

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Sollentuna, Höstlövet 15
Kummelbyvägen 20**

Besiktningdag: 2017-08-14
Håkan Busk

Distribution:

Levererat elektroniskt till: Bo Paulson DB

Huvudsida	sida. 1
Innehållsförteckning	sida. 2
Partner och objekt	sida. 3
Särskilda förutsättningar vid besiktningen	sida. 3
Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar och utförda renoveringar	sida. 6
Okulärbesiktning	sida. 6
lakttagelser	sida. 7
Risikanalys	sida. 10
Fortsatt teknisk utredning	sida. 10
Bilagor	sida. 10
Bilaga I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget	sida. 11
Bilaga II: Bra att veta om	sida. 13
Underhållsplan av ditt hem	sida. 13
Underhåll/tekniska livslängder	sida. 13
Våtrum & Fukttermer	sida. 14

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Partner och objekt

Fastighetsbeteckning	Höstlövet 15
Adress	Kummelbyvägen 20 19143, Sollentuna
Fastighetsägare	Bo Paulson DB son: Jonas Fuhr Kummelbyvägen 20 19143 Sollentuna
Beställare	Bo Paulson DB son: Jonas Fuhr Kummelbyvägen 20, 19143 Sollentuna
Beställningsnummer	13369
Besiktningföretag	Svenska Besiktningshuset Intressenter AB Årsta Park Kontorshotell Byängsgränd 14 120 40 Årsta info@besiktningshuset.se www.besiktningshuset.se Växel för lokalkontor 077 66 50 200
Besiktningssman	Håkan Busk Anlitad Besiktningssman™ Telefon: 073 961 52 19, Epost: hakan.busk@besiktningshuset.se
Närvarande	Representant för säljaren och undertecknad.
Väderlek	Sol plusgrader.
Besiktningssdag	2017-08-14

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Förutsättningar

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

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats till besiktningsmannen vid besiktningen.

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

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

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

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

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

Byggnadstekniska uppgifter över rubricerad fastighet

Hustyp	2 planshus med källare.
Byggår	1937 Enligt info
Om - och tillbyggnad	80-Tal Enligt info
Grundläggning	Källare (golv/vägg delvis inklädda)
Grundmurar	Varierande murmaterial.
Mellanbjälklag	Betong och träkonstruktion.
Dränering/fuktisolering	Okänt utförande.
Fasad	Träpanel.
Fönster	Varierande typer och ålder.
Stomme	Träkonstruktion.
Tak, material	Sadeltak, betongpannor.
Balkong	Träkonstruktion överbyggd.
Vind	Vind med träbjälklag och parallelltak.
Värmesystem	Värmepump. Bergvärme.
Ventilation	Självdrag*

Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar och utförda renoveringar

Muntliga upplysningar renoveringar

Det har aldrig varit några problem med översvämning i källaren.
Det har inte förekommit några problem med takläckage.
Inga kända vattenskador har noterats.
Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar frekvent löst ut.
Energideklaration pågår.
Skorsten regelbundet sotad och utan anmärkning.
Fastigheten försäljs av dödsbo vilket ger begränsad information om historik och underhåll.

Handlingar

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Besiktning

Äldre byggnad

Byggnaden är äldre. Det är inte ovanligt att man vid renoveringar påträffar skador i konstruktionsdelar som ej går att upptäcka vid okulär kontroll. Det är dessutom mycket svårt att i efterhand hävda dolda fel i dessa typer av hus.

Iakttagelser

Mark

Byggnad i sluttning vilket ger ökad vattentillförsel mot grunden och ställer ökade krav på väl fungerande fuktisolering och dränering.

Det är olämpligt med fukthållande rabatter/buskar intill husgrunden, växtligheten kan innebära risk för att rötter växer in i dränerings-, dagvatten- och/eller avloppsledningarna och täpper till dessa.

Altan

Förekommande rötskador i träkonstruktionen.

Grundläggning Källare

Betongplatta på mark med uppreglade golvkonstruktioner och utreglade grundmursväggar med okänt konstruktionsutförande. Se vidare under riskanalys.

