

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

SKRÄDDAREN 23

Uppdragsnummer: V2002843

Syringsgränd 8

129 42 HÄGERSTEN



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 Sjöstadens Besiktning AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 16
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 18
BILAGOR	
SBR Villkor	
Byggordbok	
Teknisk livslängd	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Uppdragsnummer	V2002843
Fastighetsbeteckning	Skräddaren 23
Adress	Syringsgränd 8
Postnr/ort	129 42 HÄGERSTEN
Kommun	Stockholm
Fastighetsägare	Olle och Johanna Haglund

Uppdragsgivare	Olle och Johanna Haglund
Adress	Syringsgränd 8
Postnr/ort	129 42 HÄGERSTEN

Besiktningsman	Jonas Averstål Sjöstadens Besiktning AB
Telefon	0700921754, 070-0921754
E-post	info@sjostadensbesiktning.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag	2026-01-13
Närvarande	Jonas Averstål Olle Haglund Johanna Haglund

Besiktningens genomförande och omfattning	Uppdraget utförs enligt 'villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen'. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2026-01-12. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.
---	---

BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar

Förvärv

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2006

SÄLJARENS INFORMATION

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

Upplysningar

Olle och Johanna Haglund var närvarande och har lämnat nedanstående uppgifter

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det finns inga kända föreläggande som kan påverka fastigheten typ. servitut/myndighetsbeslut

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden. Inga lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc. förekommer.

Det har inte tagits bort några mellanväggar i huset som innebär försvagningar alternativt orsakat någon sättning i huset.

El fungerar normalt utan avbrott i form av upprepade utlösta säkringar eller liknande

Det finns ett underdimensionerat avloppsrör från wc på övre plan som enligt fackman kan orsaka sämre avrinning över tid
I övrigt fungerar vatten/Avloppsinstallationer utan upprepade stopp eller läckage

Skorsten/eldstad fungerar och används, sotad saknas uppgift

Säljare upplever ibland kondens på äldre fönster

Det finns en fläck i parkettgolv i allrum efter att en vattenbehållare svämmat över
I övrigt har inga fuktfläckar noterats på väggar, golv eller innertak i bostaden.

Inga kända vatten eller brandskador har förekommit i byggnaden.

Våtrum tvättstuga från 2008 Kvalitetsdokument saknas
Badrum från 2009 Kvalitetsdokument saknas
Wc övre plan är äldre

Det är bristfälligt fall i badrum vilket avhjälpes med list som avskärmar duschhörnan.

All maskinell utrustning fungerar dock sitter luckfronten på diskmaskinen något löst

Renoveringar & underhåll

2016- Målad fasad
2014- Kök
2009- Badrum
2008- Tvättstuga
2007-2010- Delar av huset dränerat
2000- Tak omlagt

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande.

Följande byggdelar var inte besiktningsbara (av andra skäl än förvaring etc.)

- Tak
- Mark
- Utrymme under altan

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "---" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

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 av 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

Väderlek

Mulet

Temperatur

-3 °C

OKULÄR BESIKTNING

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	2-Planshus i souterräng
Byggnadsår	1946
Ombyggnadsår	Okänt
Hustyp	Friliggande 1-familjshus
Mark	Okänt, Berg i dagen enligt säljare
Grundläggning	Betongplatta på mark, Grundsulor med mellangjuten betongplatta
Grundmurar	Murverk
Dränering/Fuktisolering	Blandade utföranden, Pordränsystem mot baksida samt gavel mot öster (enligt säljare), Okänt utförande mot väster och framsida
Dagvatten	Stuprör som mynnar ovan mark, Stuprör anslutna till markrör, Leds delvis under mark bort från hus, okänt utförande
Stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä, Lättbetong
Fasad	Trä
Fönster	2-Glas, 3-Glas
Vind	Nockvind
Yttertak	Betongpannor med underliggande papp (enligt säljare)
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdrag
Altan	Trä

NOTERINGAR

Allmänt

Äldre hus delvis tillbyggd

Notering:

