

Utlåtande över överlåtelsebesiktning



Fastigheten Sundsör 2:17, Tallgrindsvägen 9 i Nykvarns kommun

Besiktning utförd per 2022-01-13

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 besiktningens utlåtande krävs att Du kontaktar besiktningens företag för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens man ingen juridisk 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.

Köpargenomgången debiteras med 4500 kr inkl moms. Efter 17.00 eller om uppdraget utförs under helg tillkommer tilläggsavgift 1000 kr

Karl-Johan "Charlie" Lidström
Av RISE certifierad besiktningens man
Av SBR godkänd besiktningens man
Lidström & Partners AB

Lidström & Partners i Stockholm AB

Flugsvampsvägen 59
141 60 Huddinge

Tfn 08-779 8080
Fax 08-779 8080

Pg 46 23 76-5
Säte: Stockholm

Företaget innehar F-skattebevis

E-post charlie@lidstrompartners.se
VAT: SE556582021301

Innehållsförteckning

Innehåll:

Dokumentet innehåller 20 st sidor inklusive bilagor

1. Besiktning
2. Okulär besiktning
3. Riskanalys
4. Fortsatt teknisk utredning

Bilaga 1. Villkor för överlåtelsebesiktning

Bilaga 2. Liten byggordbok

Bilaga 3 .Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Bilaga 4. Värt att veta om byggnadsdelar och byggkonstruktioner detta hus

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen version 2021.2

Fastighet Sundsör 2:17, Tallgrindsvägen 9 i Nykvarns kommun

Fastighetsägare Åsa och Christian Nordström

**Uppdragsgivare/
Beställare** Fastighetsägarna

Ordernummer 22001

Besiktningssman



Karl-Johan "Charlie" Lidström

Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningssgrupp

Av RISE certifierad besiktningssman SBR / RISE 0806/05/

Av SBR godkänd besiktningssman

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

Besiktningssdag 2022-01-13

Väderlek Molnigt och ca 7° C

Närvarande Åsa Nordström

Besiktningens genomförande och omfattning Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen". Före besiktningen skickades uppdragsbekräftelsen ut per mail 2021-12-05 till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande och som skrevs under av uppdragsgivaren .

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 besiktningssutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

1. Besiktning

Tillhandahållna handlingar

Mäklarprospekt Florin partners AB

Husparmar innehållande ritningar och vissa konstruktionsbeskrivningar.

Information från säljare

Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Om förvärv och utförda renoveringar och underhåll.

- 2005 Fastigheten förvärvades
- 2005 Byggnaden uppfördes
- 2009 Uterummet byggdes
- 2014 Friggebod byggdes
- 2016 Friggeboden uppdaterades till Attefallshus (Gäststugan)

Upplysningar om fel i fastigheten.

Inga kända fel annat än normalt ålderslitage

Information från säljare

Fortsättning från föregående sida:

Andra upplysningar.

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

Inga bygglov saknas vad säljare vet och det finns heller ingen kännedom om det förekommer förelägganden/myndighetsbeslut som kan påverka fastigheten.

Om man märkt avvikande lukter, ev. sättningar, fuktfläckar etc.

Det har aldrig förmärkts någon avvikande lukt typ "mögellukt", kemisk lukt etc. i huset och inte heller påpekanden från utomstående om att det skulle finnas en avvikande lukt.

Det har inte noterats eller märkts av några sättningar i byggnaden. Inga lutande golv, svikt, självstängande/självöppnande dörrar, onormala sprickbildningar etc. förekommer. Däremot behöver ett par sovrumsdörrar justeras (borde gjorts från början).

Det finns en liten lutning i golv i anslutning till uterummets terrassdörr. Den upplevs förändras något på våren. Det har dock inte lett till någon oro.

Om dränering och fuktisolering etc.

Inga problem har uppmärksammats med fuktisolering/dräneringen av grunden

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

Det har aldrig noterats något fuktgenomslag eller läckage genom yttertaket vad säljare känner till.