Väggar och golv i källaren är nymålade, inga tecken på putsläppor vid besiktningstillfället.

Pannrum/Teknikrum

Förekommande rost i golvbrunnen.

Äldre standard. Utrymmet motsvarar ej dagens krav på fuktspärrar och tätskikt.

Dränering/Fuktisolering

Stuprörsvatten avleds invid husgrund.

Markens lutning bedöms bidra med stor fuktbelastning mot husgrunden.

Fönster/dörrar

Fönster uppvisar generellt sett normala ålders- och förslitningsskador. Slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar påvisade inget onormalt.

Fönsterbleck glipar mot smyg lokalt vilket kan ge upphov till fuktskador. Tätning erfordras.

Överbleck saknas över fönsterfoder.

Fasad trä

Inget särskilt att notera.

Balkong

Det gick ej att lyfta trallen för att på bättre sätt kunna kontrollera yt-/tätskiktet. Man behöver annars även kunna lyfta trallen för att regelbundet kunna rensa från fukthållande trädavfall etc.

Otätt kring infästningar av stolpar i golv noteras.

Tak, material

Avluftningsrör genom yttertaket finns. Glipa mellan rör och plåtbeslag.

För minskad risk för inträngning vatten - snö samt skräp under pannor erfordras montage av s.k. nockskydd till nock.

Skorstensbeslag glipar mot skorstenen. Tätning erfordras.

Regnhuv till skorsten är lämpligt att låta montera för att förhindra att snö och väta kommer in i skorstenen. En uppfuktad skorsten utgör risk för fuktskador.

Vind

Avluftning för avlopp avlutas på vinden. Regelbunden kontroll av backventil erfordras så att den stänger och öppnar som den ska. Hamnar ventil i öppet läge kan varmluft strömma ut och orsaka missfärgning, påväxt i underlagstaket.

Vinden är sanerad och boracolbehandlad.

Mellanbjälklag

Förekommande lutningar i bjälklaget. Orsaken okänd.

Stomme

Inget särskilt att notera.

Undertak invändigt

Vid kontroll av innertak och väggar kunde undertecknad inte se några signaler/tecken på att det förekommer läckage genom taket typ fuktrosor, fuktfläckar etc.

Kök

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Hygienutrymme 1

Äldre standard. Rost i golvbrunnen. Rör genomföringar i golv. Utrymmet motsvarar ej dagens krav på fuktspärrar och tätskikt. Renovering bör kalkyleras.

Hygienutrymme 2

Anslutningen kontrollerades i golvbrunnen, inget särskilt att notera som tyder på brister i anslutningen eller tecken på vattenskador i hygienutrymmet vid besiktningstillfället.

Tvättstuga

Målade väggar och golv. Risken för vattenskador bedöms som begränsad då mur och betongmaterial inte utgör fukt känsliga material.

WC

Äldre standard. Inga tecken på läckage vid besiktningstillfället.

Bastu

Bastuns golv är inte vattensäkert.

Lämpligt att ha vattentråg under aggregat.

Ventilationssystem

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

Tilläggs tjänsten Fuktindikering våtrum

Då ytskikten består av kakel/klinker och ytorna vattenbegjuts regelbundet innebär det att fuktindikering försvåras alternativt inte kan utföras i dessa utrymmen eftersom förhöjda fuktindikationer likväl kan visa på att sättbruket är fuktigt, klinker, kakelplattorna innehåller järnmineraler, golvvärme som kan ge utslag. Inga förhöjda fuktindikationer noterades vid besiktningstillfället.

Tilläggs tjänsten uppmätning

MÄTRESULTAT BOA 218 kvm ÖV: 99 kvm BV: 119 kvm.

BIA/KV 109 kvm.

UPPDRAG Uppmätning Svenska Besiktningshuset Intressenter AB erhållit uppdraget att utföra uppmätning av Boarea/Biarea i rubricerad fastighet. AREABERÄKNING enl SS 21054:2009 Fastigheten var möblerad vid tillfället. Mått tagna på plats med längdmätare Leica Disto Mätningen utförd med en reservation på villor om en felmarginal om + - 4 kvm.

