

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Skåne Skånelängan 3:4
Möllevägen 9, 12345 Skåne



Carl Andersson Consulting CAC Sweden AB

Friisgatan 29, 214 21 Malmö

Tel: 073 – 80 60 330

www.cacsweden.com

Organisationsnummer: 559249-2499

Godkänd för F-skatt och moms

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	1
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN SÄLJAREN ELLER DESS OMBUD.....	2
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
NOTERINGAR	6
3. RISKANALYS	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	11
BILAGA 1: Fotografier.....	12
BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare.....	12
BILAGA 3: Liten byggordbok.....	21
BILAGA 4: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner....	22

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Skåne Skånelängan 3:4
Adress: Möllevägen 9
Postnummer och Ort: 12345 Skåne
Kommun: Skåne
Fastighetsägare: Jan-Ove Eriksson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Marika Johansson, 19660101-xxxx
Uppdragsnummer: 2021-xxx

Besiktningsman

Besiktningsman: Carl Andersson
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av SBR godkänd besiktningsman
Telefon: 073 – 80 60 330
Epost: carl.andersson@cacsSweden.com

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden.
Besiktningsdag: 2021-11-25 klockan 08:30
Närvarande: -Marika Johansson
-Jan-Ove Eriksson
-

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2021-11-15
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. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN SÄLJAREN ELLER DESS OMBUD

Tillhandahållna Handlingar: -Ritningar från 1966, relevanta ritningar var konstruktionsritningar 3 st över grundläggning, ytterväggar samt tak.

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

Säljaren förvärvade fastigheten 1990.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;
1994 – Källarrenovering: Gillestuga + syhörna/förråd flytande golv på platonmatta samt oisolerade utreglade vägar på distanser

1997 Tilläggsisolering vindsbjälklag

1999
-Ny dränering, tilläggsisolering utvändigt källarvägg samt entré i källare.
-Ny entrédörr markplan.

2002 – inglasad altan

2004 – installerat braskamin vardagsrum

2005 och framåt, byte av fönster markplan (ej badrum, vardagsrum)

2019
-Nytt vattenmätarkoppel med ventiler.
-Laddbox för elbil med nytt kablage framdraget och installerat i garage.
-Toalett i källare byggd.

Upplýsningar om fel i fastigheten: Se nedan.

Säljarinformation

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljarens svar i **fet kursiv text**. Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan år 1990.

Frågorna nedan gäller huvudbyggnaden.

1. Inga bygglov saknas för fastigheten, inga förelägganden från myndigheter som påverkar byggnaden finns.
2. Inga avvikande lukter, exempelvis mögellukt, har noterats i byggnaden – ej heller påpekats av andra utomstående.
3. Inga allvarliga sättningar eller sprickor har noterats i byggnaden.
Sprickor noterats i grundmurar.
4. Inga bärande konstruktioner har tagits bort i byggnaden.
Fönster vid matplats var bärande. Avväxling är gjord på vind av ägare.
5. Säljaren känner inte till att det finns några generella fel i angränsande fastigheter av samma typ tex mögel, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner.
6. Alla öppningsbara fönster samt dörrar i byggnaden går att öppna och stänga utan problem.
7. Takläckage har inte förekommit i byggnaden.
1996 inläckage sovrum. Åtgärdat 1996 där trä och underlagspapp byttes lokalt.
8. Byggnadens värmesystem är rätt dimensionerat och fungerar som avsett, även när det är riktigt kallt ute, och det förekommer inga kalla golv eller golvdrag.
9. Inga fuktfläckar har noterats på golv, väggar eller innertak i byggnaden.
Läckage i köksavlopp noterades genom vattenskada i tak i gillestuga 2008 och åtgärdades samt nytt avloppsrör i bjälklaget. Säljare uppger att skadan torkats ut och undersökts av försäkringsbolaget.
10. Inga rötskador har noterats någonstans inuti eller utanpå byggnaden.
Lokalt rötskador i svall och takstol över sovrum samt rötskador i svall över kök. Dessa har åtgärdats 1996 vid reparation av taket.
11. Inga problem med skadedjur så som möss, råttor, getingar eller träförstörande insekter.
12. Inga försäkringsskador typ vatten eller brandskador har förekommit i byggnaden.

