

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Skellefteå Renbergsvattnet 2:12
Södra Renbergsvattnet 155
937 92 Burträsk



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 HELA Husbesiktning 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.

HELA Husbesiktning AB
Domherregatan 1, 941 64 Piteå
Tel: 070-444 82 63

www.helahusbesiktning.se
Organisationsnummer: 559234-8469
Innehar F-skattsedel

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
NOTERINGAR	4
Huvudbyggnad	4
Bostadsbyggnad från 1961	12
3. RISKANALYS	19
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	20
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	21
BILAGA 2: Liten Byggordbok	25
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner	26
BILAGA 4: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet	27
BILAGA 5: Tilläggsuppdrag: Fuktmätning	27

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Renbergsvattnet 2:12
Adress:	Södra Renbergsvattnet 155
Postnummer och ort:	937 92 Burträsk
Kommun:	Skellefteå
Fastighetsägare:	Gerd och Egon Lindström

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Gerd och Egon Lindström
Uppdragsnummer:	ÖB-23223

Besiktningsman

Besiktningsman:	Henrik Larsson Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp /Av RISE Certifierad besiktningsman SBR
Telefon:	070-444 82 63
Epost:	henrik@helahusbesiktning.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av båda bostadsbyggnaderna Tilläggsuppdrag innefattar fuktmetning samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet. Dessa redovisas som bilagor i slutet av utlåtandet
Besiktningsdag:	2023-09-05 klockan 09:00
Närvarande:	Gerd Lindström, fastighetsägare Krister Marklund, svärson och fullmaktstagare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2023-08-30
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

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:	Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället
Information från uppdragsgivaren:	<p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Fastighetsägaren förvärvade fastigheten 1958.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda;</p> <ul style="list-style-type: none">• 1961 byggdes bostadshuset mot norr• Under 70-talet monterades ny fasadpanel och ytterväggarna tilläggsisolerades. 3-glasfönster monterades i samband med detta.• 2007 installerades jordvärmen• 2018 installerades luft/luftvärmepumpen• 2021 monterades plåttaket på det inglasade uterummet
Upplysningar om fel i fastigheten:	<ul style="list-style-type: none">• Svällningar på parkettgolvet i vardagsrummet vid värmerör på grund tidigare läckage• 2022 inträffade en vattenskada i bostadshuset från 1961 på grund av ett läckage i toaletten. Toaletten har efter detta renoverats av entreprenörer
Övrigt:	<ul style="list-style-type: none">• Huset har stått tomt sedan mars 2022, men har varit fullt uppvärmt• Källarna är inte omdränerade. Sandig backe på tomten. Inga fuktgenomslag har observerats i källarna

2. OKULÄR BESIKTNING



Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaderna var vid besiktningstillfället omöblerade. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Väderlek:	14 °C och mulet
Byggnadstyp:	Fristående 1½-planshus
Byggnadsår:	1941
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Murade källarväggar Regelstomme ovan mark
Fasad:	Lockpanel
Fönster:	3-glas isolerrutor Kopplade 2-glasfönster i källaren
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion: TRP20 – bärläkt – ströläkt – underlagspapp – underlagstak av råspont - takstolar
Uppvärmning:	Luft/luftvärmepump samt vattenburen radiatorvärme via jordvärmepump och vedpanna
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten och avlopp

NOTERINGAR

Överlåtelsebesiktning för säljare

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:	<p>Utvändigt fuktskydd/dräneringssystem är äldre</p> <p>Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, punkt 4.1 samt noteringar under Källare: Allmänt</p>
Grundmur/hussockel:	<p>Äldre, ej självdränerande väggvattenutkastare</p> <p>Färgsläpp på källarväggarna</p>
Fasad:	<p>Lokala rötskador i fasadpanelen (bild 1)</p> <p>Torksprickor på solutsatta delar av fasadpanelen</p> <p>Ej tätat hål på sydvästra fasaden för tidigare luftburen elledning (bild 2)</p>  
Fönster och dörrar:	<p>Torksprickor på fönsterkarmar och fönsterbågar</p> <p>Kittsprickor i källarfönster</p> <p>Slitna tätningslister i fönster och dörrar</p>

Missfärgningar/blånader på källardörren

Överblecken är inte infasade i bottenbrädorna (bild 1)

Fönsterblecken är otäta mot fönsterkarmar (bild 2)
Se **riskanalys 3.1**



Hängrännor och stuprör:

Ränngavel saknas till hängränna mot sydöst (bild)



Yttertak:

Färg har flagnat från södra delen av plåttaket

Flera spikskallar sticker upp på plåttaket (bild 1)

Takstegen och fasadstegen är äldre och rostiga

Bristfälligt infäst takstege motnock (bild 2)

