

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STOCKHOLM VÄRDHUSBRYGGAN 26

Uppdragsnummer: V2002753

Värdshusslingan 11

11265 STOCKHOLM



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 Sjöstadens Besiktning AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 16
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 17
BILAGOR	
SBR Villkor	
Byggordbok	
Teknisk livslängd	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Uppdragsnummer	V2002753
Fastighetsbeteckning	Stockholm Vårdshusbryggan 26
Adress	Vårdshusslingan 11
Postnr/ort	11265 STOCKHOLM
Kommun	Stockholm
Fastighetsägare	Dag och Carolina Henning
Uppdragsgivare	Dag och Carolina Henning
Adress	Vårdshusslingan 11
Postnr/ort	11265 STOCKHOLM
Besiktningsman	Jonas Averstål Sjöstadens Besiktning AB
Telefon	0700921754, 070-0921754
E-post	info@sjostadensbesiktning.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2025-04-23
Närvarande	Jonas Averstål Dag och Carolina Henning
Besiktningens genomförande och omfattning	Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-04-17. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar	Inga relevanta handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2009
SÄLJARENS INFORMATION	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Dag och Carolina Henning var närvarande och har lämnat nedanstående uppgifter Enligt uppgift saknas inga byggnadslov. Det finns inga kända föreläggande som kan påverka fastigheten typ. servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten. Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt. Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden. Inga lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc. förekommer. Nuvarande ägare har inte tagit bort några mellanväggar i huset som innebär försvagningar alternativt orsakat någon sättning i huset. El fungerar normalt utan avbrott i form av upprepade utlösta säkringar eller liknande Vatten/Avloppsinstallationer fungerar utan upprepade stopp eller läckage Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor. Inga fuktfläckar har noterats på väggar, golv eller innertak i bostaden. Våtrum övre plan 2011 Kvalitetsdokument saknas Våtutrymmen källare från 2021 Kvalitetsdokument saknas Det har aldrig noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen. Lucka till ugnen hänger/glappar Diskmaskin har mindre defekter I övrigt fungerar all maskinell utrustning.
Renoveringar & underhåll	2021- Våtrum/tvättstuga/bastu i källare 2011- Våtrum övervåning

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande.

Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.)

- Parallelltak
- Kattvindar
- Tak annat än från sotarstege

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "---" innebär att utrymmet eller 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 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

Väderlek

Mulet

Temperatur

7 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	3-Plans gavelradhus i souterräng
Byggnadsår	1979
Ombyggnadsår	---
Hustyp	Radhus Gavel
Mark	Okänt, Berg i dagen
Grundläggning	Betongplattavalv
Grundmurar	Murverk
Dränering/Fuktisolering	Okänt utförande
Dagvatten	Stuprör anslutna till markrör
Stomme	Betong, Utfackningsväggar av trä
Mellanbjälklag	Betong
Fasad	Slammad murstensfasad
Fönster	2-Glas, 2+1-Glas
Vind	Nockvind, Parallelltak, Kattvindar
Yttertak	Tegelpannor med underliggande papp
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/Luft
Ventilation	F (Mek. frånluft), Villaalliance (Urkopplad)
Altan	Trä

NOTERINGAR

Utvändigt

Altan

Notering:

Trätrall ovan betongvalv, samfällighetens förråd ligger under
Okänt utförande på eventuellt tätskikt

Betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar. Orsaken till detta är vanligtvis att vatten/fukt leds in mot konstruktionsdetaljer.

Betongplatta ej åtkomlig på grund av trätrall

Underhållsbehov i räcke

Balkong

Notering:

Balkongen uppvisar tecken på ålder och förslitning. Underhållsbehov föreligger.

Betongplatta

Notering:

Betongvalv ovan samfällighetens utrymme

Dagvatten

Notering:

Installationer från byggår
Gemensamt med granne

Svackor förekommer i hängrännor

Dränering/Fuktisolering

Notering:

Okänt utförande från byggår

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.1

Dörrar

Notering:

Räcke saknas på fransk balkong (Fallrisk)

Skada i entredörr/sidofönsters underdel



I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Fasad

Notering:

Slammat murverk ovan stomme av betong/trä

Okänt utförande avseende eventuell bakomliggande luftspalt

Ett antal sprickor i Puts/fasadtegel/betong

Enligt uppgift från säljare har dessa sprickor uppstått i samband med sprängningsarbeten på bredvidliggande tomt och ska vara kontrollerade. Sprickorna fanns vid tillträde och ska ej ha förändrats sedan dess.

