

## Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Bäverstigen 4, 139 41 Värmdö

TRYGGAT HUSKÖP



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

**Besiktningsbyrån i Mälardalen AB**

Terrängvägen 99  
129 47 Hägersten  
[www.besiktningsbyran.se](http://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: Konstruktions- och detaljbedömning, värt att veta.

BILAGA II: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.

BILAGA III: Liten byggordbok.

BILAGA IIII: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget.

**PARTER OCH OBJEKT****ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM FÖR KÖPARE**

## OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Värmdövik 1:381
Adress:	Bäverstigen 4
Postnummer och Ort:	139 41 Värmdö
Kommun:	Värmdö
Fastighetsägare:	-

**UPPDRAGIVARE/BESTÄLLARE**

Beställare:	Elaine Breske Hirscher
Adress:	Hjortängsvägen 22
Postnummer och Ort:	132 44 Saltsjö-Boo
Beställningsnummer:	18-03-19/690
Besiktningsman:	Stefan Floderus. Tel 0700-185 442
Besiktningdag:	2019-03-22
Väderlek:	Klart väder, +plusgrader
Närvarande:	Uppdragsgivaren och undertecknad
Besiktningens genomförande och omfattning:	1 plans hus

## 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.

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.

Byggnaden var vid besiktningsstillfället 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.

Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se utan ingrepp i byggnaden.

Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Konstruktioner som är samfällighets ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning. Övriga byggnader ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Utförande samt kontroll av VA-installationer, elinstallationer, mekaniskventilation, uppvärmning, eldstäder, skorsten, rökkanaler, asbest och radon ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

## BYGGNADSBESKRIVNING/BOSTADSBYGGNAD

Byggnadsår/tillbyggnad:	1968/2005/2012
Hustyp/antal våningar:	1 plans hus
Taktyp/takbeläggning:	Betongpannor
Vind:	Vind med träbjälklag samt parallelltak.
Grundkonstruktion:	Plintgrund/krypgrund
Grundmurar:	-
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Ventilation:	Självdreg
Värmesystem:	Värmepump
Takfönster:	-
Fönster:	Isolerglas
Takkupa:	-

## INSAMLING AV UPPLYSNINGAR OCH HANDLINGAR

### **Säljarens muntliga upplysningar:**

Byggnad tillbyggd 2005-2012. Begränsad information om byggnaden.

### **Handlingar:**

Inga handlingar förevisades som ligger till grund för besiktningen.

## **BESIKTNINGSUTLÅTANDE – ÖVERLÅTELSEBESIKTNING AV SMÅHUS**

### **Allmänt om huset**

#### **30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:**

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan det föreligga behov av renovering, underhåll av vissa av fastighetens konstruktioner.

## **UTVÄNDIGT/KONSTRUKTION**

### **GRUNDLÄGGNING/PLINTGRUND**

Missfärgningar samt mikrobiellpåväxt noterades i blindbottenskivor. Tryckimpregnerat/träskyddsmålat virke noterades i trossbotten. Brister i upphängning, klamring av avloppsrör noterades. Viss begränsning av syn av ytor pga. låga trånga utrymmen.

### **GRUNDLÄGGNING/KRYPGRUND/TEKNIKRUM**

Del av plintgrund är inklädd. Inklädnad har skett med organisk material/virke. Missfärgningar noterades i gipsskivor som ligger an mot berg. Del av berg, mark lutar mot vägg. Skador i fasadskivor noterades. Lösa elkablar, bristfälliga elinstallationer noterades. Oisolerade vattenrör noterades i utrymmet. Utförandet är ej fackmässigt utfört.

### **MELLANBJÄLKLAG**

Normalt åldersslitage.

### **MARK**

Marklutning mot grundläggning förekommer. Stuprör avledes vid grund. Avledning av stuprörsvatten rekommenderas för att minska vattenbelastning mot grundläggning.

### **FASAD**

Normalt underhållsbehov föreligger.

### **STOMME**

Normalt åldersslitage noterades.

## FÖNSTER-DÖRRAR

Normalt underhållsbehov föreligger.

## TAK

Tak kontrollerat från taksteg. Nocktätning saknas. Spruckna pannor noterades på tak. Del av hängränna svackar.

## DRÄNERING

Dränering bedöms saknas.