13. Det finns inga särskilda undantag i villaförsäkringen.
14. All maskinell utrustning fungerar normalt i byggnaden.
15. Ventilationen fungerar normalt, ingen imma eller kondens förekommer på fönster i byggnaden.
Kondens förekommer på fönster, tidigare ventilationsluckor vid fönster är borttagna vid fönsterbyte. Ventilationsspalt i skalmur var igensatta av förra ägaren men öppnades upp igen 1999 av nuvarande ägare. Kortsidorna på huset har inte öppningar i skalmuren för ventilation, ej heller på övriga likadana grannhus.
16. Elsystemet fungerar normalt, inga säkringar löser ut frekvent.
17. Inga problem med upprepade stopp i avloppssystemet förekommer.
18. Inga läckage i kall- varmvatten, avlopp eller värmesystem förekommer.
Utvändig vattenutkastade läcker i ventil i verkstad vid användning.
19. Kvarstående vatten på golv förekommer inte i byggnadens våtrum.
20. Eldstäder och rökkanaler är godkända och fungerar utan problem.
-Sker regelbunden sotning? **Ja, varje år.**
21. Våtrum: Finns våtrumsintyg? **Nej.**
22. Inga delar av byggnaden och/eller byggnadens grund är byggt med blåbetong.
Jo väggar till pannrum är av blåbetong. Radon ej mätt.
23. Det är inte känt med radon i området.
24. Inga problem med dräneringen och fuktskydd i grunden eller med dagvattenledningar.
-Har dräneringen och/eller fuktskydd gjorts om? **Ja 1999 gjordes dräneringen om samt isolering av källarmur utvändigt jackodrän 100 mm. Spygatt källartrapp kopplad på dräneringsledningen runt huset.**
25. Gjordes någon överlåtelsebesiktning inför ert köp av fastigheten? **Ja, inget speciellt påtalades.**
26. Är det något annat fel i byggnaden och/eller kända fel som säljaren vill upplysa en köpare om? **Nej.**

Frågorna är besvarade av:

Jan-Ove Eriksson

2021-11-25

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

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

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

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

Bifogade fotografier ska ses som exempel på gjorda noteringar och inte som fullständig dokumentation.

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 0 °C och mulet med uppehåll

Byggnadstyp:

1 plan

Byggnadsår:

1966

Grundläggning:

Källare

Stomme:

Trä

Fasad:

Tegel

Fönster:

2- och 3-glas

Yttertak:

Betongpannor

Uppvärmning:

Fjärrvärme, vattenburna radiatorer

Ventilation:

Självdug

Vatten och avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

Överlåtelsebesiktning

Huvudbyggnad UTVÄNDIGT

		Bild nr:
Mark:	----- <i>Dränering går ej att besiktiga vid en okulär besiktning då detta kräver ingrepp i marken.</i>	
Grundmur/ Hussockel:	Sprickor förekommer i grundmurar på några ställen. Betonghålstén ovanför källarentrédörr sprickor/lossnat. Tryckimpregnerad bräda sitter direkt mot källarmur under entrédörr. Putssläpp vid kabelgenomföring.	1,2 3 4 5
Fasad:	Droppnäsa saknas på träfasad på gavelspets. Gavelspetspanel torrsprucken och har nått teknisk livslängd. Skjutmuff på stuprör saknas. Fals på stuprör felvänd (vänd mot huset). Luftning av skalmur saknas på kortsidor av huset, se riskanalys kapitel 3.	6 6 7
Dörrar:	----	
Fönster:	Färgsläpp förekommer på flera fönster.	8
Yttertak:	Takstege och glidskydd är ej godkända idag. Huvar och plåtar är av äldre modell och flagnar och har rostangrepp. Röta i vindskivor. Papp är torrsprucken och trasig vid stickprov i takfoten. Omålat undertak i takfoten. Taket har som helhet nått sin tekniska livslängd. - Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys kapitel 3. -Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigat begränsat genom ett stickprov från takfoten och takstegen samt från marken.	9 10
Övrigt:	Uterum utsida: Tak ovanför inglasad altan är tätad mellan hus och altantak med byggplast och häftklammer. Risk för läckage in i uterummet. Uterummet har låglutande tak av kanalplast, risk finns att dessa tak börjar läcka i skarvar när tätningarna åldras. Uterummet står på en plintgrund. Se riskanalys kap 3. Grunden är ej tillgänglig för besiktning. Rötskadat trä finns på uterummet. Uterum insida: ---- Källartrapp utsida: Spygatt (golvbrunn) i källartrapp full av skräp.	11 12 13

