

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning

Fastigheten: GRIMMAN 18

TRYGGAT HUSKÖP



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt!

Besiktningsbyrån i Mälardalen AB

Terrängvägen 99
129 47 Hägersten
www.besiktningsbyran.se

Org.nr 559138-9035
F-Skattsedel
010-171 47 40

INNEHÅLL

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING AV SMÅHUS

BESIKTNING: Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

OKULÄR BESIKTNING.

RISKANALYS.

FORTSATT TEKNISK UNDERSÖKNING.

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget.

BILAGA II: Liten byggordbok.

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.

BILAGA IV: Bra att veta om, underhåll m.m.

PARTER OCH OBJEKT

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Grimman 18
Adress:	Russvägen 18
Postnummer och Ort:	152 57 Södertälje
Kommun:	Södertälje
Fastighetsägare:	Mitzi Gibsson

UPPDRAGIVARE/BESTÄLLARE

Beställare:	Mitzi Gibsson
Adress:	Russvägen 18
Postnummer och Ort:	152 57 Södertälje
Beställningsnummer:	11-11-19/1211
Besiktningsman:	Simon Palic SBR Byggingenjör Telefon: 070-018 54 41 Epost: simon@besiktningsbyran.se
Besiktningsdag:	2019-11-13
Väderlek:	Mulet väder, ca + 3 °C
Närvarande:	Säljare, mäklare och besiktningsman
Besiktningens genomförande och omfattning:	Besiktningen omfattar huvudbyggnaden. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande.

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGEN

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse upprättad i enlighet med SBR Överlåtelsebesiktning – Uppdragsbekräftelse. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning. 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 till besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsmannen/hans företag.

För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen, helst på plats. Genomgång av protokoll på plats 3500:- inkl. moms. Då kan man även beställa eventuell tilläggstjänst, t.ex. fukt- och konstruktionskontroll, skadeutredning m.m. Läs mer på vår hemsida www.besiktningsbyran.se

Uppdraget debiteras enligt gällande prislista.

För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåtandet ej vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

BYGGNADSBESKRIVNING/BOSTADSBYGGNAD

Byggnadsår/tillbyggnad:	1972
Hustyp/antal våningar:	1-plans kedjehus
Taktyp/takbeläggning:	Pulpettak, Papp
Vind:	Vind med träbjälklag
Grundkonstruktion:	Oisolerad betongplatta
Stomme/material:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Fasad:	Fasadtegel och träpanel
Ventilation:	Självdreg
Värmesystem:	Direktverkande el
Fönster:	2+1 glas kopplade
Takfönster:	Tak kupol finns
Takkupa:	-

INSAMLING AV UPPLYSNINGAR OCH HANDLINGAR

Säljarens muntliga upplysningar:

Fastigheten har varit i säljarens ägo sedan 1989. Fastighetsägaren har svårt att minnas årtal på renoveringar.

Radonmätning är inte utförd.

Yttertak renoverad med ny yt-papp och plåtdetaljer, årtal okänd.

Fasadpanel delvis utbytt, årtal okänd.

Dränering/fuktisolering från okänt år och utförande.

Badrum och wc har renoverats, okänt årtal.

Energideklaration pågår.

Handlingar:

-

BESIKTNINGSUTLÅTANDE – ÖVERLÅTELSEBESIKTNING AV SMÅHUS

UTVÄNDIGT:

MARK

Allmän information.

- Planteringar skall undvikas mot husfasaden då dessa ökar fuktbelastningen på grund och fasader.

Följande noterades:

- Närliggande planteringar (träd och buskar).

GRUNDLÄGGNING

Allmän information.

- Betongplatta på mark utan underliggande isolering. Se riskanalys nedan.

Följande noterades:

- Ingen avvikande lukt vid inträde i byggnaden. Inga fuktfläckar på golv och väggvinklar på åtkomliga ytor.

DRÄNERING-FUKTISOLERING

- Dränering, fuktisolering i mark går att inte kontrollera.
- Inga tecken på inträngande vatten eller fuktfläckar på åtkomliga ytor vid besiktningstillfället.
- Stuprörsvatten från ena stupröret avleds invid husgrund vilket ökar fuktbelastningen mot husgrunden.

ALTAN

- Inget särskilt att notera.

FASAD

- Lokala rötskador i fasadpanels ändträ noterades.
- Förekommande sprickor, trappningsprickor i murstensfogar lokalt i fasaden.

STOMME

- Syllen är dold och är inte åtkomlig för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs.

FÖNSTER- DÖRRAR

Allmän information.