Fasaden har målats flera gånger sedan huset uppfördes. Senast målades den i somras av säljarna själva. Inget rötskadat virke påträffades.

Om kök, våtrum, brand, försäkringsfrågor etc.

Kök och våtrum har standard från byggnadsåret

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

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

Information från säljare

Fortsättning från föregående sida:

Om ventilation, el, va, skorsten etc.

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

Inomhusventilationen upplevs fungera normalt. Inga problem med ofta förekommande kondens på fönsterrutors insidor, kvarstående fukt i våtrum, matos etc. Den mekaniska inomhusventilationen kan regleras med timer eller on/off. Man har haft mestadels haft ventilationen avstängd och satt på den när man duschat etc.

Elen fungerar i huset utan att säkringar frekvent utlöser.

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

Inga problem förekommer med uppvärmningen.

Inga problem med vatten och avlopp som t.ex. regelbundna stopp i avloppet, rörläckage etc. Däremot kan det ta lite tid för varmvattnet att nå blandarna i huvudbyggnaden eftersom bergvärmepumpen finns i garaget (vattnet leds in i huvudbyggnaden via kulvert)

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 på 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.

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.

Noteringar

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för köpare

Kortfattad byggnadsbeskrivning (se även bilaga 4)



Byggnadstyp	Enplans villabyggnad uppförd år 2005
Mark	Okänt material.
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Grundmurar	----
Fuktisolering	Underliggande värmeisolering
Dränering	Plastslang
Dagvatten	Rör i mark
Ytterväggar	Trästomme.
Mellanbjälklag	----
Fasad	Träpanel.
Fönster	Isolerglaskassetter
Vindsbjälklag	Vindsbjälklag/takkonstruktion utförd med modern isolerstandard och täthet.
Yttertak	Takpannor på läkt och underlagstak av board.
Ventilation	Mekanisk ventilation
Uppvärmning	Bergvärmepump
Vatten /avlopp	Kommunalt vatten och avlopp

Huvudbyggnad

Kom ihåg att du ska köpa ett begagnat hus!

Byggnaden är ca 17 år gammal och det finns redan förväntade underhåll på huset. Man bör vara medveten om att byggregler och branschpraxis till viss del kan ha och har ändrats sedan huset byggdes.

Utvändigt

Mark mm	----
Hussockel/ grundmur	----
Krypgrund under uterum	Utrymmet är inte åtkomligt för besiktning <i>Se Riskanalysen och Bilaga 4</i>
Fasad	Inget särskilt att notera. Fasaden uppvisar normala ålders- och förslitningsskador
Fönster	---- <i>Kommentarer.</i> Kontroll av fönster endast utfört via stickprovskontroller
Dörrar	Inget särskilt att notera.
Vind	Det ser ut som det brukar på dessa typer av vindar med underlagstak av board. Fuktfläckar/fuktrosor noterades på flera ställen <i>Se Bilaga 4</i> <i>Kommentar:</i> Uterummet saknar inspekterbar vind
Tak	Några trasiga takpannor noterades som behöver bytas ut <i>Kommentar:</i> Takboard, läkt etc har endast kontrollerats via stickprovskontroll under pannorna (och från vind)..
Övrigt	<i>Besiktning av förekommande övriga byggnader på fastigheten ingår inte i detta uppdrag</i>

