

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



BLÅSBÄLGEN 24 Fläktgatan 30, 218 71 Tygelsjö



UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR MODELLEN

Fastighetsägare/Uppdragsgivare

Fastighetsägare/Säljare: Jerker Klingvall, Karina Klingvall

Uppdragsnummer: 68293

Besiktningsman

Besiktningsman: Daniel Midtorn

Byggnadsingenjör och medlem i SBR

Telefon: 0708-975999

Epost: info@midtornbyggkonsult.se

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

Besiktningssuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden (ej garage) samt tilläggsuppdrag okulär el- och VA-kontroll. energideklaration. Dessa uppdrag redovisas i separata utlåtanden.

Besiktningdag: 2023-08-15 klockan 09:30

Väder: Ca 21 °C och sol

Närvarande: ---

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2023-07-04 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 utlåtandet till uppdragsgivaren.

Byggnadstyp: 1½-plans parhus

Byggnadsår: 1974

Grundläggning: Betongplatta på mark

Stomme: Trä

Fasad: Tegel och träpanel

Fönster: Kopplade 2-glas och Isolerglaskassett

Yttertak: Betongpannor på sadeltak

Uppvärmning: Direktverkande el, luft/luftvärmepump och kamin

Ventilation: Mekanisk frånluft

Vatten: Kommunalt

Avlopp: Kommunalt

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2009.

Information från uppdragsgivaren eller dess ombud:

2022 – Ny takfläkt (frånluft).

2017 – Taktvätt och målning av takpannor.

2015 – Flertal fönster och fönsterdörrar byttes.

2009 – Nytt kök.

2009 – Ny takpapp på carport.

2002 – Ytterväggssyllar byttes vid föregående ägares förvärv efter att förhöjd fukthalt uppmätts.

Tillhandahållna Handlingar: Sotningsintyg (2023). Fakturor/kvitto från renoveringar.

Besiktningssprotokoll (2009)

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 besiktningssutlåtande krävs att du kontaktar besiktningss företaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningssmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

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

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningssbara eller belamrade har besiktningss teknikern inget ansvar.

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

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningss teknikern vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningssmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningss teknikern göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

Mark	<ul style="list-style-type: none"> - Finns närliggande planteringar som kan orsaka skador på rörledningar och på byggnaden i sig.
Grundläggning/ Sockel	<ul style="list-style-type: none"> - Betongplatta på mark utan underliggande isolering, vilket är en så kallad riskkonstruktion. Se riskanalys, grundläggning.
Fasad 	<ul style="list-style-type: none"> - Träpanel mot grannfastighet har tappat vidhäftning från bakomliggande konstruktion. - Träfasaden är på vissa delar marknära/trallnära, vilket kan innebära en risk för fuktrelaterade skador på fasad och bakomliggande konstruktioner då det finns större risk att panelen drabbas av fuktrelaterade skador i ändträ. - Förekommer fasadtegel som har lokala skador/hål/sprickor. - Träpanel på gavelspets bedöms ha ommålningsbehov.
Dörrar & Fönster 	<ul style="list-style-type: none"> - Färgsläpp noterades vid stickprovskontroll på enstaka fönster (mindre fönster på gavel). Målningsbehov föreligger. - Ytterdörr är i behov av att justeras. - Felaktig infästning/skruv har använts på fönsteromfattning vid gavelspets, och det förekommer hål på nedre del där troligtvis skruvar suttit tidigare (se bild) som i sin tur kan leda in vatten. - Uppvik saknas på fönsterbleck och vissa delar av fönsterbleck lutar felaktigt mot byggnaden vilket i sin tur kan leda in vatten och orsaka fuktrelaterade skador på bakomliggande material.
Yttertak 	<ul style="list-style-type: none"> - Besiktning av tak är genomfört genom stickprovskontroll från takfot samt takstege. - Vindskivor har målningsbehov då färgsläpp och sprickbildningar förekommer. - Rostangrepp förekommer på hängrännor och dess tillhörande detaljer. Hängränna bedöms ha otät skarv då missfärgning noterades på undersida (se bild). - Stuprör saknas på takkupa. - Mossa/lavar förekommer, men i mindre omfattning. - Nocktätning har gått sönder på nederkant på flertal områden. - Nockpannor täcker på vissa delar ej rekommenderad del av ovankant på översta raden takpannor vilket i sin tur fuktbelastar underliggande konstruktioner mer än nödvändigt. Saknas även infästning i vissa nockpannor - Förekommer spruckna/skadade takpannor (se bild) som fuktbelastar underliggande fuktskydd (plywood) mer än nödvändigt. Noterades även sprucken panna som lagats. - Av åldersskäl är yttertaket tekniskt avskrivet. Se riskanalys, yttertak.
Övrigt	<ul style="list-style-type: none"> - Spillvatten från luft/luftvärmepump släpps ut nära huskroppen och bör ledas iväg längre för att inte fuktbelasta fastigheten mer än nödvändigt. - Stuprör har fals felaktigt vänd mot fasad, och lövsil saknas.

