
Norrtälje Frötuna-Väsby 2:102

Gamla Väsbyvägen 48, 761 97 Norrtälje



**Överlåtelsebesiktning för säljare
Juni 2017**



Innehållsförteckning

1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

2 Okulär besiktning

3 Riskanalys

4 Fortsatt teknisk utredning

Bilagor

Bilaga 1; Bra att veta om besiktigt hus

Bilaga 2; Tabell över livslängd för olika komponenter i ett småhus

Bilaga 3; Villkor för överlåtelsebesiktning säljare

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare

Objekt

Fastighetsbeteckning Norrtälje Frötuna-Väsby 2:102

Adress Gamla Väsbyvägen 48

Postnummer/Ort 761 97 Norrtälje

Kommun Norrtälje

Fastighetsägare Browax AB

Beställare Browax AB
Stenmovägen 21
141 31 Huddinge
kontaktperson: John Wiorek

Telefon: 070-7721751

E-post: john@browax.se

Uppdragsnummer 2014-524

Besiktningsman Lars Wikström,
godkänd besiktningsman SBR

Telefon: 0707-552819

E-post: lars@ekbackenfastigheter.se

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

Besiktningsdag 2017-06-29 Med början kl: 11.00

Närvarande John Wiorek, representant säljare
Lars Wikström, besiktningsman

Besiktningens genomförande och Uppdragsbekaftelse finns. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.

omfattning

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.

Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.

1 Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

Tillhandahållna handlingar

Information om fastigheten tillhandahölls av fastighetsmäklaren och av säljarens representant i samband med besiktningen; utdrag ur fastighetsregistret från fastighetsmäklaren och muntlig information från säljarens representant.

Säljarinformation

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

Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan i början av 2017.

Följande renoveringar har gjorts;

- 2017 gjordes översyn av yttertaket.
- 2017 målades fasaden om.
- 2017 målades fönster om på ut- och på insidan.
- 2017 monterades nya hänggrännor och stuprör.
- 2017 målades plåtarbeten om på yttertaket.
- 2017 målades grundmur/hussockel.
- 2017 byggdes altan på baksidan.
- 2017 byggdes nytt altanräcke på framsidan.
- 2017 grävdes dagvattenledning ner som leder bort dagvatten mot närliggande skogen.
- 2017 gjordes hela elinstallationen, inkl nya elrör, om. Arbetet gjordes av fackman. Egenkontroll-dokument finns.
- 2017 renoverades köket med nya skåpluckor, med nya bänkskivor, med ny häll och med ny kyl & frys.
- 2017 byggdes badrummet om på entréplanet. Arbetet gjordes av fackman. Kvalitetsdokument finns.
- Invändig ytskiktsrenovering har gjorts.

Övrig information lämnades;

- 2009 installerades luft/vatten värmepumpen.
- Köket bedöms i grunden vara ca 10 år gammalt.
- Duschrum bedöms i grunden vara ca 20 år gammalt.
- Tvättstugan bedöms i grunden vara ca 20 år gammal.
- Rökkanalerna till de öppna spisarna är godkända att elda i.
- Pumpgrop för dagvatten finns i källaren.
- Garaget målades 2017 om på utsidan.
- Nya hängrännor och stuprör monterades 2017 på garaget.

Enligt uppgift fungerar el-, vatten-, värme- och ventilationssystem utan anmärkning.

Det har inte noterats några avvikande lukter eller mögellukter i byggnaden.

Det har inte noterats någon kondens eller sättningar.

Fastighetsdata enligt ovan. Inga övriga belastningar finns enligt uppgift.

2 Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad.

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

Väderlek

Molnigt

Utomhustemperatur

Ca 20° C.

Byggnadstyp

Villa i ett plan med källare under del av fastigheten.

Byggnadsår

1975

Ombyggnadsår

1983 gjordes tillbyggnad.
2001 gjordes tillbyggnad.

Undergrund

Morän och lera (bedömt).