Invändigt

Bottenvåning / entréplan

Inomhus-ventilationen	Vid besiktinstillfället var den mekaniska frånluftsventilationen avstängd En mekanisk frånluftsventilation ska vara påslagen året om <i>Se bilaga 4</i>
Entré/hall	----
Sovrum 1	----
Wc/ duschrum	Brunndsduken sticker ut under klämringen i golvbrunnen
Klädvård	Det saknas invändigt tätskikt i fördelningsskåpet för golvvärmen. <i>Se Riskanalysen</i>
Klk	----
Sovrum 2	----
Sovrum 3	
Badrum	Brunndsduken sticker ut under klämringen i golvbrunnen <i>Kommentar:</i> Det gick inte att komma åt golvbrunnen under badkar för fullgod kontroll av anslutningen
Vardags- /matrum	----
Kök	Läckageskydd under kyl/frys och tät botten i diskbänksskåp saknas.
Uterummet	Uterummet är byggt med kryputrymme under <i>Se riskanalysen och Bilaga 4</i> Sprickor i väggskivskarvar noterades och det finns en svag lutning lokalt i golvbjälklaget <i>Kommentar:</i> Utrymmet besiktigas inte med avseende å funktion då de byggs med så olika krav

3. Riskanalys

Uterummet är byggt med träbjälklag ovan kryputrymme vilket kan vara en känslig konstruktion för fuktrelaterade skador och lukt

I en kryppgrund kan det uppstå fuktigt klimat. Fukt kan t.ex. uppstå via läckage från ledningar, hög grundvattennivå, byggfukt, ytvatten kan tränga in i grunden och/eller så kan fukt avdunsta från mark. Blir marken fuktig och/eller eventuellt kvarlämnat organiskt skräp/byggmaterial föreligger risk att även den tar lukt som kan tränga upp lukt i bostaden genom otätheter och/eller att t.ex. bjälklagsisoleringen tar lukt. Den fukt som bildas kan inte ventileras (det saknas ventiler).

S.k ”sommarslugelukt” orsakas ofta av denna typ av grundläggning.

Det föreligger således risk att fukt-/ mögel- och rötskador och lukt kan ha uppstått eller uppstår.

3.2) Insida i fördelningsskåpet för golvvärmen saknar tätskikt / är inte vattentätt

Från 2005-09-01 gäller branschpraxis Säker vatten för hur fördelningen av vattenburen golvvärme ska utföras. Golvvärmen ska placeras i vattentätt skåp. I och med att det saknas tätskikt i fördelningsskåpet blir inte skåpet vattentätt vilket ökar risk för vattenskada.


3.3) Köket

Då det saknas tät botten i diskbänkskåpet och ”skvallerskydd” under kyl/frys så ökar risk för vattenskada

4. Behov av 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

Huddinge 2022-01-13



Karl-Johan "Charlie" Lidström
Av RISE certifierad besiktningsman
Av SBR godkänd besiktningsman

Lidström & Partners AB

Mobilnummer: 0760-150070, Kontor: 08 7798080

Bilaga 1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen version 2021.2

Begreppsbestämningar

Med *uppdragsgivare* avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget 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 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 kryptbara.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fortsättning från föregående sida:

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

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 upprättat 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.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fortsättning från föregående sida:

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 (säljaren).

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 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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fortsättning från föregående sida:

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

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

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens manns uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företag 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 besiktningens man rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens 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

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

Putspå rörvägg, 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

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

Isoleringsglasfönster (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 vertikal (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

Bilaga 4. OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS

Om grunden

De flesta av oss har säkert lagt märke till, att en sand- eller jordhög alltid är fuktig en bit under ytan, även om det inte har regnat på länge. Läger man en presenning eller trädgårdsplatta på marken blir den alltid fuktig på undersidan. En betongplatta på mark är att likna vid en betongpresenning som läggs på marken, vilket innebär att man kan förvänta sig att marken alltid är fuktig under betongplattan.

Under 60-talet fick betongplattan sitt genombrott och var ett vanligt sätt att grundlägga hus på fram till 80-talet. På den tiden var metoden outvecklad och fungerade dåligt med avseende på fuktskydd. Hus som är grundlagda med betongplatta på mark med felaktig konstruktion får ofta fuktproblem med mögel- och bakterietillväxt. Faktum är att flera av de konstruktioner som svenska byggnormer rekommenderade på 1960- och 1970-talen har visat sig vara helt felaktiga ur en fuktteknisk synvinkel.