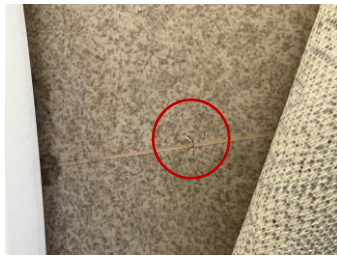
INVÄNDIGT

Allmänt	<ul style="list-style-type: none"> - Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl och normalt slitage noteras inte här. - Vissa innerdörrar behöver justeras då de var svåra att öppna/stänga.
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> - Fastigheten är utrustad med mekanisk ventilation vilket inte kontrolleras vid denna typ av besiktning. Däremot så upptäcktes varken frånluftsventilation från tvättstugan var i funktion, samt att det noterades avvikande sug från övriga frånluftsventiler. Rekommenderar fackman kontaktas för att undersöka vidare och fastställa status. Tilluftsventilationen bedöms även bristfällig. Rekommenderar att montera friskluftsventiler i ytterväggar eller spaltventiler (på fönster) i berörda rum. En god ventilation är viktig för att undvika fukt/kondensproblem, inte minst på vind.

ENTRÉPLAN

Entré/Hall	---
Sovrum 1	---
Våtrum 1	<ul style="list-style-type: none"> - Fönstret är placerat i våtzone 1 (närmre än 1m från bad/dusch). Rekommenderar hålla uppsikt så det inte samlas vatten i fönstersmyg efter användning av bad/dusch. - Duschplatsen är placerad nära dörröppning vilket ökar risk för fuktrelaterade skador på närliggande material om otätheter, bristfällig tätning etc. uppstår/förekommer. - Infästningar av vattenledningar samt rör genomföringar förekommer i duschzonen (även genom golv) vilket kan leda till fuktrelaterade skador vid eventuella otätheter. - Håltagningar som ej längre används noteras vid dörröppning som ej tätats. - Förekommer bristfälligt fall/bakfall, hela golvet ska luta mot golvbrunn. - Golvbrunn var ej rengjord vid besiktning och kunde därför inte kontrolleras ordentligt (se bild). - Ålder på tätskikt är okänt men kan var från 90-talet vilket innebär att det antingen är eller i närtid kommer bli tekniskt avskrivet. Se riskanalys, våtrum.
Kök	<ul style="list-style-type: none"> - Tätt underlag finns placerat i diskbänkskåp men rör genomföringar är ej tätade mot bottenstycket. - Tätt underlag saknas under kyl/frys vilket vore fördel att montera för att undvika fuktrelaterade skador vid eventuellt framtida läckage.
Tvättstuga	<ul style="list-style-type: none"> - Rör genomföringar förekommer i golv. Då utrymmet ej bedöms renoverats efter 2005 är detta inget avsteg från de gällande branschreglerna. Ovanstående kan dock ändå leda till fuktrelaterade skador vid eventuella läckage om det skulle förekomma otätheter vid rör genomföringarna.





- Förekommer bristfälligt fall/bakfall, hela golvet ska luta mot golvbrunn.
- Saknas uppvik av plastmattan mot dörröppning.
- Golvbrunn var ej rengjord vid besiktning och kunde därför inte kontrolleras ordentligt.
- Förekommer jack/skador på plastmatta (se bild) och dess tekniska livslängd bedöms åldersmässigt avskrivnen. Se riskanalys, våtrum.

Matplats och vardagsrum

OVANPLAN

Trappa

- Uppfyller ej krav på barnsäkerhet.

