

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Spiken 15
Albert Engströms väg 15, 554 48 Jönköping



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 besikningsteknikern 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

1. BESIKTNING.....	5
2. OKULÄR BESIKTNING	6
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL.....	13
BILAGA I, FORTSÄTTNING	14
6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP.....	15
8. BILAGA IV: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	16
9. BILAGA V: LITEN BYGGORDBOK	20
10. BILAGA VI: TEKNISK MEDDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	21

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN VERSION 2021.1

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning:	Spiken 15
Adress:	Albert Engströms väg 15
Postnummer och Ort:	554 48 Jönköping
Kommun:	Jönköping
Fastighetsägare:	Johan & Sandra Skoglund

UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Johan & Sandra Skoglund
Uppdragsnummer:	2021-345
Besiktningstekniker:	Carl Roy
Telefon:	033-27 27 78
Epost:	info@byggradetab.se
Besiktningdag:	2021-11-15 klockan 10.00
Närvarande:	Johan Skoglund, Sandra Skoglund
Besiktningens genomförande och omfattning:	Inför besiktningen skickades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern översänt besiktning-utlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

1. BESIKTNING






TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

Tillhandahållna handlingar:	Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivare:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsteknikern. Säljaren förvärvade fastigheten 2005.
<input checked="" type="checkbox"/>	Finns erforderliga bygglov
<input type="checkbox"/>	Finns våtrumsintyg
<input checked="" type="checkbox"/>	Har radonmätning utförts
<input type="checkbox"/>	Har det noterats någon avvikande lukt typ "mögelukt"
<input type="checkbox"/>	Har det tagits bort några bärande väggar vid ändring av planlösning
<input checked="" type="checkbox"/>	Fungerar all maskinell utrustning i fastigheten
<input type="checkbox"/>	Frågelistan genomläst
Renoveringar och underhåll:	Följande renoveringar och underhåll är utförda: 1995: Dränering av norra sidan. 1997: Tak, kupor (skorsten), hängrännor. 2003: Bergvärme installerades. 2005: Sovrum entréplan Granab golvregelsystem med undergolvsventilation. 2005: Ny elinstallation i hela huset, heljordat, jordfelsbrytare installerad. 2005-06: Samtliga ytskikt gicks igenom. 2005: Kök. 2005: Ytskikt. 2005: Badrum 2006: Skorsten installerades (vardagsrum). 2006: Tilläggsisolering vind. 2007: Byte av 2st fönster övre plan i söder. Byte av fönsterdörrar 3st. 2007: Komplettering av dränering sydvästra hörnet. 2008: Fallspackling och klinkerläggning på garagetak. 2009: Kamin insatts installeras. 2021: Ytskikt utomhus, målning samt byte av panel (pågående). 2021: Badrum entréplan.
Upplysningar om fel i fastigheten:	Muntliga upplysningar från säljaren om fel och brister: Klinkers på garagetak är löst på lokala ställen.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad . Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsteknikern inget ansvar.</p> <p>Notering "inget att notera" 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 besiktningsteknikern vid besiktningen.</p> <p><i>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsteknikern vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</u></i></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsteknikern göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	Ca 10 °C och mulet.
Byggnadstyp:	2-planskedjehus i Suterräng.
Byggnadsår:	1975.
Grundläggning:	Betongplatta på mark / suterräng.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Tegel och träpanel.
Fönster:	2-glas isolerfönster. Både nya och äldre.
Yttertak:	Låglutande pulpettak med papp.
Uppvärmning:	Bergvärme.
Ventilation:	Självdrag
Vatten och avlopp:	Kommunalt

TECKENFÖRKLARING







	Inget att notera	Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i ett utrymme eller byggnadsdel. Observera att små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage inte noteras.
	Notering	Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om fel, avvikelse eller brist som kan medföra ökad risk för skador men som, i den mån besiktningen kunnat påvisa, ännu inte lett till någon skada. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då besiktningsteknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.
	Påtaglig risk för skador Riskkonstruktioner	Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns påtaglig risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som, i den mån besiktningen kunnat påvisa, ännu inte lett till någon skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om besiktningsteknikern har gjort en bedömning att det föreligger påtaglig risk för skada så kommer besiktningsteknikern inte för samma risk lämna en hänvisning om fortsatt teknisk utredning.
	Fortsatt teknisk utredning	Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen.
	Obesiktad byggnadsdel	Denna symbol betyder att besiktningsteknikern inte har kunnat besikta hela/delar av en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

NOTERINGAR

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT










	Markförhållanden:	- Utvändigt fuktskydd är synlig ovan mark.
	Grundmur/sockel:	- Lokalt finns det sprickor. - Målning/underhållsbehov.
	Fasad:	- Sprickor i tegelfasad. - Tegel hänger löst ovan källarfönster. Se fortsatt teknisk utredning 4:1 för noteringar ovan.
	Fönster/Dörrar:	- Äldre typ av 2-glas isolerkasseter förekommer.
	Hängrännor/Stuprör:	- Sömmen på stuprör vänd in mot fasad.
	Yttertak:	- Yttertaket är äldre. Se riskanalys 3:1. - Mindre svackor vid genomföringar. - Mindre mängd mosspåväxt.

