

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Buagärde 1:20

Tallsäter 20, 517 95 Olsfors



Överlåtelsebesiktning för Säljare

2025-06-10

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 Joachim Becker- Husinspektörn Sjuhärad AB för utförande av en köpargenomgång på plats. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köpar besiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 12 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
BESIKTNING	
Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från Uppdragsgivaren	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 14
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 18
 BILAGA I: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner	
 BILAGA II: Ordlista	
 BILAGA III: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

OBJEKT

Fastighetsbeteckning: Buagärde 1:20
Adress: Tallsäter 20
Postnummer/Ort: 517 95 Olsfors
Ägare/Säljare: Sture Harry Hjalmarssons Dödsbo

Beställare: Tommy Johansson
Adress: Annerovägen 3
Postnummer/Ort: 513 50 Sparsör

Beställningsnummer: A2920
Besiktningsman: Joachim Becker
E-post: becker@husinspektornsjuharad.se
Telefon: 0707-94 81 05
Besiktnings dag: 2025-06-10
Närvarande: Joachim Becker
Tommy Johansson
Magnus Mattiasson

Besiktningsens genomförande och omfattning: 2025-06-09 mejlades en uppdragsbekräftelse med villkorsbilaga enligt SBR modellen till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen samt beställaren godkände dess villkor, som bifogas i detta utlåtande. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställt senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnad omfattas av denna besiktning. Uterum omfattas ej av besiktningen.

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt information från Uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar:

Information från säljaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 1962.

Följande renoveringar och underhåll är utförda:

Upplysningar:

-Tidigare garage i källaren är ombyggt till hobbyrum och sovrum.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var vid besiktningstillfället delvis möblerad. En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten eller dess konstruktioner. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor/möbler. Bakomliggande ytor ligger i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara normalt skick med hänsyn tagen till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren <u>att snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	Ca +12 C och mulet/regn
Byggnadstyp:	1 plans villa med källare i souterräng
Byggnadssätt:	Taktäckning: Betongpannor, pannläkt och underlagpapp på rå spont Fasad: Tegel Fönster: 2 glas kopplade Stomme: Trä Bjälklag: Mellanbjälklag av betong-Vindsbjälklag av trä Grund: Oisolerad betongplatta på mark med delvis reglade golvkonstruktioner Grundmur: Cementhålstén med delvis reglade väggkonstruktioner Ventilation: Självdrag Värme: Elpanna på vattenburet system
Byggnadsår:	1962
Om/tillbyggnadsår:	-----

NOTERINGAR

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

KÄLLARENS UTVÄNDIGA FUKTSKYDD:

Källaren utvändiga fuktskydd: Dräneringsledningar, dagvattenledningar samt fuktskydd utvändigt grundmurar, är äldre än 25 år.

MARKFÖRHÅLLANDEN:

Det noterades buskar intill och an grundmur.



ALLMÄNT UNDERHÅLL:

Det finns fönster, dörrar, sims, vindskivor, plåtarbeten mm. som är i behov av underhåll.

GRUNDMUR-TRAPP-FASAD

Grundmur var delvis ej besiktningsbar då den täckts med cementfiberskivor.

Det förekommer sprickor i grundmur, trapp och fasad.



Lokalt finns fasadsten som släpper i infästning (sprickor). Kontakta en murare för konsultation/åtgärd.



FÖNSTER:

Det förekommer otätheter mellan fönster och fasad/grundmur.



Det noterades begynnande rötskador på fönster.

DÖRRAR:

Tröskelbleck saknas på dörrar.

Det är rötskador på källardörrar samt det förekommer otätheter mellan dörr och grundmur.



BALKONG VID ENTRÉ:

Balkonggolv är en förlängning av husets betongbjälklag/Tätskikt saknas på betonggolv.



HÄNGRÄNNOR/STUPRÖR:

Det läcker på grund av hål i hängrännor samt vatten svämmar över, från hängrännor på grund av skräpansamlingar och brister i fall.