Allrum



- Noterades lättare missfärgning på innertakspanel vid anslutning mellan snedtak och innertak till kupa. Kan ej fastställa orsak, men inga indikationer av förhöjda fuktvärden noterades vid stickprovskontroll. Rekommenderar hållas under uppsikt för att upptäcka eventuella förändringar.

Klädkammare

Sovrum 2

Våtrum 2



- Förekommer bristfälligt fall/bakfall, hela golvet ska luta mot golvbrunn. Även i duschzonen förekommer bristfälligt fall/bakfall (det så kallade lokala fallet).
- Sarg förekommer (se bild) vilket förhindrar vatten att nå golvbrunn vid eventuellt läckage utanför duschutrymmet.
- Sprickbildningar i plastmatta förekommer vid uppvik mot dörrtröskel (se bild). Noterades även otätheter vid vissa skarvar av plastmatta.
- Infästningar av vattenledningar samt rör genomföringar förekommer i duschzonen vilket kan leda till fuktrelaterade skador vid eventuella otätheter.
- Klämring sitter löst i golvbrunn och plastmattan har tappat vidhäftning runt större delar av golvbrunn.
- På grund av ovanstående noteringar samt att tätskiktets/våtrumsmattans tekniska livslängd bedöms åldersmässigt avskrivnen (trots årtal för renovering är okänd) bör duschplatsen ej vattenbelastas före renovering. Se riskanalys våtrum.

Sovrum 3

VIND



- Nockvindar kunde enbart kontrolleras begränsat från lucka då riktigt uppstigningsanordning saknas. Nockvind mot söder var dessutom belamrad (se bild). Sidovind kunde ej undersökas då luckan var fastskruvad.

- Vindsluckorna är ej täta. Kan med fördel isoleras och tätas, alternativ bytas för att minska risken för att varm inomhusluft kommer upp i vindsutrymmet och skapar kondens.

- Ventilation var övertäckt mot gavlar och luftspalter vid takfot är delvis tilltäppta finns ökad risk för fuktrelaterade skador med anledning av bristande ventilation av utrymmet.

- Missfärgningar noterades på vissa delar av insida yttertak (se bild). Då dessa ej gick att komma åt rekommenderar dessa undersökas närmre när åtkomlighet anordnats.

- Innertak och yttertak är delvis ett så kallat parallell-tak vilket innebär att dessa går i linje med varandra som i sin tur betyder att det ej går att undersöka yttertakens status. Eventuellt läckage igenom yttertak kan ej upptäckas förrän det går igenom och blir synligt på invändig väggbeklädnad.

RISKANALYS

Grundläggning

Denna typ av konstruktion är en riskkonstruktion, men var standardutförande gällande byggår. Underliggande isolering av tillräcklig tjocklek börjades inte användas förrän tidigast 1985 i Sverige. Saknas det isolering under betongplattan finns det risk för fuktrelaterade skador om väggsyllar och golvkonstruktionen ovan betongplattan inte skyddats mot fukt. Träskyddsbehandlat virke var även vanligt förekommande på 70-talshus som kan avge en avvikande lukt som kan spridas och upplevas i bostadsmiljön.

Yttertak

Då takets tekniska livslängd är åldersmässigt avskriven samt att fler brister noterades finns det en ökad risk för läckage, med anledning av att det underliggande fuktskyddet med åren försämras och i kombination med mosspåväxt och frostsador på takbeläggningen så ökar risken för att läckage kan komma att uppstå. Om läckage inträffar kan fuktrelaterade skador uppstå på underliggande konstruktioner. Skadade pannor bör genast ersättas.

Våtrum

Då tätskiktet i våtrummen bedöms som åldersmässigt avskrivna (eller eventuellt snart avskrivet i våtrum 1) samt att fler brister noterades, finns det en ökad risk för att fuktskador kan komma att uppstå. När tätskiktet är åldersmässigt avskrivet kan det få nedsatt funktion gällande vattenmotstånd. Det rekommenderas att planera för renovering för samtliga, och duschutrymme på ovanplan bör ej användas före renovering enligt bedömning.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Åhus, 2023-08-17
Midtorn Byggkonsult AB



Daniel Midtorn
Av SBR godkänd besiktningsman



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen 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 jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till 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 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 försämrats 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.

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 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 Byggbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

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 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

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

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

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledning	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år