm
		Telefon	E-mail james@widegren.co

Fastighetsägare Ronald Kenneth Good	Postadress Lupinvägen 2		
Postnr 139 60	Ort Värmdö	Telefon	E-mail

Uppdragsnummer FRK21-826	Datum 2021-08-24
------------------------------------	----------------------------

Fukt- och konstruktionskontroll

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningsuppdraget. Undersökningen görs främst av de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Undersökningen kan också avse andra konstruktioner efter överenskommelse.

Vid en fukt- och konstruktionskontroll utförs vanligtvis punktvisa mätningar, upptagning av 1–2 inspektionshål per konstruktion i syfte att bättre bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden / konstruktionen och vid olika årstider.

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning. Utförande av fukt- och konstruktionskontroll ger oftast underlag för en säkrare teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp.

Resultat

Konstruktion 1

Byggnadsdel / utrymme:	Krypgrund
Konstruktion:	Bjälklag i krypgrund.
Fuktmätning:	Vid fuktmätning på undersida av bjälklaget i krypgrunden så uppmättes en fuktkvot på mellan 19 - 20 % (FK).

Information:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.

Kommentar:	Förhöjda fuktvärden uppmättes på undersida av bjälklaget i krypgrund. Mikrobiell / kemisk lukt känns i krypgrunden.
------------	--

Fortsatt teknisk utredning:	För att bestämma orsaken till och omfattningen av förhöjda fuktvärdena som uppmättes i krypgrunden och orsak och omfattning av mikrobiell / kemisk lukt som känns så rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs. Gällande de fuktrelaterade skadorna i område under badrum och angränsande utrymmen intill badrum så rekommenderas att aktuellt försäkringsbolag för byggnaden bör kontaktas för bedömning om detta/fuktrelaterade skadorna i område badrum är ersättningsbar eller ej.
-----------------------------	---

Konstruktion 2

Byggnadsdel / utrymme: Vindsutrymme

Konstruktion: En sidovind som är åtkomlig via en utvändig inspektionslucka.

Fuktmätning: Vid fuktmätning på yttertaketets insida i område närmare inspektionsluckan så uppmättes en fuktkvot på mellan 10 - 11 % (FK). Landgång finns ej så begränsad del av sidovinden är bara besiktigad.

Information:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.

Kommentar: Inga förhöjda fuktvärden uppmättes på yttertaketets insida. Mikrobiell påväxt på yttertaketets insida. Övriga vindsutrymmennockvind och de andra sidovindarna är inte åtkomliga då inspektionsluckor saknas, ej besiktigade.

Fortsatt teknisk utredning: Nockvind och sidovindsutrymmen kan inte tillträdas, då inspektionsluckor saknas till utrymmena. Vindsutrymmena är inte besiktigade, då de inte är åtkomliga. Utrymmet mellan ytter- och innertak har inte kunnat besiktas då det saknas inspektionsluckor. Vi rekommenderar att inspektionsluckor tas upp och att kompletterande besiktning utförs av vindsutrymmena.

Konstruktion 3

Byggnadsdel / utrymme: Övre plan / allrum

Konstruktion: Yttertakets insida och vägg mot sidovind.

Fuktmätning: Vid fuktmätning på yttertakets insida intill skorsten och mot vägg mot sidovind där mikrobiell påväxt och fuktfläckar/rinningsmärken finns så uppmättes en fuktkvot på mellan 11 - 12 % (FK) mot vägg mot sidovind och på yttertakets insida intill skorsten med mellan 19 - 20 % (FK).

Information:

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.

Kommentar: Förhöjda fuktvärden uppmättes på yttertakets insida intill skorsten.

Fortsatt teknisk utredning: Det finns brister i utförd takreovering.
Otäthet vid yttertak mellan 1-plansdelar och 1½-plans del vid anslutningar på taket mellan gamla delen av yttertak och tillbyggnaderna, ej fackmannamässigt utfört.
Avloppsavluftningsör det vänstra av de två avloppsavluftningsrören och man tittar på yttertak från trädgårdssidan, så är detta avloppsavluftningsör ej fackmannamässigt utfört och är i behov av att bytas ut och tätas bättre genom yttertak.
En takpanna hade glidit ned/förflyttat sig vid skorsten, vilket rättades till på besiktningdagen.
En sprucken takpanna på yttertak närmare skorsten.
Äldre plåtarbete/äldre plåtanslutning intill skorstenar och glipor/otätheter finns mellan skorstenar och yttertak.
Nockbandstättning saknas under nockpannor.
För att undersöka detta och åtgärda detta på ett fackmässigt sätt så rekommenderas att en takläggare kontaktas för kontroll av taket och de brister som finns gällande taket att de åtgärdas fackmannamässigt.

Fuktmätare som används
vid fuktkontroll:

Mätningen utförs med fuktmätare Vaisa (relativ fuktighet) och protimeter eller bollman (fuktkvot).
Fuktindikering i våtrum är utförd med Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator.

Fuktindikering i våtrum

Tjänsten fuktindikering i våtrum är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningssuppdraget.

Fuktindikering i våtrum utförs med fuktmätare Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator. Vid en fuktindikering mäter man på ytan av keramiska plattor eller plastmattor utan förstörande ingrepp. Fuktindikering är inte någon fullständig skadeutredning.

Fuktindikering i våtrum
(enligt nedan):

Tvättstuga på entreplan:

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Badrum på entreplan:

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades förhöjda fuktindikationer.

Kök på entreplan:

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Övriga utrymmen är inte fuktindikering utförd i.

Kimstad 2021-08-26

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av RISE certifierad besiktningsman SBR

Tel: 0722-343450