Löv/skräpavskiljare saknas på stuprör.



För att minimera löv/skräp ansamlingar i hängrännor, kan ett konvext nät monteras.



TAK:

Taktäckning består av betongpannor, pannläkt samt underlagspapp på rå spont som är äldre.

Underlagspapp är torr och sprucken samt takpannor är tunna.



Takpannor är ej fästa, enligt gällande branschregler.

Det finns påväxt av mossor på takpannor.

Det noterades spruckna takpannor.



Vindskiva/gavelbeslag saknas syd (vid entré) samt gavelbeslag saknas på vindskiva syd ost.



Det är vattengenomträngningar till underlagstak/läkt, takfot och sims med rötskador som följd.



Det finns svackor i takkonstruktionen.



SKORSTEN:

Väderskydd saknas på skorsten.



VIND:

Tättningslist saknas på inspektionsluckan.

Vindsbjälklag är tilläggs isolerat med mineralull på spån.

Det finns påväxt av mögel samt fuktrelaterade fläckar på underlagstak



INNVÄNDIGT**ALLMÄNT KÄLLARE****ÄLDRE KÄLLARE:**

En äldre källare av detta slag utsätts mer eller mindre för fuktpåverkan från angränsande mark. Täta skikt (ex plastmattor, tät färg) bör undvikas mot betongplatta och grundmurar för att minska risken för färgsläpp och att lim under plastmattor löses upp. Det är också känt att konstruktioner och täckande lager/beklädnader med organiska material mot betongplatta och grundmurar bör undvikas, då fuktrelaterade skador (tillväxt av mögel och röta) kan uppstå i sådana med påföljande lukt som kan påverka inomhus miljön negativt.

FÖRHÖJD FUKTINDIKERING I GRUNDMURAR/BETONGPLATTA I KÄLLAREN:

Det är förhöjd fuktindikering i grundmurar och betongplatta samt puts och färgsläpp, noterades på dessa.

**GOLV OCH VÄGGKONSTRUKTIONER- TRÖSKLAR, I KÄLLAREN:**

Reglade golv i bodega och sovrum består av träreglar an betongplatta, samt ytskikt av trä/träfiberskiva. Påreglade väggar i bodega, sovrum och hobbyrum består av träreglar an grundmur samt ytskikt av träfiberskiva.

Det förekommer förhöjd fuktindikering i omnämnda konstruktioner samt en avvikande lukt/mögellukt upplevdes vid golv/väggvinklar i omnämnda utrymmen.

**GOLVBRUNNAR AV GJUTJÄRN:**

Golvbrunnar i källaren (hobbyrum, tvättstuga och pannrum) består av gjutjärn, som är rostiga.



KÄLLARE

TRAPPHUS/HALL:

Se under rubriken: Allmänt källare.

FÖRRÅD UNDER TRAPP:

Se under rubriken: Allmänt källare.

UTRYMME MED HYDROFOR:

Se under rubriken: Allmänt källare.

TVÄTTSTUGA:

Se under rubriken: Allmänt källare.

PANNRUM:

Se under rubriken: Allmänt källare.

Det är fuktelaterade fläckar i betongbjälklag (mellan kök och badrum).



FÖRRÅD:

Se under rubriken: Allmänt källare.

BODEGA:

Se under rubriken: Allmänt källare.

SOVRUM:

Se under rubriken: Allmänt källare.

HOBBYRUM:

Se under rubriken: Allmänt källare.

ENTRÉPLAN

ENTRÉ/HALL:

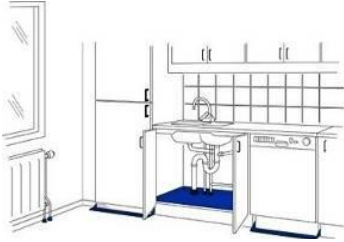
Inget att notera.

VARDAGSRUM:

Inget att notera.

