

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Skruvmejseln 4
Mästaregatan 4



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 besiktningsteknikern 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	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	13
5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL	15
BILAGA I, FORTSÄTTNING	16
6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP	17
8. BILAGA III: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	18
9. BILAGA IV: LITEN BYGGORDBOK	22
10. BILAGA V: TEKNISK MEDDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER	23

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning:	Skruvmejseln 4
Adress:	Mästaregatan 14
Postnummer och Ort:	561 30 Huskvarna
Kommun:	Jönköping
Fastighetsägare:	Emma Nielsen och Fredrik Hallberg

UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Emma Nielsen och Fredrik Hallberg
Uppdragsnummer:	2021-400
Besiktningstekniker:	Charlie Olsen
Telefon:	033-27 27 78
Epost:	info@byggradetab.se
Besiktningdag:	2021-11-15 klockan 11.00
Närvarande:	Emma Nielsen och Fredrik Hallberg, fastighetsägarna. Carl Roy, Byggrådet. Madelen Zackrisson, Västanhem.
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 2020.
<input checked="" type="checkbox"/>	Finns erforderliga bygglov
<input type="checkbox"/>	Finns våtrumsintyg
<input type="checkbox"/>	Har radonmätning utförts
<input checked="" 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:	<p>1998 lades nu underlagspapp under takpannorna, vindsvåningen inreddes till bostadsyta, takkupor byggdes, takfönster installerades, skorstenen renoverades och balkong byggdes som brandnödutgång.</p> <p>2002 byttes alla elledningar i huset och anläggningen försågs med jordfelsbrytare.</p> <p>2008 installerades automatisk garageport.</p> <p>2011 dränerades källaren och om vatten, avlopp och elkabel mellan kommunal anslutning och huset byttes. I samband med detta anlades trädgårdsmurar, stensättning samt asfaltering av uppfart.</p> <p>2012 renoverades rökkanaler till eldstäder på våning 1 och 2.</p> <p>2014 putsades fasaden om och flertalet fönster byttes ut.</p> <p>2014 renoverades även kök och badrum på entréplan.</p> <p>2018 renoverades kök och badrum på övre plan.</p> <p>2018 installerades även solceller på yttertaket.</p> <p>2019 installerades bergvärme med extratank för varmvatten.</p> <p>2019 målades även sockeln och balkonger utvändigt.</p> <p>2020 revs påbyggda golv- och väggkonstruktioner i källaren.</p> <p>Ytskiktsrenoveringar och allmänt underhåll har utförts löpande.</p>
Upplysningar om fel i fastigheten:	- Det kan tränga in vatten vid balkongdörren på gaveln vid kraftig blåst.

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 halvklart.
Byggnadstyp:	Friliggande 2 ½ plansvilla med källare.
Byggnadsår:	1942.
Grundläggning:	Källare med grundmurar av betong och betonggol.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Puts
Fönster:	2-glas isolerfönster, 2-glas kopplade.
Yttertak:	Sadeltak med råspont, underlagspapp, läkt och tegelpannor. Enkelfalsad plåt på takkuporna.
Uppvärmning:	Bergvärme, vattenburna radiatorer. Vattenburen golvvärme i köket på övre plan. Elektrisk golvvärme i badrum på entréplan och andra plan.
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:	- Inget att notera.
	Entrétrappa:	- Trappa byggd dikt an stomme/fasad ovan grundmur, vanligt förekommande riskkonstruktion på äldre hus. Se riskanalys 3:1.
	Grundmur/sockel:	- Inget att notera.
	Fasad:	- Någon enstaka spricka noterades.
	Balkonger:	- Mindre otätheter där balkonger är infälld i yttervägg.
	Fönster/Dörrar:	- Mindre fuktskador i källardörr. - Målning/underhållsbehov förekommer på fönster.
	Hängrännor/Stuprör:	- Sömmen på stuprör vänd mot fasad.
	Entrétak:	- Äldre plåtbeklädnad.
 	Yttertak:	Yttertaket är besiktat från takstege. - Enkelfalsad plåt på låglutande takkupor, se riskanalys 3:2. - Takpannorna är inte fastspikade i läkten.

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.