INVÄNDIGT

Allmänt:	-Se till att alltid ha alla friskluftsventiler fullt öppna för en god allmänventilering av bostaden.
----------	--

KÄLLARVÅNING

Bild nr:

-Källare räknas som en riskkonstruktion. Se även riskanalys kap 3.
-I gillestugan och syhörnan finns utreglade väggar på insidan av ytterväggarna samt flytande golv bestående av platonmatta, cellplast och ovanliggande spånskiva. Se riskanalys källare i kap 3.

Källarentré/ korridor	Bomljud i klinkerplattor, kan indikera tex att plattan är på väg att släppa pga fuktvandring eller att de är dåligt infästa mot underlaget.	
WC i gammalt pannrum	Frånluft saknas. Väggar runt gamla pannrummet uppger säljare vara byggda med blåbetongblock. Säljaren uppger att resterande väggar ska till hans kännedom vara av betonghålstén. Pannrumsväggarna har aldrig undersökts om de innehåller radon. Se även fortsatt teknisk utredning 4:1. <i>Det gick inte vid besiktningen se någon blåbetong då väggarna är putsade och klädda med panel.</i>	
Tvättstuga	Sprickor i grundmurar. Fuktgenomslag på väggar. Äldre rostskadad gjutjärnsgolvbrunn. Kvalitetsdokument/våtrumsintyg saknas. Dokumentet ska borga för att då gällande branschregler enligt säkervatten, BKR, GVK eller PER har följts samt att montören har erforderlig försäkring och utbildning. - Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se riskanalys för våtrum i kapitel 3.	14 15 16
Syhörna	Droppskydd saknas under frys.	
Gillestuga	----	
Verkstad	----	
Matkällare	Fuktgenomslag på vägg. Fuktskada på innervägg mot betongplatta.	17 18

ENTRÉPLAN		Bild nr:
Entré/Hall:	----	
WC	Äldre standard. Bristfällig överluft runt dörrblad.	
Badrum	Badrummet har äldre standard.	19
	Rostskadad gjutjärnsbrunn.	
	Fönster i våtzon 1.	20
	Flera hål i tätskikt i duschplats.	21
	Spricka i tätskikt på vägg i duschplats lagat med mjukfog.	
	Våtrummet har nått teknisk livslängd.	
	Kvalitetsdokument/våtrumsintyg saknas. Dokumentet ska borga för att då gällande branschregler enligt säkervatten, BKR, GVK eller PER har följts samt att montören har erforderlig försäkring och utbildning.	
	- Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se riskanalys för våtrum i kapitel 3.	
Klädkammare	----	
Sovrum 1	Skada på dörrblad. Enligt säljare orsakat av hund.	22
Vardagsrum	Skada i vägg. Enligt säljare orsakat av hund.	23
Matplats	----	
Kök	Tätbotten saknas i vaskskåpet.	24
	Rör är ej klamrade i vaskskåpet.	24
	Mjukfog mellan diskbänk och kakel börjar bli dålig.	25
	Droppskydd under kyl saknas.	
	Droppskydd under diskmaskin saknas.	
Sovrum 2	----	
Sovrum 3	----	

Bild nr:

VIND		
Toppvind	<p>Ena låset på vindsluckan är trasigt.</p> <p>Lätt mikrobiell påväxt finns på takstol och råspont.</p> <p>Fuktfäckor noterades på råspont och gavelspetsar.</p> <p>Oisolerade frånluftskanaler noterades.</p> <p>Tätning på vindslucka trasig och saknas delvis, samt brukar hus av denna ålder ha otät ångspärr vid tex genomföringar, se riskanalys kap 3.</p>	<p>26</p> <p>27</p> <p>28</p>