KÖK:

Fuktskydd saknas på golv, i skåp under diskbänk samt under kyl/frys.



Det är rostangrepp på avloppsrör, under diskbänk.

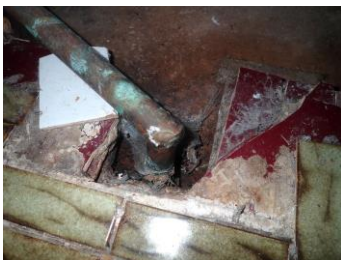


BADRUM:

Ytskikt på golv och väggar i utrymmet består av kakel och klinker som är från byggnadsåret.



Golvbrunnen består av gjutjärn, och är rostig.



Fönster är placerat i dusch/bad zon.



ALLRUM:

Inget att notera.

SOVRUM NORD OST:

Inget att notera.

ALLMÄNT VENTILATION SJÄLVDRAG:

Självdragsventilation är den vanligaste och äldsta typen av bostadsventilation.

Principen bygger enkelt uttryckt, att den stigningskraft som sker då uppvärmd luft stiger upp igenom ventilationskanaler ut ur bostaden ger ett undertryck och ny luft fylls på genom ventiler eller otätheter.

Självdragsventilation är extremt väderberoende och fungerar bäst vid den kallare årstiden då skillnaden mellan inne- och yttertemperatur är som störst.

Under den kalla årstiden kan fuktig luft från bostad komma att kondensera mot underlagstak vind/kalla ytor i byggnaden om ej ventilation fungerar tillfredsställande, med påföljande risk för fuktrelaterade skador i dess konstruktioner.

Det rekommenderas att man tar upp friskluftsventiler (fönster eller väggventiler) i samtliga vistelserum på entréplan och i källare, där så saknas samt att frånluftskanaler forceras mekaniskt (rek. Fresch intellivent med ständigt grundflöde/fuktstyrd) som monteras på frånluftskanaler i tvättstuga och i badrum.

För konsultation kontakta en ventilationstekniker.

Observera att någon besiktning av husets ventilationssystem ej har ingått i uppdraget.

Förslag till ökad frånluftsventilation samt montering av tilluftsdon är enbart rekommendationer och inga garantier för att avhjälpa/förebygga av fuktproblem eller sänkning av eventuell radon halt i byggnaden.



RISKANALYS

MED FUKTRELATERADE SKADOR MENAS: FUKT, MÖGEL OCH RÖT SKADOR I BYGGNADENS KONSTRUKTIONER. MED FÖRHÖJD FUKTINDIKERING MENAS: INDIKERING SOM ÖVERSTIGER 17% FUKTKVOT=75 % RELATIV FUKTIGHET.

KÄLLARENS UTVÄNDIGA FUKTSKYDD:

Eftersom källaren utvändiga fuktskydd: Dräneringsledningar, dagvattenledningar samt fuktskydd utvändigt grundmurar, är äldre än 25 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan dessa delar ha nedsatt funktion. Detta kan leda till ökat fukttillskott från angränsande mark till källarens grundmur och betongplatta med risk för fuktrelaterade skador i dess konstruktioner samt till fuktrelaterade skador i källarens reglade golv och väggkonstruktioner av organiskt material med påföljande lukt, som kan påverka bostadsmiljön negativt

MARKFÖRHÅLLANDEN:

Det noterades buskar intill och an grundmur.

Med rabatter, buskar och träd nära fasad/grund riskerar man att få fukt kvarstående i fasad och grundmur (skuggar/fördrojer upptorkning efter nederbörd), som kan leda till fuktrelaterade skador i dess konstruktioner/intilliggande konstruktioner som följd. Växtrötter kan skada grundmur och sätta dräneringsledning och dagvattenledning ur funktion, med ökad risk för fuktrelaterade skador i källarens konstruktioner.

ALLMÄNT UNDERHÅLL:

Det finns fönster, dörrar, sims, vindskivor, plåtarbeten mm som är i behov av underhåll.