## VIND

Vind kontrollerad från lucka pga. krypplank saknas i vindsutrymmet. För övrigt inget särskilt att notera. Parallelltak går ej att kontrollera utan förstörande konstruktionsingrepp.

## ALTAN

Del av stolpar ligger an mot mark. Del av golvbjälkar saknar upplag.

## VENTILATION

Självdagsventilationen bedöms alltid som bristfällig för det moderna hemmet. För att en självdagsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och ineluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdagsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

## INVÄNDIGT

### Entréplan

#### HALL/ALLRUM/KÖK

Skivskarvssprickor noterades i undertak. Täcklock till kopplingsdosor i vägg saknas (garderob). Otät botten i diskbänksskåpet noterades. Akvarium i köksskåp noterades.

#### WC

Handfat sitter löst. Frånluftsventilation saknas i utrymmet. Inga tecken på läckage vid besiktningstillfället.

**ALLRUM**

Sprickor noterades i undertak. Golvknarr noterades.

**BADRUM**

Avvikelser i våtutrymmet.

Synlig brunnsduk under klämring i golvbrunn. Otätheter i klinker golv i anslutning till vägg. Bruk över klämring i golvbrunn under inbyggnadsbadkar, brunnsduken är dold. Golvbrunn är ej besiktningsbar. Avvikelser i fall noterades på klinkergolv.

**TVÄTTSTUGA**

Avvikelser i våtutrymmet.

Golvbrunn ligger för nära vägg. Frånluftsventilation saknas i utrymmet. Bruk över klämring i golvbrunn. Golvbrunn är ej besiktningsbar. Tröskel saknas till anslutande klädkammare.

**KLÄDKAMMARE**

Rörfördelare på vägg saknar tät botten samt skvallerrör. En rörslits bör ha en vattentät botten och vara försedd med skvallerrör. När det saknas så ökar risken för att ett läckage inte upptäcks i tid. Det kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

**SOVRUM**

Spricka i fönsterglas noterades.

**SOVRUM**

Inget särskilt att notera.

**TILLÄGGSUPPDRAG**

Fuktindikering i våtutrymme utan anmärkning.



## RISKANALYS

### **Avvikelse i våtutrymmet**

Avvikelse i våtutrymmet innebär en ökad risk för att fuktrelaterade skador kan uppstå. Med skador som mögel och röta till följd i våtutrymmet samt i bakomvarande konstruktioner.

### **Plintgrund**

Krypgrund/plintgrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i golvbjälklag och syllar samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Tryckimpregnerat/träskyddsmålat virke i krypgrund innebär risk för lukt (pga. emissioner) som kan påverka inomhusmiljön.

### **Parallelltak/vind**

Det förekommer parallelltak, dvs att innertaket följer yttertakets lutning utan mellanliggande vind (snedtak).

Risk finns att skador eller avvikelser kan förekomma som ej går att upptäcka vid en okulär besiktning. Viktigt är att man kontinuerligt ser över den yttre taktäckningen samt att ventilationen i bostaden fungerar tillfredsställande.

## 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

**KONSTRUKTIONS- OCH DETALJBEDÖMNING, VÄRT ATT VETA!****VÅTUTRYMMEN****1. Kvalitetsdokument saknas.**

Möjlighet att kontrollera tätskikt på golv- och väggytor där keramiska plattor har applicerats är väldigt begränsad. Man bör beakta att flera ledande försäkringsbolag anger restriktioner i sina villkor för hem- och villaförsäkring beträffande ersättning för vattenskada i våtrum, om inte branschregler etc. som gäller vid tid för utförande har följts och/eller om kvalitetsdokument saknas.

**2. Wc, äldre ytskikt.**

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

**GRUNDLÄGGNING/KÄLLARE****3. Betongplatta.**

Ett flytande golv innebär att golvkonstruktionen inte fästs vid betongplattan. Ett vanligt utförande är t.ex. att cellplast, spånskiva samt golvbeläggning lagts ovan betongplattan. Detta utförande innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fuktinnehåll. För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan. Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betongplattan bör t.ex. utföras med keramiska golvbeläggningar, fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

**4. Utreglade väggar samt uppreglade golv.**

I källaren förekommer utrymmen med flytande samt uppreglade golvkonstruktioner mot betongplattan och mot källaryttervägg finns en påreglade väggkonstruktioner. Dessa konstruktioner är skadebenägna då betongplattan och källarytterväggar tidvis är markfuktiga. Vid förhöjda fuktvärden alt. bristfälligt utförande kan fuktrelaterade skador uppstå, detta med mikrobiell tillväxt samt avvikande mikrobiell lukt till boendemiljön som följd.