Under 90-talet började man åter bygga med platta på mark fast med ett annat utförande. Man lade, som i detta hus, värmeisolering under betongplattan vilket innebär att betonggolvet hamnar varmare och därmed torrare. Få ”mögelskador har uppstått när man lagt isolering under plattan.

Det förekommer att man gjutit betongplattor ovan värmeisolering även på 60 – 70-talet men då var värmeisoleringen vanligtvis tunnare och isolering las oftast inte under voterna vilket innebär att man inte praktiskt kunnat värmeisolera bort fukten från plattan

En värmeisolering under betongplattan medför således i normalfallet att betongplattan blir varmare än marken och på så sätt även torrare än underliggande mark. Fuktinnehållet i betongplattan styrs av temperaturfallet över isoleringen under betongplattan. En isolering om 300 mm under betongplattan (modern standard) ger en torrare betongplatta än en isolering om 50 mm.

Uterummet är byggt med träbjälklag ovan kryputrymme vilket är en känslig konstruktion för mikrobiella skador och lukt (i dagligt tal mögel“.

Vid besiktningstillfället har jag varit uppmärksam på om det förekommer några avvikande lukter som skulle indikera att skada utvecklats som skulle kunna härledas till grundkonstruktionen. Ingen avvikande lukt, indikerande mikrobiell aktivitet (”i dagligt tal mögel”), kunde vid besiktningstillfället förnimmas i vare sig inomhusluften eller vid stickprovsmässiga luktkontroller där jag lagt näsan utmed golvvinklar.

Eftersom man är olika känslig för lukter rekommenderar jag att denna luktkontroll även utförs av presumtiv köpare i samband med att man synar byggnaden inför förvärvet.

Kommentar:

En bättre bedömning erhålls via öppnande i golvkonstruktionen kompletterat med fuktmätningar, inlämnande av materialprover för lab.analyser etc.

Om stommen

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

Om fasaden

Normal livslängd på en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, om det finns luftspalt eller inte etc. I hus uppförda från 1960-talet och framåt blev det vanligt att man började använda sämre virkeskvalitet, klenare dimensioner samt att träfasaderna började målas med s.k. "plastfärg". Beroende på ovanstående faktorer bedöms livslängden för en träpanel, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år varefter man har att kalkylera med att utbyte kan bli nödvändigt.

OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS *Fortsättning från föregående sida:*

Om vind och taket Moderna betongtakpannor och underlagstak av board fungerar oftast bra och bedöms med rätt kvalitet på boarden ha lång livslängd (beräknas i branschen till ca 40-50 år). Eftersom det finns en mängd skivor med varierande kvalitet och takets funktion beror på en mängd andra omständigheter (taklutning mm) så går det inte alltid att bedöma livslängd på denna typ av takkonstruktion. Takboarden/underlagstaket har som uppgift att avleda den begränsade nederbörds mängd (regn och snö) som vid enstaka tillfällen kan tränga in under takpannorna. Normalt sett innebär sådan fuktbelastning inget problem men har medfört att takboarden på insida mot vind fått fuktfläckar. Har sådana fläckar uppstått så rekommenderas märkning med färgpenna för att kontrollera om någon förändring av fläckarna sker över tiden (glöm inte att ange årtal). Om förändring av fuktfläckarna sker måste man upp på taket och rätta till eventuella otätheter (exempelvis byte av trasiga takpannor, ersätta pannor som lossnat, täta vid genomföringar och beslag etc.) eftersom långvarig vattenbegjutning lakar ur boardskivans oljeimpregnering, hartser, limmer mm vilket i sin tur kan medföra genomfuktning och läckage.

Om fönster Isolerglas åldras och blir med tiden otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek. Garantitid för isolerglasfönster är normalt 10 år från tillverkningsdatum (tillverkningsdatum kan i vissa fall utläsas av stämpling i glas). Garantin avser att plomberingen i isolerglasen är tät. Efter garantitidens utgång får fastighetsägaren själv svara för brister i isolerglasens plombering/täthet.