Konstruktioner där målningsbehov/mindre reparationer finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktrelaterade skador.

GRUNDMUR-FASAD

Det förekommer sprickor i grundmur, trapp och fasad.

Sprickor ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på grundmur, trapp och fasad samt till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

Sprickor kan vara äldre och inaktiva. Tillkommer det nya sprickor eller om de befintliga sprickorna ökar i storlek och omfattning är det viktigt att ta reda på orsaken till och omfattningen av detta.

FÖNSTER:

Det förekommer otätheter mellan fönster och fasad/grundmur.

Det noterades begynnande rötskador på fönster.

Dessa noteringar om fönster ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på fönster samt till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

DÖRRAR:

Tröskelbleck saknas på dörrar.

Det är rötskador på källardörr samt det förekommer otätheter mellan dörr och grundmur.

Dessa noteringar om dörrar ökar risken för vatteninträngning som kan leda till ytterligare fuktrelaterade skador på dörrar samt till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

BALKONG VID ENTRÉ:

Balkonggolv är en förlängning av husets betongbjälklag/Tätskikt saknas på betonggolv. Då en vågrät (liggande) utvändig konstruktion av betong mer eller mindre ständigt utsätts för nederbörd ökar risken för att betongen mättas med fukt och vidare vattengenomträngning sker. Detta kan leda till fuktrelaterade skador i betonggolvet/bjälklagets konstruktion samt till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

HÄNGRÄNNOR/STUPRÖR:

Löv/skräpavskiljare saknas på stuprör vilket kan leda till stopp i avrinning i markledning med påföljande fuktrelaterade skador i källarens konstruktioner.

Det läcker på grund av hål i hängrännor samt vatten svämmar över, från hängrännor på grund av skräpansamlingar och brister i fall. Detta leder till vattenbegjutning av takfot/sims, fasad och grundmur med risk för fuktrelaterade skador i dess konstruktioner samt i intilliggande konstruktioner/källare.

TAK:

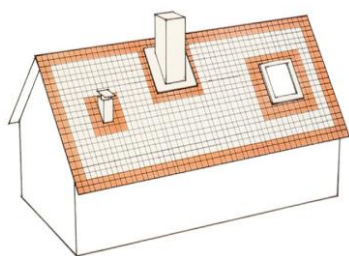
Taktäckning består av betongpannor, pannläkt samt underlagspapp på rå spont som är äldre. Den tekniska medellivslängden på underlagspapp är 30 år, betongpannor 40 år samt utvändiga plåtarbeten är 35 år.

Då taktäckning och dess plåtarbeten äldre och underlagspapp är torr och sprucken samt takpannor är tunna har de ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen/underliggande konstruktioner drabbas av fuktrelaterade skador.

Takpannor är ej fästa, enligt gällande branschregler.

Detta kan leda till att pannor lossnar i infästning vid kraftigt oväder med påföljande risk för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

I minst två pannrader vid takfot, gavel,nock och vid övriga genomföringar/montage (se bild) skall varje takpanna spikas eller skruvas.



Mossan på takpannor kan medföra att pannornas vattenavvisande funktion nedsätts av långvarig mossbeväxning, vilket kan leda till vatteninträngning med fuktrelaterade följdskador i underliggande konstruktioner. Detta kan också leda till frostsprängningar på takpannor, då mossan binder fukt.

Det noterades spruckna takpannor.

Vindskiva/gavelbeslag saknas syd (vid entré) samt gavelbeslag saknas på vindskiva syd ost.

Dessa noteringar ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på takets konstruktion/underliggande konstruktioner.

SKORSTEN:

Väderskydd saknas på skorsten.

Då huset uppvärmning sker via en elpanna, värms (torkar) ej skorstenen längre på samma sätt som vid tidigare uppvärmning med oljepanna. Detta medför till ökad risk för att snö/regn kan orsaka fuktelaterade skador på skorsten/kanaler samt i intilliggande konstruktioner.