- Fönster, 2-glas, kopplade. Ommålningsintervall är 7-10 år, den kortare tiden i söderläge (mot solsida).

Följande noterades:

- Färgsläpp noteras på en del fönster.

TAK

- Takpappen är äldre och uppvisar ålderstecken. Se även notering nedan Vind.

VIND

Allmän information

- Vinden är åtkomlig via utvändigt lucka. Hela vinden är inte åtkomlig pga låga utrymmen.

Följande noterades:

- Ventilationsrör avslutas på vinden. Varmluft har strömmat ut och orsakat missfärgning, påväxt i underlagstaket.
- Pågående inläckage kring takgenomföringar noteras.

INVÄNDIGT:

Besiktningsgång

Besiktningen utförs med vedertagen vänstergång, d.v.s. att utrymmen besiktas ifrån exempelvis entréhall mot därefter anslutande utrymme på vänster sida tills hela våningsplanet är genomgått och att man är tillbaka vid entréhallen.

ENTRÉPLAN

ENTRÉ

- Inget särskilt att notera.

INRE HALL

- Inget särskilt att notera.

SOVRUM 1 & 2

- Friskluftsventil saknas.

FÖRRÅD

- Inget särskilt att notera.

DUSCH

- Äldre standard. Utförande med plastmatta på golv och kakel/våtrumstapet på vägg. Inget särskilt att notera.

WC

- Inget särskilt att notera.

TVÄTTSTUGA

- Ytskikten är äldre och tekniskt förbrukade. Mattan kring golvbrunnen har släppt. Kalkylera med renovering.

KÖK

- Vattenskadeförebyggande information är att ha tät botten i diskbänkskåpet.
- Äldre gjutjärnsavlopp under diskbänk.

MATRUM

- Friskluftsventil saknas.

VARDAGSRUM

- Friskluftsventil saknas.

SOVRUM 3

- Friskluftsventil saknas.

VENTILATION


- Självdragsventilation var tidigare det normala sättet att ventilera byggnader och än i dag har den övervägande delen av det svenska bostadsbeståndet självdrag. Självdrag anses i dag som bristfällig för det moderna hemmet. En balanserad ventilation är en förutsättning för att säkerställa en god inomhusmiljö.

GARAGE & FÖRRÅD

- Torra fuktrosor i undertaket och väggar noterades. För bättre bedömning av orsaker erfordras konstruktionsingrepp.

Stockholm 2019-11-14

Simon Palic



RISKANALYS

Platta på mark

Platta på mark, även med lite isolering under plattan, är en risk om brister föreligger i underliggande kapilärbrytande skikt (grusfyllning) dagvatten och/eller dränering. Av åldersskäl ökar risken för att ovanstående kan ha brister med ökad risk för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan uppstå/förekomma.

Äldre våtutrymmen

Utrymmets ytskikt är äldre och bedöms därför kunna ha en nedsatt funktion gällande vattenmotstånd. Vid yt-/tätskikts-ålder överstigande ca 20 år (generell teknisk livslängd) rekommenderas att planera för renovering.

Brister i tak.

De brister som är noterade på yttertaket innebär en ökad risk för takläckage med fuktskador som följd.

Vind

En vind är känslig ur fuktsynpunkt. Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer upp till ett kallt vindsutrymme höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstaket. Risk finns vid ett ökat fukttillskott i bostadsutrymmena att missfärgningarna i underlagstaket tilltar och eventuell lukt kan uppstå som riskerar att spridas till boendemiljön. En rekommendation är att man håller detta under uppsikt för tecken på förändring och i så fall vidtar åtgärder.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

BILAGA I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen. Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen. Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen. Med fel i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande. 1) Handlingar och upplysningar Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är 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, rökångar 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 kostnads kalkyler. Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag. Om besiktningsmannen av någon

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

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos 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 besiktning.

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

Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör, om så inte blir fallet kan besiktningsmannen/besiktningsföretaget inte göras ansvarig för reklamerad skada. 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 besiktningsutlåtandet c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 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 besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten. Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig. Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något. För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

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 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. 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.

BILAGA II

Besiktningsbyråns beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.

Bjälklag Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

Blindbotten Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.

Boardskivor Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.

Flytande golv Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isolerings skiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

Fuktkvot (FK) Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% FK finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Kryppgrund Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Läkt (strö- och bärläkt) Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.

Lättbetong Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre väremisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.

Mikrobiell lukt Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.

Mikroorganismer Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.

Okulär besiktning Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

Platta på mark Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Relativ fuktighet (RF) Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.

Radon Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten.

Råspont Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

Syll (syllkonstruktion) Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Taktäckning Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

Torpargrund Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

Tryckimpregnering Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.