KÄLLARPLAN

	Allmänt:	<ul style="list-style-type: none"> - Äldre typ av källare är en riskkonstruktion. - I källaren noterades puts- och färgsläpp på källarväggarna. - I källaren finns påbyggda väggkonstruktioner. - Det finns mikrobiell påväxt på påbygg väggkonstruktion. <p>Se fortsatt teknisk utredning 4:1 för noteringar ovan.</p>
	Garage:	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
	Pannrum/groventré:	<ul style="list-style-type: none"> - Äldre gjutjärnsbrunn.
	Hall/passage:	<ul style="list-style-type: none"> - Inget övrigt att notera.
	Wc:	<ul style="list-style-type: none"> - Inget övrigt att notera.
	Tvättstuga:	<ul style="list-style-type: none"> - Äldre tvättstugan utan tätskikt och med en äldre gjutjärnsbrunn.
	Förråd 1:	<ul style="list-style-type: none"> - Inget övrigt att notera.
	Förråd 2:	<ul style="list-style-type: none"> - Inget övrigt att notera.
	Förråd 3:	<ul style="list-style-type: none"> - Se Källarplan/Allmänt.








ENTRÉPLAN

	Entréhall:	- Inget att notera.
	Hall:	- Inget att notera.
	Sovrum 1:	- Inget att notera.
	Vardagsrum:	- Inget att notera.
	Sovrum 2:	- Inget att notera.
	Kök:	- Tappvattenledningar ej klamrade. - Det är inte vattentätt i botten av diskbänksskåpet, ej krav vid byggår.
	Sovrum 3:	- Inget att notera.
	Dusch/wc:	- Sprickor i kakel på vägg under kommod samt i dusch. Se fortsatt teknisk utredning 4:2.
		- Fönster i våtzon 1 nära dusch är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3:3.


ANDRA PLAN

	Entré/trapphus:	- Inget att notera.
	Entréhall:	- Inget att notera.
	Matplats:	- Inget att notera.
	Vardagsrum:	- Inget att notera.
	Sovrum 1:	- Inget att notera.
	Kök:	- Fuktskydd finns ej under kyl/frys. - Fuktskyddet under diskmaskinen är dolt bakom golvsöckeln. - Fördelare till golvvärme dold under köksbänk, ej utfört i vattentätt installationskåp med läckageindikering.
	Dusch/wc:	- Fönster i våtzon 1 nära dusch är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3:3.

TREDJE PLAN/INREDD VIND

	Trappa:	- Inget att notera.
	Hall:	- Inget att notera.
	Sovrum 2:	- Inget att notera.
	Sovrum 3:	- Inget att notera.
	Sovrum 4:	- Inget att notera.
	Garderob:	- Inget att notera.
	Dusch/wc:	- Det finns rör genomföringar i golvet, långt från duschen. Godkänt vid byggåret men inte längre då det anses utgöra ökad risk för läckage.

VIND

	Sidovindar:	- På sidovind mot öster noterades fuktfläckar på underlagstaket, utan tecken på följskador. Kan mycket väl vara äldre och inaktivt. Se fortsatt teknisk utredning 4:3.
---	-------------	---

3. RISKANALYS

3:1 Entrétrappa	<p>Entrétrappan är placerade mot stomme/fasad ovan grundmur. Detta är vanligt förekommande på äldre hus men anses idag vara en riskkonstruktion med ökad risk för fukttransport till angränsande fuktkänsliga konstruktioner. Detta kan ge skador så som fukt, röta, mögel och elak lukt.</p> <p>Vid besiktningen noterades inga skador av denna typ.</p>
3:2 Låglutande plåttak	<p>Plåtbeklädnaden på takkuporna är av typen enkelfalsad och lutningen på takkuporna är lägre än den lägsta rekommenderade för denna typ av plåt. Utförandet medför ökad risk för att fukt kan tränga igenom falsen vilket kan leda till problem och skador i form av fukt, röta, mögel och elak lukt.</p> <p>Vid besiktningen noterades inga skador av denna typ.</p>
3:3 Fönster våtzon 1	<p>I duschutrymmena på entréplan och andra plan är fönstren placerad i våtzon 1 nära dusch. Detta är en känd riskkonstruktion med ökad risk för skada på fönster och stomme i form av fukt, röta mögel och elak lukt.</p> <p>Vid besiktningen noterades inga skador av denna typ.</p>