EXEMPEL

3. RISKANALYS

3:1 Yttertak - ålder

Av åldersskäl är yttertaget åldersmässigt avskrivet och räknas som en riskkonstruktion. Äldre tak, äldre genomföringar (som takfönster, takkupor, huvar mm), äldre undertak samt äldre plåtar är kända risker. Taket har nått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för att läckage kan ske eller har skett. Detta kan medföra risk för framtida eller befintliga doft-, fukt-, mögel- och/eller rötskador i underliggande/anslutande konstruktioner.

3:2 Skalmur utan ventilationsöppningar i stötfogar – kortsidor

Skalmuren har ingen ventilation av ytterväggskonstruktionen på kortsidorna av huset. Ventilation av luftspalt bakom tegelskalmur har till funktion att föra bort eventuell inträngande fukt, både utifrån och från bostaden. Otillräcklig/obefintlig ventilation av fasaden kan leda till doft-, fukt-, mögel-, eller rötrelaterade skador kan finnas eller uppstå i väggkonstruktionen.

3:3 Källare

Risk föreligger för att inklädda delar (tex utreglade väggar) och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv, väggar och källarmurar (syllar, balkar, trösklar, regler, skivor, limmer, textil, papperstapeter, byggspill och dylikt) kan ha doft-, fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt. Källare bör inte utföras med täta material eller organiska material.

3:4 Källare flytande golv

En oisolerad betongplatta med ovanliggande värmeisolering i form av cellplast. Byggspill och smuts kan förekomma på betongplattan under isoleringen/konstruktionen vilket kan leda till mikrobiell tillväxt där under med dofter som följd. Om golvkonstruktion och syllar är utförda med tryckimpregnerade regler kan en kemisk lukt förekomma. Ibland saknar också väggssyllar fuktspärr under dessa och står direkt mot plattan. Risk finns att markfukt transporteras upp genom betongplattan och/eller genom källarmuren genom normalt förekommande fuktvandring. Fukt kan sedan transporteras vidare upp i konstruktioner vilket kan medföra risk för framtida eller befintliga doft-, fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador.

3:5 Golvbrunnar, golv- och väggmaterial i våtutrymmen av okänd konstruktion och/eller med brister

Konstruktionerna för våtutrymmen finns inte dokumenterad och/eller har brister, vilket innebär att golvbrunnar, golv- och väggmaterial samt utrustning är av okänd konstruktion och/eller utfört med brister. Funktionen som innebär att tätskiktet och anslutningen till golvbrunnen skall vara vattentätt kan vara nedsatt och risk finns att vatten tränger igenom tätskiktet/ golvbrunnens anslutning med risk för doft-, fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador i byggnadskonstruktionen finns eller kan uppstå.
-Att våtrum har nått teknisk livslängd ökar risken för ovanstående.

3:6 Vind med bristfällig lufttätning (ångspärr) i vindsbjälklag

Oftast saknar äldre hus ångspärr eller har en läckande ångspärr. Genom otätheter i bjälklaget, runt genomföringar och vindsluckor kan fuktig och varm inneluft komma upp på vinden. Vinden håller lägre temperatur mot utsidan av konstruktionen då vindsbjälklaget är isolerat, det gör att luften kyls ner och den relativa fuktigheten stiger. Risk finns att konstruktioner har drabbats av/kan drabbas av fuktrelaterade problem som doft-, fukt-, röta-, och/eller mögelskador som följd under kallare årstid.