Huset är äldre och har renoverats och byggts till genom åren. Det är inte ovanligt att man vid renoveringar påträffar skador i konstruktionsdelar som ej går att upptäcka vid okulär kontroll. Det kan förekomma spår efter tidigare fukt/rötskador samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, genomföringar och i anslutning till infästning balkonger och takkupor etc. Man bör lägga in detta i renoveringskalkylen. Äldre byggnader har normalt mycket god virkeskvalitet i både stomme och äldre fönster och i de flesta fall är det ekonomiskt försvarbart att renovera. Vid framtida renoveringar rekommenderas således att man kontrollerar känsliga konstruktionsdelar, enligt ovan, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in.

Planavvikelser förekommer lokalt vilket är vanligt i äldre liknande hus

Utvändigt

Altan

Notering:

Altanen var delvis täckt av snö vid besiktningstillfället, vilket begränsar möjligheten till fullständig okulär kontroll av bakomliggande konstruktioner.

Betongplatta

Dagvatten

Notering:

Hängrännor var ej åtkomliga för kontroll vid besiktningstillfället.

Dagvatten avleds delvis via stuprör som mynnar ovan mark i anslutning till grundkonstruktionen, vilket kan medföra ett onödigt fukttillskott mot grunden.

Stuprörens falsar är monterade inåt, vilket kan öka risken för fuktskador, exempelvis vid frostsprängning.

Dagvattenledningar under mark utgörs delvis av betongrör från byggåret. Teknisk livslängd för dagvattenledningar brukar uppskattas till cirka 30–50 år beroende på material, markförhållanden och utförande. Med tiden kan nedsatt funktion uppstå genom exempelvis igenslamning och marksättningar, vilket kan medföra behov av åtgärder såsom rensning eller utbyte. För att förlänga livslängden bör ledningssystemet kontrolleras och rensas regelbundet.

Dränering/Fuktisolering

Notering:

Dränering och fuktisolering med olika utföranden och åldrar
Enligt uppgift från säljare är baksida samt gavel vid entré dränerade
med Pordränssystem omkring år 2007. I övrigt förekommer äldre och
delvis okända utföranden.

Det noteras lokalt fuktgenomslag i del som enligt uppgift är åtgärdad
(se notering invändigt förråd), vilket indikerar att funktion bör
kontrolleras

Se riskanalys 3.1

Dörrar

Notering:

Dörrar uppvisar normala tecken på ålder och förslitning. Normalt
underhållsbehov föreligger.

Fasad

Notering:

Träfasaden uppvisar normala tecken på ålder och förslitning i form av
torksprickor samt underliggande färgsläpp.

Normal teknisk livslängd för en träfasad påverkas av flera faktorer
såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden samt
förekomst av luftspalt. Vid normalt underhåll bedöms livslängden till
cirka 30–50 år, varefter behov av större åtgärder eller utbyte kan
uppstå.

Fasaden når lokalt inte över grundmuren, vilket avviker från
rekommenderat utförande och kan innebära ökad fuktbelastning på
bakomliggande konstruktioner.

Se riskanalys 3.2



Vid tidigare garagedörr är fasaden placerad nära marknivå, vilket kan
öka risken för fuktpåverkan.

Gavellucka otät – se även noteringar notering under vindsutrymme.
Se fortsatt teknisk utredning 4.1

Fönster

Notering:

Fönster uppvisar tecken på ålder och förslitning i form av torksprickor och färgsläpp.



Fönster/Dörrar

Notering:

Isolerglas är äldre än 20 år.

När isolerkassetter blir äldre ökar risken för punktering mellan glasen, främst i öppningsbara fönster/dörrar.

Förstukvist

Notering:

Plåtanslutning är ej inskuren i vägg vilket kan medföra risk för fuktinträngning bakom fasadmaterialet.