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Källare	<p>En äldre källare 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 problem och skador i form av fukt, röta mögel och elak lukt.</p> <p>I källaren finns påbyggda konstruktioner i form av träregelväggar som utgör förråden. På en vägg i förråd 3 finns mikrobiell påväxt på gipsskivorna. Ingen avvikande lukt i förrådet eller källaren. För att säkerställa orsak och omfattningen rekommenderas en fortsatt teknisk utredning. Förslagsvis tas konstruktionen bort helt och hållet.</p> <p>Vidare noterades puts- och färgsläpp på källarväggarna, vilket antyder att det utvändiga fuktskyddet inte fungerar tillfredställande. Det kan mycket väl vara så att de puts- och färgsläpp som finns är spår av fuktproblem som åtgärdats när källaren dränerades om, men detta går inte att avgöra vid en okulär besiktning. Källaren upplevdes väldigt fräsch i övrigt men för att säkerställa orsak och omfattning rekommenderas en fortsatt teknisk utredning. Förslagsvis putsas väggarna om så man enkelt kan se om fuktproblem kvarstår.</p>
4:2 Dusch/wc entréplan	<p>I duschutrymmet på entréplan noterades en spricka i kaklet på vägg under kommod samt i dusch, nära golv. Det finns inga tecken på läckage eller andra skador, men för att säkerställa orsaken till och omfattningen av sprickorna rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.</p>
4:3 Fuktfläckar på vind	<p>Inne på sidovinden mot öst (baksidan) noterades lokala fuktfläckar på underlagstaket, utan tecken på följdsador. Detta kan mycket väl vara spår av läckage från tiden innan yttertaket lades om men detta går inte att avgöra vid en okulär besiktning. För att ta reda på om läckage pågår rekommenderas en fortsatt teknisk utredning. Förslagsvis ritas fläckarnas ytterkanter av så man enkelt kan se om fukt tillförs.</p>

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 2021-11-10 skickats enligt nedanstående sändlista per mail.

Säljare:	Emma Nielsen och Fredrik Hallberg
Mäklare:	Madelen Zackrisson, Västanhem

Borås 2021-11-10
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Charlie Olsen, 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
<input type="checkbox"/>	Gängsäkrad (porslin)		

BILAGA I, FORTSÄTTNING

Anläggningens ålder:	2002
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	-
Säljarens upplysningar:	-
lakttagelser:	- Inget att notera.
Slutsats och rekommendationer:	-

Borås 2021-11-10
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Charlie Olsen, 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 besikningsteknikern 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. Besikningsteknikern ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljarens angivna upplysningar.

Gjutjärnsledningar	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
Tappvattenledningar	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.
Årtal:	2011 byttes inkommande vatten, avlopp och el.
Säljarens upplysningar	Äldre gjutjärnsledningar och golvbrunnar i källargolvet.
Iakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	De äldre gjutjärnsledningarna och golvbrunnarna i källargolvet bör bytas ut då de uppnått tekniskt väntad livslängd.

Borås 2021-11-10
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Charlie Olsen, Besikningstekniker

8. BILAGA III: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget 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

- 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 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 besiktningsutlåntagandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåntagandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåntagandet utan besiktnings-mannens 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 utlåntagandet skall ske har besiktningsteknikern rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåntagandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsteknikern kan innehållet i besiktningsutlåntagandet inte göras gällande mot besiktningsteknikern. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåntagandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåntagandet 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 IV: LITEN BYGGORDBOK

ASFABOARD

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

ALKYDOLJEFÄRG

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

AVLOPPSLUFTARE

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

BETONG

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

BLÅBETONG

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

BRUNRÖTA

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

BYGGFUKT

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

BÄRLÄKT

Virke som bär upp takpannor.

BÅGE

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

CEMENT

Bindmedel i betong och putsbruk.

CYLINDER

Lås.

DAGVATTENLEDNING

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

DRÄNERING

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

DÖRRBLAD

Den öppningsbara delen av en dörr.

FALSAD PLÅT

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

FOTPLÅT

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

FUKTSKYDD

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning 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.

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.

SIÄLVDRAGSVENTILATION

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 V: 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

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (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 våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtrummen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	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