

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Lidingö Stenbacken 32
Högbergavägen 12b, 181 62 Lidingö



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	6
3. RISKANALYS.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	12
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	16
BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	17
BILAGA 4: BILDER	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Lidingö Stenbacken 32
Adress: Högbergavägen 12b, 181 62 Lidingö
Kommun: Lidingö
Fastighetsägare: Ingela Carlsund och Pontus Carlsund

Uppdragsgivare

Namn: Ingela Carlsund
Uppdragsnummer: 2024-207

Besiktningsman

Namn: Niklas Öberg
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av SBR godkänd besiktningsman
Företag: Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB
Adress: Turebergs allé 9, 19164 Sollentuna
Telefon: 073-425 39 03
E-post: niklas@mhbyggteknik.se
Org nr: 559439-9056

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad
Besiktningsdag: 2024-04-16 kl 12:00
Närvarande: Ingela Carlsund
Karolina Miramadi, Tradition Mäkleri

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-04-16.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:

Konstruktionsritningar
Kvalitetsdokumentet gällande 2 våtrum på mellanplanet daterat 2024-03-16
Radonrapport daterad 2010-05-05

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2017.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Ombyggnader: 2019 revs en vägg mellan kök och matrumsdel, samt monterades ett nytt kök med nya vitvaror.

2008 byggdes ett invändigt garage om till boarea, utfört av tidigare ägare.

2023 gjöts en gammal golvbrunn över inne i tidigare garaget, samt lades platonmatta på betonggolvet med ventilerade golvsocklar. Innan dom lade platonmattan målades golvet och ca 50cm upp på vägg med en epoxifärg. Arbetet är utfört av fackman.

Grund: 2023 dränerades högra sidan om huset, arbetet är utfört av fackman.

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

Fasad: Huset målades 1996.

Fönster: Fönster är utbytta i omgångar, fram till 2000.

En punkterad isolerglaskasset finns i trappan.

Tak: Taket är omlagt 1997

2008 lagades fogar i plåttaket.

Vid besiktningsstillfället noterades det ett läckage på vinden vid infästningen för takstegen, detta är åtgärdat och tätat av fackman efter utförd besiktning

Efter utförd besiktning har säljaren monterat luftklocka på luftningen till avloppet uppe på vinden.

Våtrum: 2 våtrum i mellanplanet är renoverat 2020, arbetet är utfört av fackman och kvalitetsdokumentet finns på plats.

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

Radon: Långtidsmätning är utförd 2010-04-11 med ett årsmedelvärde på 50bq/m³ luft.

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

2013 monterades en ny motor i fläktaggregatet, 2023 rengjordes ventilationskanalerna samt aggregatet.

Inga avvikande lukter har noterats

EI: Elen är omdragen i hela huset 2018 (ej invändigt förråd på mellanplan och utvändiga förrådet) samt installerades en ny elcentral. Arbetet är utfört av fackman.

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc.
2023 installerades en elbilsaddare.

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

Avlopp: Invändiga stammar är utbytta i samband med renoveringar.

Värme: Luft-luftvärmepumpen är från oktober 2022.

Öppna spisen fungerar bra, det är inga problem med tex rök som ryker in när man eldar.

2023 sotades skorstenen.

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern

Bygglov: Inga bygglov saknas

Upplysningar om fel i fastigheten:

Elgolvvärmen i köket funkar inte

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väder vid besiktningstillfället:	4 grader och mulet
Byggnadstyp:	Villa i 3 plan med 2 souterrängplan
Byggnadsår:	1976
Grundläggning:	Betongplatta på mark Krypgrund
Bjälklag:	Lättbetong
Stomme:	Betong Lättbetong
Fasad:	Tegel
Fönster:	2 glas isolerglaskassetter 3 glas isolerglaskassetter
Yttertak:	Falsat plåttak
Uppvärmning:	Luftvärmepump Direktverkande radiatorer
Ventilation:	Från och tilluft med återvinning
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
Vind:	Isolerad med mineralull