Uppreglat golv Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

Utreglad vägg Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttvägg.

Yttertakspanel/underlagstak Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

BILAGA III

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 konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor	30 år
Takpannor tegel/betong	30 år
Takplåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer, skorstenshuvar m.m.	25 år
Hängrännor, stuprör	25 år
Terrasser/balkonger/altaner	
Tätskikt t ex asfaltsbaserade	35
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong)	50 år

Fasader

Träpanel byte	40 år
Träpanel målning	10 år
Puts – tjockputs (renovering)	30 år
Asbestcementplattor/eternit	30 år

Dränering

Dränering, fuktskydd	25 år
Dagvattenledningar utanför byggnad	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering	10 år
Parkettgolv/trägolv byte	40 år
Parkettgolv/trägolv slipning	15 år
Laminatgolv	20 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 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	30 år
Tätskikt typ tunn dispersion utfört 80-tal, tidigt 90-tal	15 år
Typgodkänd plastmatta som tätskikt under klinker/kakel	
”utfört före 1995	20 år
”utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapet väggar	15 år

Installationer vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar Kall/varmvatten	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (handfat wc etc.)	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer

T ex varmvattenberedare, elradiatorer	
Värmepanna olja/el+	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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

BILAGA IV

BRA ATT VETA OM, UNDERHÅLL M.M

MARK

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar

KRYPPGRUND

För att erhålla en så god funktion som möjligt i kryppgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt. En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med ett avfuktningssaggregat. Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i kryppgrunden varierar, rekommenderas att kryppgrunden med jämna mellanrum kontrolleras med avseende på eventuellt fritt stående vatten, missfärgningar, läckage mm.

BETONGPLATTA

En värmeisolering under betongplattan medför i normalfallet att betongplattan blir varmare än marken och på så sätt även torrare än underliggande mark. Fuktinnehållet i betongplattan styrs av temperaturfallet över isoleringen under betongplattan. En isolering om 200 mm under betongplattan ger en torrare betongplatta än en isolering om 50 mm. Avsaknad av fuktskydd under väggsyllar kan medföra risk för fuktrelaterade skador om det är en tunn isolering under betongplattan, isolering saknas under voter (förstärkning av betongplattans kanter och under bärande mellanväggar) och/eller kombination av tunn underliggande isolering och täta golvbeläggningar ovan betongplattan. Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, matt lim etc.

MELLANBJÄLKLAG

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

VIND/PARALLELTAK

Med parallelltak avses ett tak där yttertaksytter och innertaksytter är parallella (innertak går upp tillnock). För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en tät ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus, vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning.

TAK

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor. Har den tekniska livslängden uppnåtts är det dags att lägga om taket.

TAKKUPOR/TAKFÖNSTER

Takkupor samt takfönster är konstruktioner som medför ökad risk för inläckage pga. otätheter. Regelbunden kontroll och underhåll erfordras särskilt utvändiga tätningar, anslutningar mot takkonstruktion.

FASAD/FÖNSTER

Håll målningsintervallerna. Grundregeln är 10 år på norrsidan tidpunkten kan dock variera pga. fasadens väderläge. Börjar färgen spricka och bakomliggande material lyser igenom är det dags att måla. Sprickor i puts, panel, tegel tätas med erforderlig tätmassa.

KÖK

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta. Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt.

VÅTUTRYMME

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se. 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. Livslängden bedöms vid korrekt utförande till ca 25-30 år.

VENTILATION

Självdagsventilation var tidigare det normala sättet att ventilera byggnader och än i dag har den övervägande delen av det svenska bostadsbeståndet självdag. Självdag anses i dag som bristfällig för det moderna hemmet. En balanserad ventilation är en förutsättning för att säkerställa en god inomhusmiljö. Självdagsventilation i huset och i våtrum kan medföra kondens, mögelskador på vinden och i kringliggande konstruktioner.

RADON

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radongashalt i befintliga bostäder.

FUKTTERMER

Relativ fuktighet (RF) är ett uttryck för hur hög ånghalten är jämfört med den maximalt möjliga vid luftens aktuella temperatur. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Fuktkvot (FK). Fuktmängden i ett material kan beskrivas med dess fuktkvot. Fuktkvot är definierat som förhållandet mellan vikten vatten i ett material i relation till vikten torrt material.

Daggpunkt. När luft av viss temperatur och relativ fuktighet kyls kommer den relativa fuktigheten att öka. Om man har en yta som är kall kommer vattenånga vid en viss temperatur att kondenseras på ytan. Temperaturen vid ytkondens kallas för luftens daggpunkt.