Faktiskt förhållande ej fastställt av undertecknad vid besiktningsstillfället vilket bör beaktas.

Sprickor bör kontrolleras samt tätas och hållas under uppsikt för att kunna notera eventuella förändringar.

Vid vatteninträngning finns risk för frostsprängningar etc vilket kan förvärra sprickan, risk kan även föreligga för skador i underliggande konstruktion.

Se riskanalys 3.2





Även mindre fogsprickor förekommer vilket är relativt vanligt i liknande fasader

Vid vatteninträngning finns risk för frostsprängningar etc vilket kan förvärra sprickorna



Fönster

Notering:

Blandade utföranden och åldrar

I nyare fönster inget att notera

Äldre fönster uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och färgsläpp.



Det förekommer isolerglas som är äldre än 20 år (risk för ålderslitage med läckage/punktering som följd)

Fönsters överbleck är tätade med mjukfog som med tiden bryts ned/tappar elasticitet och täthet vilket bör beaktas



Plåtanslutningar ej täta mot fasad
Se riskanalys 3.2



Grundmur/Hussockel

Notering:

Enstaka sprickbildningar
Se notering fasad

Mark

Notering:

Marken lutar delvis svagt mot huset vilket kan ge ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering.

Det förekommer rabatter och växtlighet ovan mark intill husliv som kan öka fuktbelastningen på grundsocklar och husfasader genom fördröjning av upptorkning efter nederbörd, detta kan med tiden riskera orsaka fuktrelaterade skador i dessa samt omslutande konstruktioner.

Yttertak

Notering:

Tegelpannor med underliggande papp
Plåttäckning på kupor

Teknisk livslängd uppnådd
Se riskanalys 3.3

Taket är endast kontrollerat från sotarstege.

Mossa noteras på taket vilket kan förkorta yt/tätskikts livslängd

Färgsläpp och ytrost i plåtdetaljer

Rötskada i yttre del av takfot under hängränna, okänd orsak



Invändigt

Allmänt

Notering:

Besiktningen utförs enligt SBR-modellen, rummen numreras i vänstervarv med start vid ytterdörr på entréplan och från trapp på övriga plan

Torksprickor förekommer, främst i tak/väggvinklar vilket är normalt i liknande hus

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

Invändigt Källarplan

00 Allmänt

Notering:

Golvbeläggningar ovan betongvalv
Under ligger förråd/Garage (Tillhör samfällighet)

01 Allrum

02 Rum 1

03 Klädkammare

Notering:

Utrymmet fyllt med lösöre och ej besiktigt i sin helhet

04 Våtrum

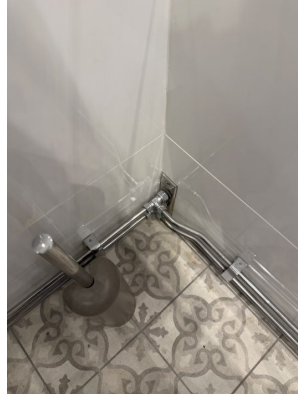
Notering:

Kakel och klinker från 2021

Kvalitetsdokument saknas

I våtutrymmen utförda med keramiskt ytskikt är tätskikt bakom kakel och under klinker ej åtkomligt för inspektion.

Rör genomföringar placerade nära väggvinkel



Brist i golvfall, svackor vid golvbrunn

Ovanstående noteringar är att betrakta som avvikelser från för tiden gällande branschregler
Se riskanalys 3.4

Keramik/fog har släpp från brunnslöck



05 Bastu

Notering:

Utförande från byggår, plastmatta

Invändigt påbyggda och isolerade grundmurar
Se riskanalys 3.5

06 Våtrum Tvättstuga

Notering:

Kakel och klinker från 2021

Kvalitetsdokument saknas

I våtutrymmen utförda med keramiskt ytskikt är tätskikt bakom kakel och under klinker ej åtkomligt för inspektion.

Utrymme med vattenkopplingar
Skvallerrör finns, bristfälligt utfört utlopp
Utrymmet ej fullständigt åtkomligt för kontroll pga avloppsrör som skymmer



Golvbrunn placerad under skåp, ej åtkomlig för kontroll

Invändigt Entréplan

01 Hall

02 Allrum/matrum

03 Kök

Notering:

Avloppsslang till diskmaskinen är ej klamrad

Tät botten saknas i diskbänksskåp

Droppskydd saknas under kyl/frys-skåp.

Droppskydd under diskmaskin ej synligt alt. kapat bakom sockel

Droppskydd saknas under kyl/frys-skåp.