VIND:

En vind är en riskkonstruktion.

Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer ut via otätheter i vindsbjälklag/otät inspektionslucka, till ett kallt vindsutrymme höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstak med fuktelaterade skador som följd.

Vindsbjälklag mellannockvind och bostad är tilläggs isolerat med mineralull på äldre spånisolering som saknar underliggande ångspärr. Detta bidrar till en negativ klimatförändring av utrymmet under den kalla delen på året (vindsutrymmet blir kallare än det varit under föregående år/skorstensstock värmer ej utrymmet) med ökad risk för kondensering av varm fuktbarande luft som kommer/läcker från bostad med påföljande fuktelaterade skador i vindsutrymmets konstruktioner.

Den upptäckta mögelpåväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma tillrätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget tätas.

GOLV OCH VÄGGKONSTRUKTIONER- TRÖSKLAR, I KÄLLAREN:

Reglade golv i bodega och sovrum består av träreglar an betongplatta, samt ytskikt av trä/träfiberskiva. Påreglade väggar i bodega, sovrum och hobbyrum består av träreglar an grundmur samt ytskikt av träfiberskiva.

En konstruktion där trä/organiskt material ligger direkt an eller nära en oisolerad betongplatta eller en grundmur i en äldre källare, är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt. Markfukt kan transporteras in i konstruktionerna med fuktelaterade skador som följd samt till påföljande lukt som kan påverka bostadsmiljön negativt.

GOLVBRUNNAR AV GJUTJÄRN I KÄLLAREN:

Golvbrunnar i källaren (hobbyrum, tvättstuga och pannrum) består av gjutjärn, som är rostiga. När en golvbrunn är rostig ökar risken för läckage som kan leda till fuktelaterade skador i angränsande konstruktion.

KÖK:

Fuktskydd saknas på golv, i skåp under diskbänk samt under kyl/frys. .

Risk finns vid exempelvis smygläckage från rörledningar/avfrostning som rinner ner i underliggande konstruktioner och ej upptäcks i tid, med fuktelaterade skador som följd.

Det är rostangrepp på avloppsrör, under diskbänk med risk för läckage som kan leda till fuktelaterade skador i angränsande konstruktioner.

BADRUM:

Ytskikt på golv och väggar i utrymmet består av kakel och klinker som är från byggnadsåret.

Vid uppförande av våtrum i början på 60 talet fanns inga krav på att golv och väggar skulle vara vattentäta. Eftersom detta våtrum är byggt vid denna tidpunkt är risken stor att det inte finns något tätskikt bakom de keramiska ytskikten.

Detta kan leda till vatteninträngning med påföljande fuktrelaterade skador i omkringliggande vägg och golvkonstruktioner.

Ytskikten/eventuella tätskikt räknas som ålders samt försäkringsmässigt avskrivna och renovering bör därför kalkyleras.

Vid framtida renovering, skall branschreglerna enligt GVK (golvbranschens våtrumskontroll) eller BBV (Byggkeramik rådets branschregler för våtrum) följas. Kräv!! (om en behörig/våtrumscertifierad hantverkare anlitas) att ett våtrumsintyg/kvalitetsdokument lämnas efter utfört arbete. Detta dokument styrker att hantverkaren följt gällande branschregler vid renoveringstillfället.

Då golvbrunnen består av gjutjärn, och är rostig finns risk för läckage som kan leda till fuktrelaterade skador i golv och väggkonstruktionerna.

Fönster är placerat i dusch/bad zon.

Utförandet med ett fönster i anslutning till dusch/bad, är en risk ur fuksynpunkt. Risk finns att vatten, vid otätheter rinner ner i bakomliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING**TAK:**

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av vattengenomträngningar till underlagstak/läkt, takfot och sims med rötskador som följd.

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av svackor i takkonstruktionen.