Grundläggning	Källaren är grundlag på betongplatta på mark. Tillbyggnad är grundlagd på betongplatta på mark. Främre delen av vardagsrummet är grundlagt på en kryppgrund.
Grundmurar	Murade/betong (bedömt).
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä på entréplanet. Betong i källaren.
Yttertaksbeläggning	Betongpannor
Undertak till yttertak	Trä med ovanliggande papp.
Fasad	Trä
Fönster	Kopplade tvåglasfönster.
Utvändiga plåtarbeten	Målad galvaniserad plåt.
Uppvärmning	Vattenburen värme från en luft/vatten värmepump, installerad 2009. Golvvärme (el) i badrum ombyggt 2017. Två öppna spisar med kassetter.
Ventilation	Självdrag
Vatten/avlopp	Enskilt vatten och avlopp. Ålder på vatten och avloppsinstallationen är inte känd. Vattenpump, hydrofor, trekammarbrunn och infiltrationsanläggning bedöms vara äldre.
Övrigt	-
Myndighetsbeslut	-

Noteringar

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark m.m.

Runt besiktigad fastighet finns närmast grund på framsidan äldre altan av trä och gräsmatta. På gavelsidan mot garaget är det asfalt och på motsatt sida gräsmatta. På baksidan är det nybyggd altan av trä och gräsmatta.

Marken runt en fastighet ska luta från grunden. Över tiden kan marken behöva justeras. I övrigt inget att notera.

Grundmur/hussockel

Synlig del av grundmur/hussockel är putsad och målad. Enligt uppgift gjordes översyn 2017.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

Yttertak

Yttertaget är av betongpannor. Det bedöms vara original sedan 1975 respektive 1983. Det underliggande taket är s.k. råspont, trä, som är täckt med papp.

Enligt uppgift har översyn gjorts av yttertaget 2017. Då har pannorna tvättats, trasiga pannor har bytts ut och täckplåtar har justerats.

Inga trasiga pannor kunde noteras.

Pannor bedöms inte fullt ut vara spikade enligt norm.

Normalt har detta ingen praktisk betydelse på en villafastighet.

Fotplåtar saknas.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder.

Normal livslängd för ett tak med betongpannor är ca 40-50 år. I övrigt inget att notera.

Fasad

Fasaden är av trä. I grunden bedöms den vara original från respektive byggnadsår. Enligt uppgift målades fasaden om 2017.

Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

Fönster	Fönster är kopplade tvåglasfönster. De bedöms vara original sedan respektive byggnadsår. Enligt uppgift har fönster 2017 målats om på ut- och på insidan. Fönster har stickprovkontrollerats. En del fönster har visst behov av översyn, skrapning och ommålning, emellan fönsterbågarna. Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.
Dörrar	Dörrar är äldre. De har stickprovkontrollerats. Underhållsbehovet bedöms vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.
Hängrännor/stuprör/ plåtarbeten	Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten är av målad galvaniserad plåt. Nya stuprör och hängrännor monterades enligt uppgift 2017. Övriga plåtararbeten bedöms vara original sedan respektive byggnadsår. Stuprören leds ner i dagvattenledningar som för bort regnvatten från huset mot närliggande skog. Enligt uppgift har plåtarbeten på yttertaket målats om 2017. Fönsterbleck bedöms inte fullt ut ha utformning enligt norm, uppvikta gavlar saknas på fönsterbleck. Se vidare punkt 3 nedan. Fönsterbleck och plåtar runt genomförningar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras, detta för att minimera risken för framtida läckage. I övrigt inget att notera.
Dränering	Det är inte känt om fastigheten är omdränerad. Normal livslängd för en dränering är ca 20-40 år. I övrigt inget att notera.
Vind	Ovanför fastigheten finns två vindar som nås via gavelluckor. Underliggande tak till betongpannor är s.k. råspont, trä. Det är isolering av mineralull. Det finns takfotsventilation. Övrig ventilation är begränsad. En del fläckar kunde noteras på råspont, vilket inte är ovanligt på äldre vindar. För övrigt kunde ingen synlig påväxt noteras på organiskt

material. I övrigt inget att notera.

Invändigt

Entréplan

På entréplanet finns hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum och badrum.

Hall

Ytterdörren är äldre. Hallen har klinkergolv. Trasig glastruta kunde noteras. I övrigt inget att notera.

Kök

Inredningen i köket bedöms i grunden vara ca 10 år gammal. Nya skåpluckor och bänkskivor monterades enligt uppgift 2017. Det är klinkergolv.

