

ÖVERLÄTELSEBESIKTNING



KARLSTAD KNOPPEN 4
Ringgatan 91, 65349 Karlstad



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 besiktningsslåtande krävs att du kontaktar SUSTERA för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningssmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UPPDRAGSINFORMATION	SID 3
HANLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING	SID 5
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 7
FORTSATTEK NISK UTREDNING	SID 7

BILAGA I: Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

BILAGA II: Liten Byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

BILAGA IV: Fuktindikering/ mätning är separat uppdrag/ läs på sista sidan.

UPPDRAGSINFORMATION

Överlätelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	KARLSTAD KNOTPEN 4
Adress:	Ringgatan 91
Postnummer:	65349
Ort:	Karlstad
Kommun:	Karlstad
Fastighetsägare:	Jan-Åke Timrér, Katarina Karlsson

UPPDRAG

Beställare:	Jan-Åke Timrér, Katarina Karlsson
Uppdragsnummer:	72744
Besiktningsdag:	2024-07-19
Närvarande:	Jan-Åke Timrér, Katarina Karlsson
Besiktningsman:	Tomas Johansson Av RISE certifierad besiktningsman Cerifikatnr: C002827 AV SBR godkänd besiktningsman Medlem i SBR:s Expertgrupp för Överlätelsebesiktning Teknisk Expert av SBR Fukt mätning <i>Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.</i> Företag: Telefon: E-post:

Uppdraget utförs enligt "villkor för Överlätelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
Bokning skickade via mejl den 2024-07-08

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräfelsen.
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

HANLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Nedan noteras de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

FASTIGHET

Tillhandahållna handlingar	Objektsbeskrivning upprättad av maklare tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt:</p> <p><u>Fönster</u>: inmonterat nya 2-glas isolerfönster år 2015. Nytt takfönster år 2004</p> <p><u>Yttertak</u>: nylagt papptak på ekonomidel år 2023. Nylagt betongpannor, läkt, underlagspapp och råspont år 2004.</p> <p><u>Fasad</u>: Målad fasadpanel på garage år 2019.</p> <p><u>Dusch/wc</u>: renoverat år 2001 med kakel, klinkers med el-golvvärme, arbetet utfört av fackmän.</p> <p><u>Kök</u>: renoverat år 2008, arbete utfört av fackmän.</p> <p><u>Uppvärmning</u>: installerat bergvärmepump år 2003, arbete utfört av fackmän.</p> <p><u>Altan</u>: ombyggd med trätrall, kanalplast-tak, vidbyggt soldäck på trätrall.</p> <p><u>Braskamin</u>: sotning och brandskyddskontroll utfört år 2023.</p> <p>År 2002: vattenläckage ifrån värmerör i betongplatta i hall, golvet frilades och gjöts igen med betong.</p> <p>Nuvarande fastighetsägare har upplevt lukt i huset. Anticimex har utfört utredning och fann orsaken, att det var träskyddsbehandlade syller som avgav en kemisk lukt, åtgärder, installation av en krypgrundsavfuktare, inmonterat uteluftsventiler i ytterväggar, installerat våtrumsfläktar inställt på kontinuerlig drift, yttervägg i ett sovrum öppnades upp och syll, isolering och reglar byttes ut. Fastighetsägare upplever att luktproblematiken blev bättre.</p> <p><u>Tidigare ägare!</u> Vidbyggt garage/förråd 1979 med betongplatta mot mark.</p>
Förvärv	År 2001
Upplysningar om fel i fastigheten:	Garage: Anticimex var på plats och uppmätte förhöjda fuktvärden i syll, åtgärdsförslag, att fastighetsägare frilade väggskivor i nederkant för att försöka torka ut syll.
Muntliga uppgifter:	Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING

FASTIGHET

Förutsättningar vid besiktningen:	<p>En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden <u>möblerad</u>.</p> <p>Möbler och lösöre som försvarar eller förhindrar besiktning flyttas <u>ej</u>. Det ingår ej att besiktningssmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningssmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" eller "----" innebär att besiktningssmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningssmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningssmannen inget ansvar.</p>
Väderlek:	Ca 23 °C och sol
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i 1 ½ plan.
Byggnadsår:	1963
Ombyggnads-/ tillbyggnadsår:	1979 vidbyggt garage.
Grundkonstruktion:	Krypgrund med betongvalv. Betongplatta på mark.
Yttertak:	Sadeltak med betongpannor, läkt, papp och rå-spont. Papptak.
Stomme:	Träregelverk.
Ventilation:	Självdrag. Våtrumsfläktar, uteluftsventiler.
Värmesystem:	Vattenburet, bergvärm. Braskamin
Fönster:	2-glas isolerfönster. 2-glas kopplade.
Fasad:	Tegel och plåt på nock/ vindskivor. Ekonomin-del med stående träpanel.
Terrängförhållande:	Trädgårdtomt.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt

BESIKTNING - NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT

Mark mm.	----
Grundmur/Hussockel:	----
Fasad:	----
Fönster/Dörrar:	----
Yttertak:	----
Hängrärror/ stuprör:	----
Altan:	Trätrall mot markplattor.
Ekonomidel:	----
Grundläggning:	Krypgrund, inget organiskt material i krypgrunden, krypgrundsavfuktare finns monterat. 

HUVUDBYGGNAD - INVÄNDIGT

Allmänt	I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.
---------	---

ENTREPLAN/ EKONOMIDEL

Allmänt:	Betongplatta mot mark är en känd riskkonstruktion, läs vidare under riskanalys 3:1
Hall:	----
Garage/ hobbyrum:	Frilagt nederdel av innerväggskivor. Ingenpluggad gjutjärnsbrunn.
Pannrum:	----
Tvättrum:	Ingen golvbrunn i utrymmet, avloppsvatten leds till golvbrunn i pannrum, utrymmet är inte att betrakta som våtrum, plastmatta på golv och tapeter på väggar, läs vidare under riskanalys 3:2

Matkällare/ svale:	----
--------------------	------

ENTREPLAN / HUVUDBYGGNAD

Allmänt:	Betongvalv med uppreglat isolerat golv och träskyddsbehandlade syllar är en känd riskkonstruktion. Läs vidare under riskanalys 3:3
Vardagsrum:	----
Kök:	----
Entréhall:	----
Förråd:	----
Passage:	----
Dusch/ wc:	Kakel, klinker med el-golvvärme. Fönster i duschdel, rögenomföring i golv, fix över brunnsmanschett, läs vidare under riskanalys, punkt 3:4,
Sovrum 1:	----
Trappa:	----

ÖVRE PLAN

Allmänt:	----
Sovrum 2:	----
Sidovind 1:	----
Klädkammare 1:	----
Wc:	----
Sovrum 3:	----
Sidovindar:	Övriga sidovindar går inte besiktiga, saknas inspektionslucka.
Klädkammare 2:	----
Nockvind:	<p>----</p> 

RISKANALYS

3.1 Trä, limmade ytskikt, betongplatta på mark.

Betongplatta på mark med ovanpåliggande träreglar/ syllar är en känd riskkonstruktion.

Betong och lättbetong transporterar kapillärt fukt från mark och luft.

Träreglar monterades ofta mot betongplatta utan kapillärbrytande skikt. Det användes ofta tryckimpregnerat virke i konstruktionen, ingjutna reglar lämnades kvar i betongplattan efter gjutning. Limmade ytskikt mot betongplatta. Risk består i att det kan finnas eller uppstå fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador och/eller kemisk lukt som kan komma in till bostaden.

Om brister föreligger under betongplattan i underliggande kapillärbrytande skikt (grusfyllning) dagvatten och/eller dränering, av åldersskäl ökar risken för att ovanstående kan ha inträffat.

3.2 Rum utan tätskikt, rörgenomföring i golv, ingen golvbrunn

Då utrymmet används som tvättstuga innebär det att risk finns att vatten tränger in till bakomvarande konstruktion. Sammanfattningsvis finns en ökad risk för vattenskador i omkringliggande konstruktioner med fukt, mögel och eller rötrelaterade skador som följd.

Rörgenomföringar i golvtätskikt innebär en ökad risk för att vatten tränger mellan tätskikt och genomföring då svårt att täta fullgott runt tappvatten och värmörör.

3.3 Trä-reglat isolerat golvbjälklag och väggssyllar mot betongvalv

Betongvalv med träskyddsbehandlade träreglar/ syllar är en känd riskkonstruktion.

Det är tryckimpregnerat virke i konstruktionen. Risk för att kemisk lukt kan komma in till bostaden.

3.4 Våtrum med rörgenomföring i golv

Rörgenomföringar i golvtätskikt innebär en ökad risk för att vatten tränger mellan tätskikt och genomföring då svårt att täta fullgott runt tappvatten och värmörör.