**TAKKONSTRUKTIONER****9. Äldre tak**

Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år. 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.

**10. Takkupor**

Takkupor är konstruktioner som medför ökad risk för inläckage pga. otätheter. Regelbunden kontroll och underhåll erfordras, särskilt utvändigt tätning i överkant mot takpannor och i rännदार. Kondens på undersida takplåt och låg taklutning, kan ge upphov till fuktskador som mögel och röta.

**11. Platta låglutande tak**

Platta/låglutande tak bedöms som en riskkonstruktion. Risk finns att skador kan förekomma både från utvändigt takläckage samt fuktig bostadsluft som kondenserat i takkonstruktionen vilket oftast inte går att upptäcka vid en okulär besiktning, då åtkomlig vind saknas. Regn- och smältvatten kan bli stående lokalt på taket vilket ökar risken för inläckage samtidigt som skräp och dylikt på tak samt i hängrännor kan begränsa vattenavrinningen. Takets tätskikt kräver ett kontinuerligt underhåll och översyn för att behålla sin funktion.

**BALKONG/ALTAN****12. Underbyggd balkong/altan**

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 15-20 år. Underbyggda balkonger är känsliga för läckage. Tätskiktet bryts ned av värme, UV-ljus samt gångbelastning och blir med tiden otät. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm.

## **VINDAR**

### **5. Vind.**

Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador. För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en fungerande 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. Snedtak frånnockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

## **FÖNSTER & DÖRRAR**

### **6. Äldre fönster och dörrar.**

Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm. Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

## **FASAD**

### **7. Äldre träfasad.**

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år.

### **8. Enstegs tätad fasad**

Aktuell ytterväggskonstruktion med en odränerad tunnputs på en isolering av cellplast/ mineralull samt med en bakomliggande skiva av organiskt material har visat sig vara ur fuktsynpunkt en riskabel konstruktion. Risken består i att om fukt/vatten tar sig in i väggkonstruktionen har den svårt att torka ut, vilket kan orsaka fukt/röta och mögelskador. Risk för inträngning av fukt är störst vid infästningar och anslutningar mellan fönster/dörrar, balkonger samt vid sprickor i putsen. Risken för skador ökar på fasader mot väderutsatta lägen.

## **BJÄLKLAG**

### **13. 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.

## **MARK/DRÄNERING**

### **14. Äldre dränering, fuktisolering.**

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal livslängd på dränering brukar därför anges till ca 25 år från utförandet. Nedsatt funktion på en dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledning bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

### **15. 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 och man bör 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.

### **16. Dagvatten.**

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30 - 50 år från tiden för utförandet beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av ledningar pga. igenslamning, marksättningar mm. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas. Stopp eller dämning i dagvattenledningar kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

## BILAGA II

## TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande 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

### 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

Dränering, fuktskydd	25 år
Dagvattenledningar utanför byggnad	50 år

### Invändigt

Målning/tapetsering	10 år
Parkettgolv/träggolv byte	40 år
Parkettgolv/träggolv 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 III

**BESIKTNINGSBYRÅNS BESKRIVNING AV ORD I PROTOKOLLET**

**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 källaryttervägg.

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

## BILAGA IIII

## Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssupdraget

### Överlåtelsebesiktning för KÖPARE enligt SBR-modellen version 2017.1 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Begreppsbestämningar.

Med uppdragsgivare avses köparen av fastigheten 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 med en överlåtelsebesiktning för köpare 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. Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningsutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

#### 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, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler. Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och 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 besiktningsmannens erfarenhet 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 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 omständlighet som inte kunnat klargöras 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 ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om 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 verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt. Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande. Besiktningsmannen ansvarar inte för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska 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 vindstrymmen 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. Antecknade fel, 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. 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. Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat. Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit, 1) eller att avstå från att köpa den besiktade fastigheten, 2) eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp, 3) eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger, 4) eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klargöra omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

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.