Garagenedfart

Notering:

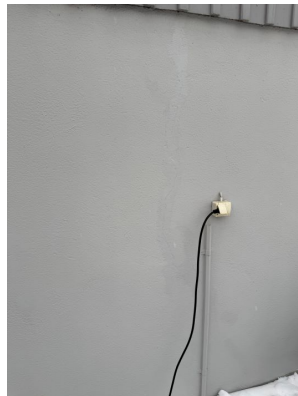
Garagenedfart till källaren kan medföra att vatten leds in mot garageport vid regn och skyfall.

Grundmur/Hussockel

Notering:

Ett antal sprickbildningar förekommer i grundmur vilket är relativt vanligt i liknande hus, enligt säljare har dessa ej förändrats nämnvärt tid.

Det har vid besiktningstillfället inte utretts huruvida dessa sprickbildningar är gamla och avstannade eller pågående eller hur de påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.



Mark**Notering:**

Marken var snötäckt vid besiktningstillfället, vilket begränsar möjligheten till fullständig kontroll.

Det förekommer viss växtlighet ovan mark intill husliv vilket kan öka fuktbelastningen på grundsockel och fasad genom fördröjd uttorkning efter nederbörd. Detta kan över tid riskera att orsaka fuktrelaterade skador i dessa samt angränsande konstruktioner.

Marken lutar delvis mot byggnaden, vilket kan innebära ett ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på dräneringens och fuktisoleringens funktion.

Yttertak**Notering:**

Betongpannor med underliggande papp från 2000
Yttertakets tekniska livslängd bedöms börja uppnås.

Yttertaget var snötäckt vilket förhindrade kontroll. Besiktning får göras när det är snö- och isfritt och/eller information får inhämtas på annat sätt. Ingår inte i besiktningen.

Man bör beakta noterade tecken på läckage
Se fortsatt teknisk utredning 4.1

Invändigt**Allmänt****Notering:**

Besiktningen utförs enligt SBR-modellen, rummen numreras i vänstervarv med start vid ytterdörr på entréplan och från trapp på övriga plan

Tork/rörelsesprickor förekommer, främst i tak/väggvinklar och skivskarvar vilket är normalt i liknande hus

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt.

Invändigt Entréplan**00 Allmänt****Notering:**

Grundslutor med mellangjuten betongplatta utan underliggande isolering.
I tillbyggnad okänt utförande avseende eventuell underliggande isolering

För att minska risken för fukt- och mikrobiella skador bör organiskt material inte vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan.

Det förekommer invändigt uppbyggda/flytande och isolerade golv ovan betongplattan
Se riskanalys 3.3

Det förekommer invändigt påbyggda grundmurar med okänt konstruktionsutförande.
Se riskanalys 3.4

Elgolvvärme installerat i ett antal utrymmen
När man installerat golvvärme och det är en tunnare värmeisolering alternativt att isolering saknas under betongplattan kan det, när man stänger av golvvärmen, uppkomma så kallat "omvänt ångtryck" vilket innebär att marken (som då kan vara varmare än inomhusluften) fuktas upp betongen. Detta kan leda till att klinker släpper från underlaget, medföra ökad risk för mikrobiella skador i t ex träväggssyllar om sådana finns i anslutning.

01 Hall

02 Förråd under trappa

03 Inre hall

04 Matkällare

05 Pannrum

Notering:
Rostig gjutjärnsbrunn i utrymmet

Mindre spricka i vägg

06 Garage

Notering:
Utrymmet fyllt med lösöre och ej besiktigat i sin helhet

07 Våtrum/Bastu/Wc

Notering:
Kakel och klinker från 2010

Kvalitetsdokument saknas

I våtutrymmen utförda med keramiskt ytskikt är tätskikt bakom kakel och under klinker ej åtkomligt för inspektion.

Tätskiktsduken har skurits så att den hamnat under golvbrunnens klämring, klämringen ej i botten

Brist i golvfall, spår efter stående vatten under badkar

Ovanstående noteringar är att betrakta som avvikelser från för tiden gällande branschregler
Se riskanalys 3.5

Bastupanel i delar av badrum, okänt utförande på ev. bakomliggande tätskikt.