Plastunderlägg, droppskydd, finns under diskmaskin, under kyl & frys och i skåp under diskbänk, vilket är korrekt. I övrigt inget att notera.

Sovrum 1

Sovrummet har trägolv. I övrigt inget att notera.

Sovrum 2

Sovrummet har trägolv. Altandörr finns. Spräckt glastruta kunde noteras. I övrigt inget att notera.

Vardagsrum

Vardagsrummet har trägolv. Det finns öppen spis med kassett. Enligt uppgift är den godkänd att elda i.

Främre delen av vardagsrummet är grundlagt på en kryppgrund. Inspektionslucka saknas. Genom grundens ventilationshål går det att se att grundmurarna är murade, att det är jord på marken, att täckplast saknas och att blindbotten, undersida av bjälklag, är gjord av asfaboard.

Ingen påväxt kunde noteras på organiskt material från ventilationshålen.

En kryppgrund är en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan. Om möjligt bör en inspektionslucka tas upp. I övrigt inget att notera.

Badrum

Badrummet byggdes enligt uppgift om 2017. Arbetet gjordes enligt uppgift av fackman. Kvalitetsdokument finns enligt uppgift.

Det är klinker på golv och kakel på väggar. Det finns duschhörna, badkar och golvvärme (el).

Golvbrunnen i duschhörnan är av plast och är utbytt. Klämringen och golvbrunnsmanschetten går att se, vilket

är korrekt.

Golvbrunnen under badkaret är av plast och är utbytt. Klämringen och golvbrunnsmanschetten går att se, vilket är korrekt.

Golvlutningen i duschhörnan bedöms uppfylla norm.

Golvlutningen vid badkaret bedöms uppfylla norm.

Avrinningen på övriga delar av badrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant. I övrigt inget att notera.

Bastu

Bastun bedöms i grunden vara äldre även om klinkergolvet är omlagt. Golvbrunn finns. I övrigt inget att notera.

1/2 trappa ner

1/2 trappa ner finns entré, hall, allrum, två sovrum, duschrum och tvättstuga.

Denna del av fastigheten är grundlagd på en betongplatta på marken. Betongplattan är byggd vid en tidpunkt då viss fuktvandring naturligt kan förväntas ske genom betongplattan. Så länge det inte finns något organiskt material, trä, lim etc., på ovansidan av betongplattan gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom konstruktionen. För när fukten kommer igenom tas den upp av inneluften och ventileras bort.

I besiktigad fastighet finns golv av organiskt material. Om materialet blir för fuktigt kan det uppstå lukt/mögel/röta. Då konstruktionen är okänd bedöms den vara en s.k. riskkonstruktion. Se vidare punkt 3 nedan.

Entré

Ytterdörren är äldre. Entrén har trägolv. Elcentral finns. I övrigt inget att notera.

Hall

Hallen har trägolv. I övrigt inget att notera.

Sovrum 1

Sovrummet har trägolv. Bakom lucka finns rörkopplingar. S.k. skvallerrör och s.k. slitsbotten kunde noteras, vilket är korrekt.

Radiator saknas i rummet. I övrigt inget att notera.

Allrum

Allrummet har trägolv. I övrigt inget att notera.

Sovrum 2

Sovrummet har trägolv. I övrigt inget att notera.

Duschrum

Exakt ålder på duschrummet är inte känd. Duschrummet bedöms vara ca 20 år gammalt.

Det är klinker på golv och kakel på väggar. Det finns duschhörna.

Golvbrunnen är av plast och är utbytt. Klämring och golvbrunnsmanschett kunde noteras, vilket är korrekt.

Golvlutningen i duschhörnan bedöms uppfylla norm.

Avrinningen på övriga delar av duschrumsgolvet bedöms vara begränsad då golvet bedöms vara relativt plant.

Då duschrummet bedöms vara ca 20 år gammalt är det viktigt att förstå att det inte är lika bra som ett nytt. Var observant.

Då duschrummet bedöms vara ca 20 år gammalt innebär det också att försäkringsvillkor är försämrade. Detta bör stämmas av med försäkringsbolag så att eventuella överraskningar rörande ersättning undviks vid eventuell vattenskada. I övrigt inget att notera.

Tvättstuga

Exakt ålder på tvättstugan är inte känd. Tvättstugan bedöms vara ca 20 år gammal.