VIND:

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning avpåväxt av mögel samt fuktrelaterade fläckar på underlagstak

FÖRHÖJD FUKTINDIKERING I GRUNDMURAR/BETONGPLATTA, I KÄLLAREN:

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av förhöjd fuktindikering i grundmurar och betongplatta samt till puts och färgsläpp, som noterades på dessa.

FÖRHÖJD FUKTINDIKERING I GOLV OCH VÄGGKONSTRUKTIONER, I KÄLLAREN:

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av förhöjd fuktindikering i reglade golv och väggkonstruktioner samt till avvikande lukt/mögellukt upplevdes vid golv/väggvinklar från reglade golv och väggkonstruktioner.

PANNRUM:

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av fuktrelaterade fläckar i betongbjälklag (mellan kök och badrum).

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel, som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen eller under noteringar 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.

Hökerum 2025-06-12

Joachim Becker

Joachim Becker

Husinspektörn Sjuhärad AB

Utlåtandet har 2025-06-12 skickats enligt nedanstående sändlista per mail.

Säljare: Sture Harry Hjalmarssons Dödsbo

Mäklare: Magnus Mattiasson

BILAGA I**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 avsedd funktion/underhålls intervall.

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30		
Fönster/dörrar		Yttertakskonstruktioner	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	20	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Byte fönster	40	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Målning fönster/dörrar	10	Takpannor av betong/tegel	40
		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 utvändig fuktisolering.	25	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	25
		Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Vitvaror			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Uppvärmningskällor	
		Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepump	20-30
Övriga installationer		Bergvärmepump Oljepanna	
Avloppsledningar	50		
Avloppstank	30	Sanitetsgods, wc, badkar	30
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Badkar bubbel	10
Våtutrymmen			
Plastmatta i våtrum	20	Värmegolv	
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utförts under 1980-tal/i början av 1990-talet	15	Elvärmeslingor i golv	25
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Elinstallationer	
* utfört före 1995	20	Kablar, centraler etc.	
* utfört efter 1995	30		
Våtrumstapeter väggar	15		

BILAGA II

ORDLISTA

Anlöpta isolerglaskassetter: Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.

Bjälklag: Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

Blindbotten: Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund, plintgrund eller torpargrund.

Boardskivor: Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.

Boardskivor: Träfiberskivor som används i byggnadens konstruktioner.

Flytande golv: Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isolerings skiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

Fönster-Dörrar: Fönster- och dörrblad med tillhörande karmstycke.

Kondens: 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.

Fuktindikering: Utförs som oförstörande provning där så är möjligt/relevant. En fuktindikering kan ej jämföras med en fuktmätning utan är enbart en indikation (se fuktkvot). Vid förhöjd fuktindikering (från 17% fuktkvot och uppåt) rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utföres för att konstatera orsak till och omfattning av den förhöjda indikeringen.

Fuktkvot (FK): Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för tillväxt av ex mögel på/i organiskt material, vid högre fuktkvot uppstår röta på/i organiskt material, med lukt som kan påverka bostadsmiljön samt till puts och färgsläpp på ex. grundmurar och betongplatta.

Kryppgrund: Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Läkt (strö- och bärläkt): Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåt/eternit tak.

Lättbetong: Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisolerings egenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon.

Mögelukt/avvikande lukt: Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.

Okulär besiktning: Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

Betongplatta på mark: Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset/i en källare. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen reglat, uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Radon: Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet (förbjöds 1975). Radon kan även förekomma i vatten.

Rå spont: Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

Syll (syllkonstruktion): Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Taktäckning: Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

Torpargrund: Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Tryckimpregnering: Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.

Uppreglat golv: Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

På reglat vägg: Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.

Yttertakspanel/underlagstak: Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av rå spont, boardskivor, eternit, plåt mm.

BILAGA III

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR- MODELLEN

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

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 doldaelförsäkring.

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 besiktningsstillfället.

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 kryptbara.

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 uppdragsbegränsningen 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 beskaftenheten 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 beskaftenheten 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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 0,2 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet *inte* köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär *inte* heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen 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.