Ugnsluckan är lös

Invändigt övervåning

01 Hall

02 Rum 1

03 Rum 1 klädkammare

04 Rum 2

05 Rum 3

06 Våtrum

Notering:

Kakel och klinker från 2011

Kvalitetsdokument saknas

I våtutrymmen utförda med keramiskt ytskikt är tätskikt bakom kakel och under klinker ej åtkomligt för inspektion.

Rör genomföringar i golv bl a i våtzon under badkar



Avlopp under tvättställ placerat nära vägg

Tätskikt bristfälligt monterat mot tröskel



Ovanstående noteringar är att betrakta som avvikelser från för tiden gällande branschregler
Se riskanalys 3.4

Lokalt fall mot golvbrunnar, i övrigt något begränsat

Golvbrunnen ej rengjord, ej fullständigt kontrollerad

Vindsutrymme

Allmänt

Notering:

Utrymmet delvis fyllt med lösöre och ej besiktigt i sin helhet

Spår efter läckage vid genomföring
Enligt säljare har mindre läckage tidigare noterats/och åtgärdats kring
kring rör genomföring
Torrt vid besiktningstillfället



Kattvindar

Notering:

Eventuella mindre kattvindsutrymmen ej åtkomliga.
För en bedömning av ej åtkomliga utrymmens utförande och status
erfordras upptagande av inspektionsluckor.

Parallelltak

Notering:

Delar av takkonstruktionen är utförd som parallelltak vilka ej är
åtkomliga för besiktning och därför svåra att bedöma skick på, man
bör vara extra uppmärksam på skadesignaler i form av fuktfläckar
eller liknande.
Se riskanalys 3.6

Ventilation

Mekaniskt frånluft

Notering:

Ventilationen i huset är utförd med mekanisk frånluft. Notera att
kontroll inte ingår i uppdraget men omfattas av köparens
undersökningsplikt.

Enligt bedömning är ursprungligt ventilationssystem bortkopplat
Se fortsatt teknisk utredning 4.1

RISKANALYS

3. 1

Dränering/fuktisolering är äldre än 20 år

Normal livslängd på dränering/fuktisolering brukar anges till 20-30 år från utförandet, i och med det så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta kan leda till en ökad risk för fuktskador invändigt i konstruktionen.

3. 2

Bristande täthet kan medföra risk för läckage och fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

3. 3

Med avseende att takets yt och tätskikt är åldersmässigt avskrivet bör man vara uppmärksam på att risken för skador ökar på grund av bristande täthet eller vattenavvisande motstånd.

3. 4

Våtutrymmet bedöms vara utfört med en eller flera brister och avvikelser från för tiden gällande branschregler, vilket kan innebära en risk att drabbas för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Det kan även föranleda inskränkningar i försäkringsskydd och/eller ersättningar vid eventuella skador.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan påverka försäkringsskyddet.

Många hemförsäkringar kräver att renoveringar och installationer är utförda enligt branschstandarder för att försäkringen ska gälla. Om det uppstår skador relaterade till badrummet och det saknas ett kvalitetsdokument kan försäkringsbolaget, i värsta fall, neka ersättning.

3. 5

Invändigt påbyggda grundmurar riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fukt och mögelskador om eventuellt organiskt material ej är fuktskyddat i anslutning till grundmurar/betongplatta.

Notera även att inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller tecken på brister i utvändigt fuktisolering.

3. 6

Parallelltak och låga vindsutrymmen under läglutande tak är alltid en riskkonstruktion, om ventilationen i utrymmet mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fuktrelaterade skador.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentliga 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.

4. 1

För att vidare undersöka faktiskt förhållande och eventuell påverkan rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

Stockholm 2025-04-23



Jonas Averstål
Sjöstadens Besiktning AB 556686-9201
0700921754 / 070-0921754
info@sjostadensbesiktning.se

BILAGA 1 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SALJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet 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 uppdragsbekaftelsen.

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 uppdragsbekaftelsen 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 besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter 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 åger 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

- Skilnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 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 besiktningsutlåtandet 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 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 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 uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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 3

TEKNISK MEDELLIVSLANGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

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 om skorstenstopp, tätning rökanaler)	40 år
Nytt undertak -invändigt	40 år

Terasser/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

Isoleringsfönster (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 vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker	
*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	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4

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 nedsätts 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 ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

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

Imma

Se mättnadsånghalt.

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 golvvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvvbrunnen och mattan.

Limträ

Text 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 dagpunkt. Vattenången 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 mättnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putspå 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 text 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.