Om inomhusventilationen En mekanisk inomhusventilation i dessa typer av byggnader skall alltid vara påslagen för att begränsa risk att fuktig inomhusluft kondenserar och orsakar fuktskador i vägg- och takkonstruktioner. Jag rekommenderar att man utför flödeskontroller, rengöring av ventilationskanaler, smörjning av fläktar etc med intervall om ca 5-10 år (om man inte vet ta om möjligt reda på när det senast gjordes). Se till att undertrycket hålls i byggnaden eftersom det begränsar risk för fuktskador (kondensskador) i takkonstruktioner och på vindar (fläkten skapar undertrycket).

”Bra inomhusventilation ger friskare människor och friskare hus”

Om kaklade Våtrum Vid rätt utförande beräknas normal teknisk-/försäkringsmässig livslängd på dessa typer av yt-/tätskikt till ca 20år från tiden för utförandet. Det går inte att se tätskiktet bakom/under kakel eller klinker och/eller tillräckligt bra i anslutningar mot golvbrunn, rör genomföringar, infästning i våtzon etc.

Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Inredning/renovering av våtrum är ett samarbete mellan flera yrkesgrupper med specialkompetens.

Det finns 2 st branschorganisationer BKR och GVK som utvecklar regelverket/branschpraxis samt från 2005-09-01 bör Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer.

Regelverket är ett frivillighetssystem. Det är inget krav att ett våtrum ska inredas/renoveras av certifierad plattsättare. Däremot ska en certifierad plattsättare sedan 1995 upprätta ett kvalitetsdokument över utförandet. I dokumentet så anges om det finns några avvikelser från branschreglerna.

För privatpersoner som avser att göra arbeten med kakel och klinker i egen fastighet och entreprenörer som inte är certifierade bör det utföras med utgångspunkt från funktionskraven i gällande branschregler och enligt tätskiktstillverkarens godkända monteringsanvisning.

Byggkeramikrådet avråder dock från ”gör det själv arbeten” i våtrum om man inte har mycket god kunskap och vana inom området.

Från 2005-09-01 gäller branschpraxis - Säker Vatten, avseende VVS-installationer

Från 2007 så omfattas reglerna för funktion och applicering av tätskiktssystem även wc, tvättstugor samt för golv i utrymmen med varmvattenberedare (tätskiktet skall bl.a. dras upp 50 mm på väggen).

Fördelarrör för värmesystem med anslutningar, luftningar, ställdon eller annan utrustning ska enligt branschpraxis (Säker vatten fr 2005-09-01) placeras i vattentätt utrymme eller i fördelarskap

Läs mer om branschpraxis/branschreglerna på följande länkar;

www.gvk.se www.bkr.se www.sakervatten.se

OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS *Fortsättning från föregående sida:*

Om kaklade våtrum

Brunnsduken i i våtrummen skall tillskäras med ett specialverktyg som tillhandahålls av brunnstillverkaren och får inte sticka ut i brunnen då detta ökar risk för att det inte blir helt tät anslutning mot brunnen vilket är extra känsligt när man kalkar på träbjälklag.

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

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

Om kök

Exempel på regelverk och rekommendationer för köksmiljön:

-Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt.

-Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

-Va-ledningar ska vara förankrade/uppfästa.

-Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt. Som gör att man lättare upptäcker läckage och kan avvärja en vattenskada.

-Svängradien för köksblandarens pip ska vara begränsad så att vatten från köksblandaren inte kan rinna ut utanför diskbänkens eller diskbänksinsatsens lådor eller så ska diskbänken vara utformad med avrinningsyta så att vatten från köksblandaren leds ner i diskho.

Om wc, tvättstuga

Från 2005-09-01 gäller branschpraxis - Säker Vatten, avseende VVS-installationer Se www.sakervatten.se

Från 2007 så omfattas reglerna för funktion och applicering av tätskiktssystem även wc, tvättstugor samt för golv i utrymmen med varmvattenberedare (tätskiktet skall bl.a. dras upp 50 mm på väggen).