Kort kringtäckning runt avloppsavluftningsrör och skorsten.
Otätheter finns i anslutning till dessa (bild 3)

Deformerat rasskydd mot söder (bild 4)

Skorsten/avloppsavluftningsrör
ska åtgärdas av säljaren innan tillträdet
// Ralf

Se riskanalys 3.2



Skorsten/avloppsluftningsrör
ska åtgärdas av säljaren innan tillträdet
// Ralf



Vind:

Fuktfläckar vid murstocken och avloppsavluftningsröret (bild 1 och 2)

Spillning på vindsbjälklaget i anslutning till skorstenen

Spånisoleringen har sjunkit ihop i flera väggfack (bild 3)



Balkong:	Räcket är rostigt
Inglasat uterum:	Färg har flagnat från ståndsdivan Plåttaket har lägre lutning än 14 grader, vilket är minimimått för läggning av TRP20 Missfärgningar/blånader på fasaden och vindskivorna Underspikning finns ej

INVÄNDIGT

Allmänt:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Besiktningen utförs medsols

Avloppssystemet är äldre och består av gjutjärn
Se **riskanalys 3.3**

Lokala ojämnheter på golv

Golvet knarrar i flera utrymmen

Äldre radiatorkranar av mässing (bild)

Kommentar:

Dessa radiatorkranar saknar termostاتفunktion. Då kranarna är äldre kan läckage uppstå vid vridning. Utbyte till moderna termostatventiler rekommenderas.



ENTRÉPLAN

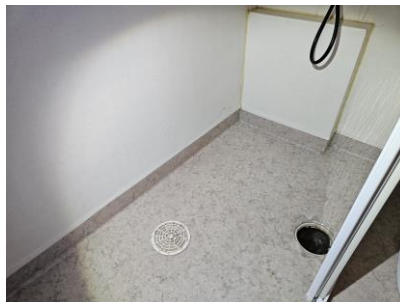
Entré/Hall:	---
Kök:	Fuktskydd finns inte under kyl och frys Vattentät inklädnad finns inte i diskbänkskåpet
Sovrum:	---
Toalett:	Äldre våtrumsmatta som har passerat teknisk livslängd
Vardagsrum:	Svällning på parkettgolvet vid värmerör (bild) Se säljarens lämnade upplysningar



Trappa till övre plan:	---
Trappa till källaren:	Slitageskador på trappsteg av betong

ÖVERVÅNING

Hall:	---
Badrum:	<p>Plastmattorna är äldre och har passerat teknisk livslängd (bild 1)</p> <p>Bristfällig skarvning av plastmattan på vägg under duschblandaren. Skarvar är inte svetsade (bild 2)</p> <p>Sprickor i plastmattan vid tröskeln (bild 3)</p> <p>Ej svetsade skarvar på golvmattan under handfatet (bild 4)</p> <p>Värme- och vattenrör går genom golvet, vilket inte är tillåtet enligt nu gällande branschregler</p> <p>Deformationer på golv runt golvbrunnen (bild 5)</p> <p>Gjutjärnsbrunnen är rostig (bild 6)</p> <p>Träpanel på vägg utanför duschväggar, vilket inte är godkänt i våtutrymmen</p> <p>Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, punkt 4.2</p>





Sovrum 1:

Sovrum 2:

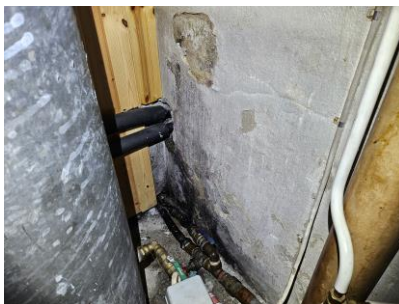
KÄLLARVÅNING

Allmänt:

Sprickor i betonggolvet i flera utrymmen

Fuktgenomslag i form av putssläpp och missfärgningar/påväxt mot delar av källarväggarna (bilder)

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.1**



Svale:	---
Trappförråd:	---
Tvättstuga:	Utreglad väggkonstruktion mot ena källarytterväggen Se riskanalys 3.4 Rostig gjutjärnsbrunn Se riskanalys 3.3
Förråd:	Putssläpp på bakugnen
Pannrum:	Slitageskador från vedhantering på väggar Fuktfläck i innertaket vid tidigare värmerörsgenomföring Rostig gjutjärnsbrunn Se riskanalys 3.3
Matkällare:	---

Bostadsbyggnad från 1961



Byggnadsår:	1961
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Murade källarväggar Regelstomme ovan mark
Fasad:	Plåtfasad
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion: TRP20 – bärläkt – takstolar
Uppvärmning:	Vattenburen värme via vedpanna och elkassett
Ventilation:	Självdagsventilation