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Delvis äldre dränering Växter och buskar runt huset Se riskanalysen
Grundmur/Hussockel	Färgsläpp och putsläpp noterades på sockeln Mindre sprickor finns i sockeln Bomljud finns på putsen Sockeln är delvis dold av altanen
Grund	Krypgrund betongbjälklag med uppreglade golv Det saknas fuktavvisande plastfolie på krypgrundens botten Mindre spår av inträngande fukt noterades i båda grunderna. Enstaka träreglar finns kvar i grunden (dessa är ingjutna i hussockeln) Se riskanalys
Fasad	--
Fönster	Äldre isolerglaskassetter (kan bli punkterade) Färgsläpp finns på fönster
Ytterdörr	Färgsläpp finns på altandörr
Avvattning	--
Vind	Mikrobiell påväxt samt spår av tidigare läckage noterade på underlagstaket (detta är upptaget i en tidigare utförd besiktning, vid installation av ett ftx ventilationssystem har man skapat ett torrare klimat på vinden och inga förändringar har skett på vinden sedan förvärvet) Se riskanalys
Yttertak	Färgsläpp finns på takplåtar
Övrigt	Kondensavledare saknas till luft-luftvärmepumpen

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv
Souterrängplan	
Entréhall	Det noterades sk. bomljud på klinkerplattor (det låter ihåligt när man knackar på dom)
Sovrum 1	Inkommande vatten saknar tät botten Tätskikt saknas på toppen under varmvattenberedaren
Mellanplan	
Trapp	Fallskydd saknas i trappen
Övre hall	Räcket vid trappan är klätterbart
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--
Walk in closet	--
Badrum	Don saknas till ventilationsröret (röret är täckt med ett svart galler) Brunnsdukens anslutning mot klämringen är dold av sättbruk Kvalitetsdokument finns Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart
Duschrum	Dörren är inte lämpligt placerad i duschzonen (skyddas av en duschvägg) Kvalitetsdokument finns Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys
Förråd	--

Övervåning	
Trapp	Fallskydd saknas i trappan
Vardagsrum	--
Tv-rum	Klätterbart räcke vid trappan
Kök	Tät botten saknas i diskbänkskåpet Avloppet till diskmaskinen saknar upphängning i diskbänkskåpet
Matrumsdel	--

3. RISKANALYS

3.1 Mark

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

Växter och buskar runt grunden kan växa in i ledningar och orsaka stopp samt sätta igenom eventuell dränering.

3.2 Grund

Krypgrund betongbjälklag med uppreglade golv.

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

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

Fuktkällorna i krypgrunden är flera och kan påverka krypgrundsluften. Till exempel kan ytvatten tränga in i grunden eller så kan fukt avdunsta från mark, grundmurar och byggfukt. Fukt kan även komma från läckage från ledningar eller hög grundvattennivå.

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

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

3.3 Vind

Huset har varit självdragsventilerat fram till att mekanisk ventilation har installerats. Fram till dess har vinden varit naturligt fuktutsatt. Efter installationen av ventilationsaggregatet har man skapat ett torrare klimat på vinden. Vinden bör hållas under uppsikt och vid eventuell förändring av vinden bör en fackman kontaktas för ett åtgärdsförslag.

3.4 Mellanplan, Duschrum

Dörren är inte lämpligt placerat i våtzone vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/t fuktskador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Vind

--

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.

Lidingö 2024-04-16

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Niklas Öberg

Av SBR godkänd besiktningsman



BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

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

Uppdragsbekaftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

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

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara.

Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

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

Betalning och hävning

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

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träreger 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 rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

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

BILAGA 4: BILDER



Bild 1: Utvändigt, Grund, Krypgrund betongbjälklag med uppreglade golv. Det saknas fuktavvisande plastfolie på krypgrundens botten.



Bild 2: Utvändigt, Vind, Mikrobiell påväxt noterade på underlagstaket (detta är upptaget i en tidigare utförd besiktning)



Bild 3: Utvändigt, Vind, Mikrobiell påväxt noterade på underlagstaket (detta är upptaget i en tidigare utförd besiktning). En avlopslukt noterades i slutet av vinden..



Bild 4: Utvändigt, Yttertak, Färgsläpp finns på takplåtar