Sammanfattningsvis finns en ökad risk för vattenskador i omkringliggande konstruktioner med fukt, mögel och eller rötrelaterade skador som följd.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Med Vänliga Hälsningar!



Tomas Johansson. KanBoBra Inomhusmiljö, Kristinehamn, 2024-07-19
Av RISE certifierad Besiktningsman SBR/ Av SBR godkänd besiktningsman



BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

Med **besiktning** avses i tillämpliga delar även det besiktningss företag 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 besiktning. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsslutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräfelse Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningssmannen en uppdragsbekräfelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräfelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningssmannen går igenom uppdragsbekräfelsen 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 besiktningsslutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningssmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningssmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsslutlåtandet.

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 besiktningssmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den man 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 uppdragsbekräfelsen.

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, fukt mätning eller annan mätning

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

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

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningssmannen 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 Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningssmannen 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 besiktningssmannen kan dock komma överens om att besiktningssmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande Besiktningssmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos 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 besiktningssmannen 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 överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens

skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

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

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

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till 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 överlätelsebesiktning 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 överlätelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlätelsebesiktning 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 överlätelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras 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.

Ansvaret 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 överlätelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlätelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållit 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 erlägga betalning för överlätelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräfelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräfelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket 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 ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

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

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertalet trästävar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

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

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas dagpunkt. 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

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

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		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtrum	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år		
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år		
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år		
Hängrärror/stuprör	35 år		
Skorsten (renovering/ommuring skorstenstopp, tätnings rökkanner),	25 år		
Nytt undertak - invändigt	40 år		
Terrasser/balkonger/altaner/utomhusstrappor		Våtrummen	
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Plåt	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	30 år
Betonbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 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
Fasader		Våtrumstapeter väggar	
Träpanel (byte)	40 år		
Träpanel (målning)	10 år		
Tegel	Ej Byte		
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år		
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
Fönster/dörrar		Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Iisolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Avloppsledningar	50 år
Byte fönster	40 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Avloppstank	30 år
Målning fönster/dörrar	10 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
		Badkar	30 år
		Värmeväxlare	20 år
Dränering/utväntigt fuktskydd		Elinstallationer	
Dräneringsledning och utväntig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år		
Invändigt		Vitvaror	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Tvätmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år		
Laminatgolv	20 år		
Klinkergolv	Ej byte		
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år		
Kökslackor, bänkskivor, köksinredning	30 år		
Snickrier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år		
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner		Ventilation	
		Injustering av ventilationssystem	5 år
		Byte av fläktmotor	15 år
		Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA IV: Fuktindikering och fuktmätning.

Fuktindikering är ett separat uppdrag och ingår inte i överlätelsebesiktningsuppdraget. Fuktindikering utförs på några ställen i våtrummen, syftet med fuktindikering är att i möjligaste mån upptäcka eventuell befintlig vattenskada. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat på grund av vilka ytskikt som finns i utrymmet eller platser som inte är fysiskt tillgängliga.

Fuktindikering utfört med Protimeter Surveymaster.

Entréplan kök: ingen förhöjd fuktindikering.

Entréplan dusch/ wc: ingen avvikande fuktindikering med hänsyn tagit till konstruktion

Övre plan wc: ingen förhöjd fuktindikering.

Fuktmätning utfört med Protimeter Surveymaster.

Mätplats 1: Entréplan ekonomidel garage: i ytterväggssyll

Fuktkvot 22,5%

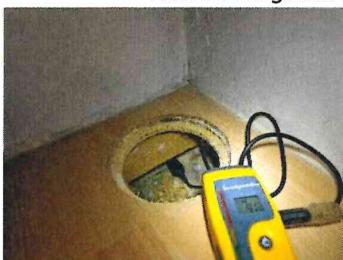
Risk för mögeltillväxt vid en fuktkvot över 17%.

Rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att avgöra orsak och omfattning till förhöjd fuktkvot i ytterväggssyll.

Mätplats 2: Entréplan sovrum 1: i uppreglad golvkonstruktion, vid yttervägg.

Fuktkvot 9,6% i underkant träskyddsbehandlad ytterväggssyll.

Risk för mögeltillväxt vid en fuktkvot över 17%,



INFO: Träskyddsbehandlat virke kan avge en kemisk lukt vid fuktkvot under 17%

Kristinehamn, 2024-07-19 Tomas Johansson, Av SBR teknisk specialist fuktmätning