Risakanalys

Källare (golv/vägg delvis inklädda)

Betongplatta på mark med uppreglad golvkonstruktion och utreglade väggar Befintliga inklädda väggar och golvkonstruktioner riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i väggkonstruktionen så som mögel och röta samt vidare resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Träkonstruktion överbyggd.

Det föreligger risk med överbyggda balkonger. Otätheter kring anslutningen mot stomme och räckesanslutningar kan leda till rötskador i konstruktionen. Vanligt förekommande med kondensskador i dessa balkongkonstruktioner pga kyla från ovan och värme från undersidan.

Vind med träbjälklag och parallelltak.

Brister i ventilationen i vindsutrymmen, igensatt takfotsventilation kan medföra ökad luftfuktighet och därmed risk för fuktrelaterade skador på underlagstak etc. Parallelltak är ej åtkomliga för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs.

Självdrag*

*Självdraagsventilation i huset och i våtrum kan medföra kondens, mögelskador på vinden och i kringliggande konstruktioner. Självdraagsventilation är alltid bristfälligt för det moderna hemmet.

Byggnad i slutning vilket ger ökad vattentillförsel mot grunden och ställer ökade krav på väl fungerande fuktisolering och dränering.

Mark, ytvatten, stuprörsvatten som inte avleds betryggande från huset medför en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador så som mögel och röta som möjlig följd.

Avluftningsrör genom yttertaket finns.

Avluftningsrör genom yttertaket finns. Risk finns att invändigt stamrör i plåtröret är otäta mot varandra. Risk finns att kondensvatten rinner genom skarv och fuktar upp underliggande konstruktioner som drabbas av fuktskador så som mögel och röta.

Överbleck saknas ovan fönsterfoder.

Avsaknad av överbleck vid foder kan innebära risk för fuktinträngning med fukt och röta, mögel i stommen.

Fortsatt teknisk utredning

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

Bilaga I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2017.1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen. Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen. Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen. Med fel i fastighet avses en avvikelser 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 säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar; 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren, 2) okulär besiktning, 3) riskanalys om sådan är påkallad samt 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning. Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande. 1) Handlingar och upplysningar Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, 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 kostnads kalkyler. Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag. Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

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

4) Fortsatt teknisk utredning Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klargöras 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 omständighet 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.

Besiktningens ansvar Besiktningensförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör, om så inte blir fallet kan besiktningensman/besiktningensföretaget inte göras ansvarig för reklamerad skada. Besiktningensman är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningensman. Besiktningensman är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen. Besiktningensman är skyldig att ersätta den skada som besiktningensman orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningensmans ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningensmans skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningensutlåtandet. b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningensutlåtandet c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningensman inte skyldig att ersätta. Om besiktningensman utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningensmans skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget. Skada som beror på att det i besiktningensutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningensman lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningensutlåtandet begärt komplettering av besiktningensutlåtandet. Besiktningensman är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningensman skall arkivera en kopia av besiktningensutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription Fel i besiktningensmans 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. Besiktningensman ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningensman översänt besiktningensutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningensman 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 steg skall finnas tillgänglig. Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningensutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningensman om besiktningensutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något. För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningensman är inte skyldig att genomföra besiktningensåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningensman avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningensutlåtandets juridiska betydelse De fel som redovisas i besiktningensutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningensutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningensutlåtandet. 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 besiktningensutlåtandet 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 besiktningensutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningensutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet. Besiktningensutlåtandet 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 besiktningensutlåtandet. Besiktningensman har upphovsrätten till besiktningensutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningensutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet. Uppdragsgivaren äger inte överläta besiktningensutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningensutlåtandet utan besiktningensmans uttryckliga medgivande. Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningensman rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningensutlåtandet för förvärvaren. Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningensman kan innehållet i besiktningensutlåtandet inte göras gällande mot besiktningensman. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningensutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningensutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Bilaga II: BRA ATT VETA OM

Under nedan rubriker redovisas information om underhållsplan av ditt hem, tekniska livslängder, våtrumsregler som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av bygnadsunderhåll.