UTVÄNDIGT

Mark:

Murade stödväggar till källartrappa buktar inåt på grund av marktryck (bild)

Utvändigt fuktskydd/dräneringssystem är äldre

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.1** samt noteringar under **Källare: Allmänt**



Grundmur/hussockel:

Fasad:

Fönster och dörrar:

Färgsläpp på äldre källardörr

Färgsläpp på fönsterkarmar och fönsterbågar

Slitna tätninglistor i fönster och dörrar

Plåtbleck glipar mot karmar på några fönster. Blecken är inte anpassade att anslutas mot äldre träfönster (bild 1)

Plåtskruvar har skruvats genom den horisontella delen av fönsterblecken (bild 2)

Se **riskanalys 3.1**



	
Hängrännor och stuprör:	<p>Svacka på hängränna mot norra takfoten</p> <p>Lövsilar finns inte anslutna till stuprören</p>
Yttertak:	<p>Besiktning har skett från mark och takfot då takstege saknas</p> <p>Inga avvikelser observerades</p>
Vind:	<p>Kondensskydd finns inte under takplåten (bild 1)</p> <p>Ljusinsläpp/otätheter vid vissa skruvfästningar samt vid murstocken</p> <p>Fuktfläckar/rinnmärken längst murstocken (bild 2)</p> <p>Vindsbjälklaget är bristfälligt isolerat vid tidigare rökrör (bild 3)</p> <p>Avloppsavluftningsröret saknar vakuumventil; Kondensbildning och fuktig spånisolering på grund av varm, fuktig luft från avloppsavluftningsröret. Avloppslukt upplevs i anslutning till detta (bild 4)</p> <p>Se riskanalys 3.5</p> 



Entrébro:

Vindskivor och gavelbeslag/vindskiveplåtar finns ej

Lågt dimensionerade takåsar och stöd under takplåten (bild 1)

Plåtarna är skruvade i plåttoppar och inte i dalarna (bild 2)

Färgsläpp på räcke och stolpar





INVÄNDIGT

Allmänt:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Besiktningen utförs medsols

Avloppssystemet är till stora delar äldre och består till stora delar av gjutjärn

Se **riskanalys 3.3**

Lokala golvknarr och ojämnheter på golv

ENTRÉPLAN

Entré/Hall:

Inre hall:

Toalett:

Mindre otätheter på svets skarvar på golvmatta vid rör genomföringar (bild)



Kök:

Ledare är exponerade vid vägguttag ovanför spisen (bild)

Vattentät inklädnad finns inte i diskbänksskåpet

Fuktskydd finns inte under kylskåpet



Vardagsrum:

Laminatgolvet har glidit ur sponten på några ställen (bild)



Trappa:

Slitageskador på källartrappa av betong

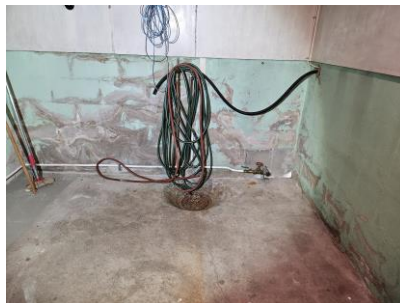
KÄLLARPLAN

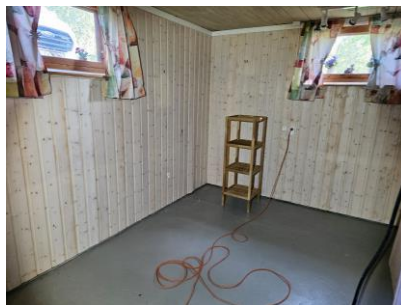
Allmänt:

Fuktgenomslag och putssläpp mot delar av källarytterväggarna (bild 1)

Utreglade väggkonstruktioner i svalet och hobbyrummet
Mikrobiell lukt (dagligt tal, lukt av mögel och bakterier) upplevs från golvvinklar under panelen (bild 2)

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.1**





Svale:	---
Hobbyrum:	Lokalt har träpanelen rest sig mot källarytterhörn (bild) 
Pannrum:	Golvbrunn finns inte, vilket är ett branschkrav i utrymmen med varmvattenberedare
Förråd:	Gjutjärnsbrunnen är rostig Se riskanalys 3.3
Matkällare:	---

3. RISKANALYS

3.1 Fönster (båda byggnaderna)

Otättheterna vid fönsterblecken innebär risk att vatten kan läcka in i väggkonstruktionen, vilket kan leda till mögel- och/eller rötskada.