INVÄNDIGT







Allmänt:

I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.


SUTERRÄNGPLAN

	Allmänt:	Äldre suterrängkällare. Se riskanalys 3:2.
	Hall:	- Fördelare till golvvärme ej monterad i vattentätt installationskåp.
	Uppehållsrum:	- Inget att notera.
	Förråd:	- Inget att notera.
	Pannrum/tvättstuga:	- Äldre våtutrymme. - Golvbrunnen är ej besiktigad, ej tillgänglig under skåp/torktumlare.
	Förråd under trappan:	- Inget att notera.
	Badrum:	- Rör genomföringar i vägg har felaktigt avstånd mellan rören. - Rör genomföring vid wc har felaktigt avstånd från vägg. - Otätheter förekommer i rör genomföring i tak. - Ventilationskanal är placerad placerad i väggvinkel. - Ventilationskanal har felaktigt anslutet tätskikt. - Inspektionslucka i vägg uppfyller ej branschstandard för våtrum och är ej ansluten till väggens tätskikt. - Bristfälligt fall på golv. - Skada på tröskel. - Kvalitetsdokument saknas/ej överlämnat. Se riskanalys 3:3
		- Tätskiktets anslutning i golvbrunn går ej att besiktiga pga slukrist.
	Sovrum 1:	- Uppreglat undertrycksventilerat golv.
	Sovrum 2:	- Uppreglat undertrycksventilerat golv.

ÖVRE PLAN

	Badrum:	<ul style="list-style-type: none">- Golvbrunnarna är inte monterade i nivå med tätskiktet.- Klämring är felaktigt monterad i golvbrunnen i dusch.- Rör genomföringar finns i golv.- Bristfälligt fall under badkar. <p>Se riskanalys 3:4.</p>
	Sovrum 3:	<ul style="list-style-type: none">- Inget att notera.
	Vardagsrum:	<ul style="list-style-type: none">- Inget att notera.
	TV rum:	<ul style="list-style-type: none">- Inget att notera.
	Matsal:	<ul style="list-style-type: none">- Inget att notera.
	Kök:	<ul style="list-style-type: none">- Otäta rör genomföringar i diskbänksskåp.- Fuktskydd saknas under kyl/frys.- Fuktskydd under diskmaskin är dolt bakom sparksockel.

VIND

	Vind:	<ul style="list-style-type: none">- Från luckan noterades mikrobiell påväxt på underlagstaket.- Utrymmet är endast besiktigt från luckan. <p>Se fortsatt teknisk utredning 4:2.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. RISKANALYS

3:1 Yttertak	<p>Yttertaget är äldre, har uppnått tekniskt väntad livslängd. Detta medför ökad risk för läckage vilket kan leda till skador i form av fukt, röta, mögel och elak lukt.</p> <p>Vid besiktningstillfället noterades inga skador av denna typ.</p>
3:2 Suterrängkällare	<p>En äldre suterrängkällare av denna typ skiljer sig från dagens konstruktionslösningar främst med hänsyn till tjocklek och utförande av utvändig och underliggande isolering samt kapillärbrytande skikt. Källarytterväggar och betongplattan utsätts därför i regel för mer eller mindre permanent fuktpåverkan från angränsande mark och denna fukt riskerar att påverka byggnaden negativt. Påbyggda konstruktioner av organiskt material riskerar att drabbas av fuktrelaterade skador. Även täta ytskikt som tex. limmade plastmattor riskerar att släppa från underlaget och limmet kan lösas upp och avge elak lukt.</p> <p>Vid besiktningstillfället noterades inga skador av denna typ.</p>
3:3 Dusch wc och bastu	<p>Vid besiktningstillfället noterades:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rör genomföringar i vägg har felaktigt avstånd mellan rören.- Rör genomföring vid wc har felaktigt avstånd från vägg.- Otätheter förekommer i rör genomföring i tak.- Ventilationskanal är placerad placerad i väggvinkel.- Ventilationskanal har felaktigt anslutet tätskikt.- Inspektionslucka i vägg uppfyller ej branschstandard våtrum och är ej ansluten till väggens tätskikt.- Bristfälligt gall på golv.- Skada på tröskel.- Kvalitetsdokument saknas/ej överlämnat. <p>Noteringarna ovan är avsteg från gällande byggnormer/branschregler och monteringsanvisningar, och medför därför ökad risk för läckage vilket kan leda till problem och skador i form av fukt, röta mögel och elak lukt.</p> <p>Vid besiktningstillfället noterades inga skador av denna typ.</p> <p>Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete. Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.</p>
3:4 Badrum övre plan	<p>Vid besiktningstillfället noterades att golvbrunnarna inte är monterade i nivå med tätskiktet samt att klämringen i golvbrunnen vid dusch är felaktigt monterad. Vidare noterades att det finns rör genomföringar i golvet samt att golvfallet under badkaret är bristfälligt.</p> <p>Detta medför ökad risk för läckage vilket kan leda till skador i form av fukt, röta, mögel och elak lukt.</p> <p>Vid besiktningstillfället noterades inga skador av denna typ.</p>