3:7 Plintgrund – uterum

Plintgrunden är uppbyggd med nedgrävda plintar samt träbjälklag. När fuktig sommarluft tränger in under grunden ökar fuktigheten succesivt under sommaren och tidig höst. Fuktavgivning från marken och inträngande dagvatten påverkar också grundens fuktighet. Även trädetaljer som ligger i direkt markkontakt eller i kontakt med plintar utan syllpapp kan utsättas för förhöjd fuktighet. Förhöjd fuktighet i grunden medför risk för att doft-, fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan finnas eller uppstå.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1** Huset är byggt före 1975 och säljaren uppger att blåbetong förekommer i väggar runt pannrummet. Vissa varumärken av lättbetong från denna tiden kan innehålla radon. Vi rekommenderar en fortsatt teknisk utredning för att fastställa om fler väggar är byggda med blåbetong samt om radon finns i byggnadsmaterialet, omfattningen och eventuellt behov av åtgärd.

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.



Carl Andersson, byggnadsingenjör
Av SBR godkänd besiktningsman
Malmö 2021-11-25
Carl Andersson Consulting CAC Sweden AB



BILAGA 1: Fotografier



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



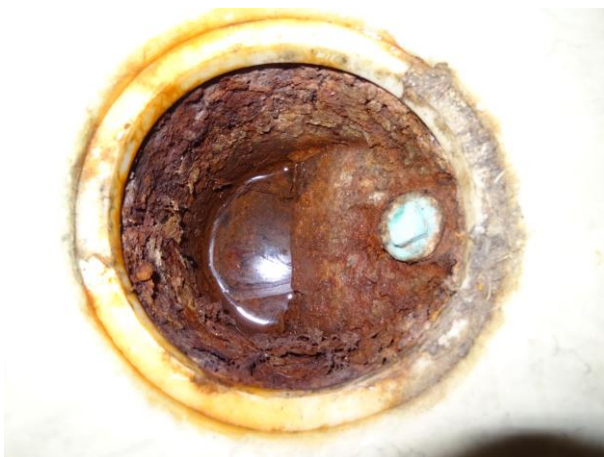
16



17



18



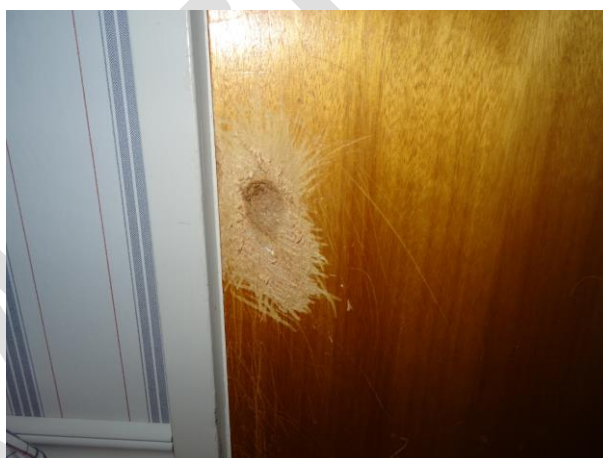
19



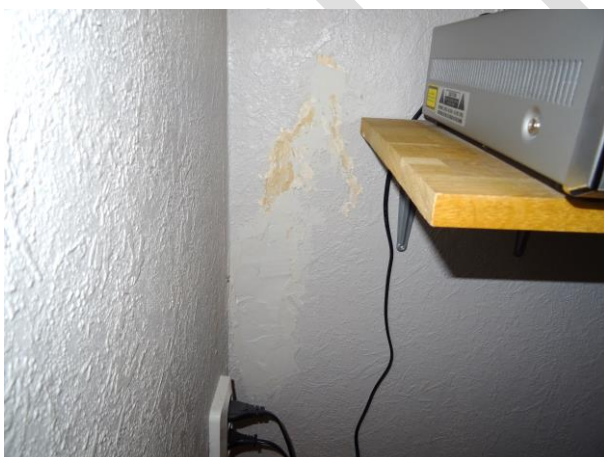
20



21



22



23



24



25



26



27



28

EXEM

BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten 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 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 besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningsutlåtandet 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 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 besiktningstillfället.

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 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.

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 ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet 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 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 verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar 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 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 vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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 besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

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.

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet 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 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 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 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 3: Liten byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertakets 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

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

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 4: 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	30 år
(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
Plåtdetaljer (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 asfaltbaserade 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

Avloppsledning	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