3.2 Yttertak, huvudbyggnad

Otättheter finns mot skorstenen och avloppsavluftningsröret samt i form av spikar som har trängt upp från takplåtar. Detta medför risk att vatten kan läcka genom yttertaket och orsaka fukt- och mögelskada i underliggande konstruktion

3.3 Invändigt: Allmänt (båda byggnaderna)

Då avloppsrören är äldre finns risk att de spricker eller rostar sönder, vilket kan leda till vattenskada. Enligt branschregler ska golvbrunnar i våtutrymmen bytas vid eventuell framtida renovering. Observera att kontroll av avloppsrörens skick inte ingår i besiktningssuppdraget.

3.4 Källare: Tvättstuga

Risk för fukt- och mögelskada finns i källarväggskonstruktioner där träreglar ligger i kontakt med källarväggens insida. Detta beror på potentiell markfuktspåverkan utifrån. Om isolering finns i väggkonstruktionen kyls betongväggen, vilket driver upp fuktigheten och kan orsaka fukt- och mögelskada.

3.5 Bostadsbyggnad 1961: Vindsutrymme

Då underlagstak/kondensskydd saknas under taktäckningen finns risk för fukt- och mögelskada i underliggande konstruktion på grund av kondensdropp eller läckage genom yttertaket.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Mark samt Källare: Allmänt (båda byggnaderna)

De utvändiga fuktskyddet/dräneringssystemet är äldre och fuktgenomslag finns i källarna i båda byggnaderna. För bedömning av skadeorsak, skadeomfattning samt för lämpliga åtgärder rekommenderas en fortsatt teknisk utredning

4.2 Badrum

Flertalet brister observerades i utrymmet. Det rekommenderas därför att kontakt tas med GVK- eller BKR-auktoriserad entreprenör för renovering av utrymmet. Vid renoveringen bör kontroll utföras av eventuella bakomliggande fukt- och mögelskador.

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

Piteå 2023-09-06
HELA Husbesiktning AB

Henrik Larsson

/Av RISE Certifierad besiktningsman SBR



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget 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 uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan

omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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 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 omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett

sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 30 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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 kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mätnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putsk på rörväggsmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

BILAGA 4: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

Ventilation:

- Båda bostäderna ventileras med självdragsventilation
- Tilluftsventiler finns inte i boendemiljön (sovrums, vardagsrum etc.)
- Vådringsluckor finns i vardagsrummet, köket och två sovrums
- Tilluft via väggventiler i källarutrymmen
- Våtrumsfläktar finns inte
- Frånluftskanal från badrummet går via en eternitkanal till murstocken
- Frånluftskanal från toaletten går ut genom yttervägg
- I bostadsbyggnaden från 1961 går frånluftskanalen från toaletten till murstocken

Kommentar:

Ett självdragssystem är ofta otillräckligt för att uppnå tillräcklig luftomsättning i bostaden. Vid behov kan därför tilluftsventiler tas upp i sovrums och sällskapsrum för att förse bostaden med ytterligare tilluft. Detta utförs antingen genom att montera blockventiler genom yttervägg eller genom att montera spaltventiler i fönster.

Vid behov av att förbättra frånluftsventilationen rekommenderas kontakt med ventilationsfirma för lämplig lösning. Detta kan exempelvis handla om installation av våtrumsfläktar.

Elsystem:

- Elsystemen i båda byggnaderna är till stora delar av äldre standard
- Kuhloledningarna finns kvar i viss omfattning i båda byggnaderna
- Eluttagen i boendemiljön (sovrums, vardagsrum etc.) är ojordade.
- I bostadsbyggnaden från 1941 finns tre elcentraler. Automatsäkringar i elcentralerna på entréplan och i källaren. Porslinsäkringar i elcentralen på övre plan
- Elcentral med porslinsäkringar i bostadsbyggnaden från 1961
- Jordfelsbrytare finns installerad i elcentralen på entréplan, men ej vid någon annan elcentral
- Gruppförteckningar finns inte upprättade vid någon elcentral.
- Kontroll av skyddsjord utfördes av åtkomliga jordade eluttag. Samtliga kontrollerade uttag var jordade.

Kommentar:

Observera att det endast är en enkel kontroll av elsystemet som är utförd. För en helhetsbedömning rekommenderas att en elektriker anlitas för en elbesiktning.

BILAGA 5: Tilläggsuppdrag: Fuktmätning

Fuktindikering mot åtkomliga ytor i kök och våtutrymmen har utförts utan förhöjda indikationer. Observera att resultatet från fuktindikeringen är osäkert då husen har stått tomma i cirka sex månader. Eventuella vattenskadorna kan ha torkat ut

Förhöjd fuktindikering mot delar av källarytterväggarnas insidor i båda bostäderna

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.1**

Fuktmätningar med ingrepp har ej utförts i riskkonstruktioner då detta ej ingår i besiktningssuppdraget