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Fasad	Sprickor förekommer i tegelfasaden och tegelstenar hänger löst ovanför källarfönster. För att ta reda på orsaken till och omfattningen av detta rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.
4:2 Vind	Vindsbjälklaget är tilläggsisolerat med mineralull 2006. Att tilläggsisolering vindsbjälklaget i ett äldre hus medför ökad risk för att försätta den yttre takkonstruktionen i ett känsligare klimat. Det kan då räcka med ett förhållandevis litet fukttillskott till vinden, inifrån bostaden, för att detta ska kunna leda till problem och skador i form av fukt, röta, mögel och elak lukt. Vid besiktningstillfället noterades lite mikrobiell påväxt på underlagstaket. Om detta är orsakat av tilläggsisoleringen går vid besiktningstillfället inte att avgöra. För att ta reda på orsaken till och omfattningen av detta rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

Köpare/säljare kan begära fortsatt teknisk utredning för att om möjligt klarlägga orsak och omfattning av fel, risk eller pågående skador. En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen men kan beställas separat. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Utlåtandet har 2021-11-15 skickats enligt nedanstående sändlista per mail.

Säljare:	Johan och Sandra Skoglund
Mäklare:	Per Sandwall, Västanhem

Borås 2021-11-15
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl Roy, Besiktningstekniker

5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

VEM HAR ANSVAR FÖR ELSÄKERHETEN?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen, även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas.

Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation.

Undertecknad besiktningsstekniker har inte el-behörighet.

Besiktningssteknikern ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

ELCENTRAL

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

VÄGGUTTAG

Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

<input checked="" type="checkbox"/>	Automatsäkrad	<input type="checkbox"/>	Ej jordade vägguttag
<input checked="" type="checkbox"/>	Jordfelsbrytare	<input checked="" type="checkbox"/>	Jordade vägguttag
<input checked="" type="checkbox"/>	Gruppförteckning	<input type="checkbox"/>	Ej petskydd i vägguttag nej petskydd finns
<input checked="" type="checkbox"/>	Gängsäkrad (porslin)		

BILAGA I, FORTSÄTTNING

Anläggningens ålder:	2005
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	Bymarkens EI 2005.
Säljarens upplysningar:	Ny elinstallation i hela huset, heljordat, jordfelsbrytare installerad.
lakttagelser:	-
Slutsats och rekommendationer:	-

Borås 2021-11-15
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl Roy, Besiktningstekniker

6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningssteknikern garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningssteknikern ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljarens angivna upplysningar.

Gjutjärnsledning	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20-25 år
Tappvattenledning	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	värmepannor	Ca 20 år

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande av vatten:	Kommunalt.
Typ av avlopp:	Kommunalt. Nytt i badrum på entréplan.
Årtal:	1975 / 2021
lakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	Äldre avloppsledningarna närmar sig teknisk väntad livslängd.

Borås 2021-11-15
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl Roy, Besiktningstekniker

8. BILAGA IV: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktning uppdraget av besiktningsteknikern och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningstekniker avses i tillämpliga delar även det besiktningföretag 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 besiktningstekniker. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningens utlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningsteknikern en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsteknikern 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 besiktningens utlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

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 besiktningsteknikern 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, fuktmetning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsteknikern 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

besiktningsteknikern *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 besiktningsteknikern *gjort en anteckning om en påtaglig risk för skada eller väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern kan dock komma överens om att besiktningsteknikern även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

besiktningsteknikern upprättar ett besiktnings-utlåtande 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 besiktningsteknikern 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.

Besiktningsteknikerns ansvar

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

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

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

Besiktningsteknikerns 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 besiktningsteknikern inte skyldig att ersätta.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsteknikerns 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. Besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

Besiktningsteknikern har upphovsrätten till besiktningsutlåntag. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåntag i enlighet med det avtalade ändamålet.

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

Ansvar 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 utlåntag skall ske har besiktningsteknikern rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåntag för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsteknikern kan innehållet i besiktningsutlåntag inte göras gällande mot besiktningsteknikern. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåntag för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåntag 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 besiktningsteknikern eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsteknikern välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

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

9. BILAGA V: LITEN BYGGORDBOK

ASFABOARD

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

ALKYDOLJEFÄRG

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

AVLOPPSLUFTARE

Rör som går upp genom yttertaket 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.

BÄRLÅKT

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

Slåtplåt 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 golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen 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.

MÄTTNADSÅNGHALT

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.

SJÄLVDRAGSVENTILATION

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.

10. BILAGA VI: TEKNISK MEDDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR 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	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	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
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år	* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		Våtrumstapeter väggar	15 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år		
Plåt	35 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Avloppsledningar	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		
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Elinstallationer	
		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		
Målning fönster/dörrar	10 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Dränering/utvändigt fuktskydd		T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Luftvärmepump	8 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år		
Invändigt		Ventilation	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Byte av fläktmotor	15 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år	Styr- och reglerutrustning	20 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		