Underhållsplan av ditt hem

Underhållsplan av ditt hem, håller huset friskt längre

De mesta i huset har tyvärr en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder till tråkiga och onödiga kostnader. För att begränsa ekonomiska smällar när det gäller husets underhåll rekommenderas att upprätta en så kallad underhållsplan.

Våtrum

Golvbrunnar rengörs med jämna mellanrum.
Kontrollera att klämringen som sitter i golvbrunnen sitter fast och att mattan inte börjat släppa.
Inspektera rörgenomföringar i våtutrymmen så att de är täta och inte glappar.
Inspektera noga mattskarvar på golv och vägg så det inte blivit otäta.
Känn efter att WC stol och handfat sitter fast.
Vid minsta lilla misstanke om skada kontakta omedelbart ditt försäkringsbolag.

Kök

Köksfläkten, filter samt slang rengörs med jämna mellanrum. Ventilationsföretag rengör ventilationskanalen. Ta bort sparksockeln titta under diskbänken, ev diskmaskin och längs golv att det inte droppat vatten. Dammsug under kyl och frys samt baksida kyl och frys. Kontrollera att skvallerskydd är helt. Motionera avstängningsventiler för diskmaskin och avstängningskranar under diskbänken.

Värme

Se instruktionsbok för serviceprogram. Motionera ev. expansionskärlsventiler. Kontrollera att rätt tryck finns i radiatorsystem. Lufta radiatorsystemet vår och höst. Dammsug bakom element. Kontrollera att inte det droppar från vred mm.

Ventilation mekanisk eller självdrag

Kanaler och filter ska rengöras med jämna mellanrum. Vid nystart i ett hus konsultera ett ventilationsföretag som trimmar in systemet eller ger råd om förbättrad ventilation.

Fasad, fönster, trädetaljer

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

Yttertak

Genomföringar genomtaket kontrolleras vår och höst, inga otätheter får förekomma.
Trasiga eller spruckna takpannor byts omedelbart ut. Takpannor kontrolleras så att de ligger i rätt läge. Hängrännor justeras för fall och rengörs ofta. Har den tekniska livslängden uppnåtts är det dags att lägga om taket. Det finns inga försäkringsbolag som ersätter läckande tak då det hör till underhåll.

Sköter du underhållet av ditt hem blir det lättare hålla koll på vilka åtgärder som är mest akuta för huset. Vet man till exempel med sig att dräneringen eller yttertaket är gammal kan det vara billigare att byta ut det nu än att vänta några år och tvingas åtgärda kostsamma fuktskador. Väntar man med en åtgärd, bör man göra inspektioner med jämna mellanrum för att undvika att begynnande skador förvärras.

Underhåll/tekniska livslängder

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen. För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avseddfunktion.

	År		År
Fasader		Terrasser/balkonger, altaner/utomhustrappor	
Träpanel (utbyte)	40	Tättskikt (asfalts baserade tättskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tättskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	25-30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	25
Vitvaror		Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning röckanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Uppvärmningskällor	
Övriga installationer		Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	20-30
Avloppsledningar	50	Sanitetsgods, wc, badkar	30
Avloppstank	30	Badkar bubbel	10
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Värmegolv	
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
		Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

Våtrum & Fukttermer

Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel

och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum. För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se www.sakervatten.se

Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.

Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.

Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

Fukftermer

Vs. Det som kallas fukttillskott inomhus är skillnaden i ånghalt inne jämfört med utomhusluftens ånghalt. Det lättaste sättet att få reda på fukttillskottet är att mäta ånghalten inne och ute. Detta görs genom att mäta relativ fuktighet och temperatur inne och ute och därefter beräkna ånghalterna och slutligen erhålla fukttillskottet som skillnaden. Normalt kan fukttillskottet inomhus vara mellan 1 - 4 g/m³ i ett hus med självdragsventilation.

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

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

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