Okänt utförande på tätskikt i anslutning till bastuvägg

08 Våtrum Tvättstuga

Notering:
Kakel och klinker från 2008

Kvalitetsdokument saknas

I våtutrymmen utförda med keramiskt ytskikt är tätskikt bakom kakel och under klinker ej åtkomligt för inspektion.

Bakfall i golv

Tätskiktsduken har skurits så att den hamnat under golvbrunnens klämring, klämringen ej i botten

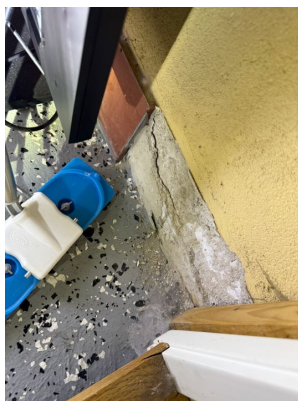
Ovanstående noteringar är att betrakta som avvikelser från för tiden gällande branschregler
Se riskanalys 3.5

09 Förråd

Notering:

Utrymmet delvis fyllt med lösöre och ej besiktigat i sin helhet

Putssläpp och tecken på fuktgenomslag noteras i nedre delen av vägg.



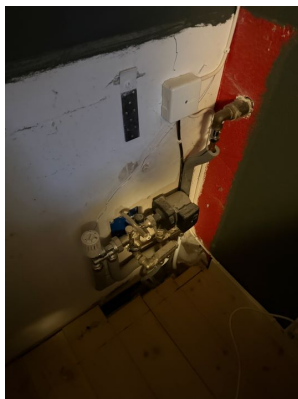
10 Rum 1

Notering:

Golvvärmefördelare i utrymmet bakom påbyggnad

Tät botten och fuktindikering saknas.

Se riskanalys 3.6



Invändigt övervåning

01 Hall

02 Toalett

Notering:

Klinker med sockel, äldre utförande

03 Kök

Notering:

Avloppsslang till diskmaskinen är ej klamrad

Tät botten saknas i diskbänksskåp
Se riskanalys 3.6

Droppskydd saknas under kyl/frys-skåp.

Missfärgning i golv framför kyl/frys
Torrt vid besiktningstillfället

04 Rum 1

05 Allrum

Notering:

Fuktskada i parkettgolv, torrt vid besiktningstillfället

Enligt säljare efter mindre läckage vilket ska vara upptorkat direkt
dock är underliggande konstruktion ej kontrollerad vilket bör beaktas



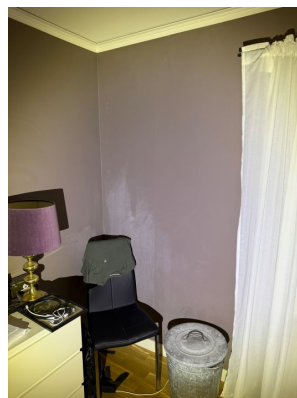
06 Rum 2

Notering:

Missfärgningar på/mot yttervägg

Okänt orsak

Missfärgningarna torra vid besiktningstillfället.



07 Rum 3

Vindsutrymme

Allmänt

Notering:

Vindsutrymmet var delvis belamrat med lösöre, vilket begränsar möjligheten till fullständig kontroll av underliggande ytor och konstruktioner.

Vindsutrymmet är tilläggsisolerat

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket i kombination med avsaknad av/bristfällig ångspärr innebär att det kan ske ett ökat tillskott av varm fuktig inomhusluft genom vindsbjälklaget upp till vind. Detta innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

Påväxt på yttertaket insida noteras vilket indikerar att kondens kan ha förekommit alternativt förekommer i vindsutrymmet.

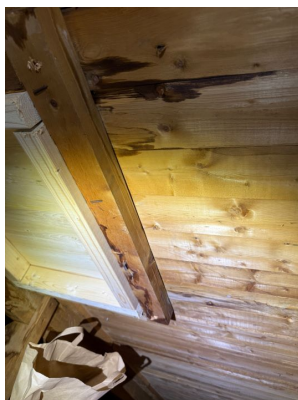
Vid indikationsmätning lokalt i yttertaket noterades förhöjda fuktvärden.

Se fortsatt teknisk utredning 4.2

Fuktrosor på ett antal ställen, i anslutning till taklucka och gavellucka samt även i bjälklagsbeklädning lokalt

Vid indikationsmätning i åtkomliga fuktrosor noterades förhöjda fuktvärden.

Se fortsatt teknisk utredning 4.1



Flertalet getingbon i utrymmet

Ventilation

Självdreg

Notering:

Husets ventilation är utförd med självdreg

Brister i till/frånluft

Säljare upplever kondens på insida av enstaka fönsterrutor

Se riskanalys 3.7

RISKANALYS

3. 1

Dränering/fuktisolering är delvis äldre än 20 år
Normal livslängd på dränering brukar anges till 20-30 år från utförandet, i och med det så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta kan leda till en ökad risk för fuktskador invändigt i konstruktionen.

Dräneringen har olika åldrar (och utföranden). Förhållandet innebär att det är svårt att bedöma behov av omdränering. Speciellt känsligt är skarven mellan äldre och nyare utföranden. Principen för underhåll av dessa delar är att man utför förbättringsåtgärder i sin helhet vid samma tillfälle.

Beakta även tecken på inträngande fukt invändigt i förråd entréplan

3. 2

Bristande täthet kan medföra risk för läckage och fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

3. 3

Invändigt uppbyggda och isolerade golv ovan en betongplatta som saknar alt. har en tunnare underliggande isolering utgör en konstruktion som innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador. Om organiskt material som t ex väggsyllar, golvreglar, ingjutna reglar, otvättad sand etc. används finns det en ökad risk att drabbas av fuktrelaterade skador. Detta i sin tur kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön

3. 4

Invändigt påbyggda grundmurar riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fukt och mögelskador om eventuellt organiskt material ej är fuktskyddat i anslutning till grundmurar/betongplatta.

Notera även att inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller tecken på brister i utvändigt fuktisolering.

3. 5

Våtutrymmet bedöms vara utfört med en eller flera brister och avvikelser från för tiden gällande branschregler, vilket kan innebära en risk att drabbas för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Det kan även föranleda inskränkningar i försäkringsskydd och/eller ersättningar vid eventuella skador.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan påverka försäkringsskyddet.

Många hemförsäkringar kräver att renoveringar och installationer är utförda enligt branschstandarder för att försäkringen ska gälla. Om det uppstår skador relaterade till badrummet och det saknas ett kvalitetsdokument kan försäkringsbolaget, i värsta fall, neka ersättning.

3. 6

Kopplingar/installationer för vatten/värme inbyggda/placerade i utrymme som saknar underliggande tät botten innebär risk för fuktrelaterade skador i omringliggande konstruktioner vid eventuellt läckage

3. 7

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Bristfällig till/frånluft kan medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen) vilket kan ge upphov till mögel och rötskador.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

4. 1

Med anledning av noterade tecken på läckage genom yttertak/gavellucka rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning görs för att fastställa orsak, omfattning samt eventuella nödvändiga åtgärder

4. 2

Påväxt på yttertaketets insida tyder på kondens. Då det vid besiktningsstillfället ej går att fastställa om det är pågående eller ej rekommenderas undertecknad att man utför en fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning samt eventuella nödvändiga åtgärder

Stockholm 2026-01-13



Jonas Averstål
Sjöstadens Besiktning AB 556686-9201
0700921754 / 070-0921754
info@sjostadensbesiktning.se

BILAGA 1 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SALJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
 - 2) okulär besiktning,
 - 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
 - 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
- Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid 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 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 skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

3) Riskanalys

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett 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 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 omständigheter 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 uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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 åger 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

- Skilnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig. Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid 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 uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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 3

TEKNISK MEDELLIVSLANGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning om skorstenstopp, tätning rökanaler)	40 år
Nytt undertak -invändigt	40 år

Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

BILAGA 4

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

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

Läs.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

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").

Karm

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

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenången 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 mättnadsånghalten.

Revetering

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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 överlaggsplattor. 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.