Det är klinker på golv och målade väggar. Äldre ytterdörr finns.

Golvbrunnen är av plast och är utbytt. Klämring och golvbrunnsmanschett saknas, vilket inte behöver vara en avvikelse från vid tidpunkten gällande norm. Avstämning bör ändå göras med försäkringsbolag så att eventuella överraskningar rörande ersättning undviks vid eventuell vattenskada.

Ytterdörren är äldre. Dörren kärvar och behöver justeras.

Då tvättstugan bedöms vara över 20 år gammal är det viktigt att förstå att den inte är lika bra som en ny. Var observant.

Då tvättstugan bedöms vara över 20 år gammal innebär det också att försäkringsvillkor är försämrade. Detta bör stämmas av med försäkringsbolag så att eventuella överraskningar rörande ersättning undviks vid eventuell

vattenskada. I övrigt inget att notera.

Källare

I källaren finns allrum, rum, 5 förråd och pannrum.

Fastigheten är byggd vid en tidpunkt då viss fuktvandring naturligt kan förväntas ske genom betongplattan och genom ytterväggar under mark. Så länge det inte finns något organiskt material, trä, lim etc., på ovansidan av betongplattan eller på insidan av grundmurarna gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom konstruktionen. För när fukten kommer igenom tas den upp av inneluften och ventileras bort.

I besiktigad fastighet finns inget organiskt material på ovansidan av betongplattan eller på insidan av ytterväggar under mark.

Allrum

Allrummet har målat klinkergolv och målade väggar. I allrummet finns öppen spis med kassett. Enligt uppgift är den godkänd att elda i. I övrigt inget att notera.

Rum

Rummet har målat klinkergolv och målade väggar. Spräckt glastruta kunde noteras. I övrigt inget att notera.

Förråd 1

Förrådet har målat klinkergolv och målade väggar. Förrådet är förberett för handfat och toalett. Avloppsrör kunde noteras i golv. I övrigt inget att notera.

Förråd 2

Förrådet har målat klinkergolv och målade väggar. I övrigt inget att notera.

Förråd 3

Förrådet har målat klinkergolv och målade väggar. Spräckt glastruta kunde noteras. I övrigt inget att notera.

Förråd 4

Förrådet har målat klinkergolv och målade väggar.
I förrådet finns äldre vattenpump och äldre hydrofor. I övrigt inget att notera.

Förråd 5

Förrådet har målat klinkergolv och målade väggar. I övrigt inget att notera.

Pannrum

Pannrummet har målat klinkergolv och målade väggar.
I pannrummet finns luft/vatten värmepumpen, en elcentral och en pumpgrop.

Pumpgruppen finns för att ta hand om eventuellt vatten som kan komma in i fastigheten underifrån. Pump finns med flottör. Det är viktigt att pumpen alltid fungerar. Detta bör säkerställas.

Innanför pannrummet finns ett oinrett utrymme med låg takhöjd. I utrymmet finns en äldre värmepanna. I övrigt inget att notera.

Övrigt

På tomten finns ett garage.

Garage

Garaget bedöms vara byggt samtidigt med huvudbyggnaden. Det är byggt på en betongplatta på marken. Stommen är av trä. På utsidan är det träpanel och på taket är det ett äldre plåttak. Exakt ålder på plåttak är inte känd. På baksidan av garaget finns möjligheten att förvara ved.

Enligt uppgift målades fasaden om 2017. Enligt uppgift monterades nya hängrännor och stuprör 2017.

För övrigt bedöms underhållsbehovet vara normalt med hänsyn till ålder. I övrigt inget att notera.

3 Riskanalys

Avsaknad av gavlar på fönsterbleck

Avsaknad av gavlar på fönsterbleck innebär en ökad risk för vatteninträngning i bakomliggande konstruktioner, vilket kan leda till rötskador. Var observant och byt vid behov ut fönsterbleck.

Organiskt material på betongplatta på mark

Organiskt material på en betongplatta på mark är en riskkonstruktion. För om fukt tränger upp genom betongplattan kan det organiska materialet bli fuktigt och då finns risk för organisk tillväxt i materialet, (lukt/mögel/röta).

Enda sättet att bedöma rådande förhållanden är genom att göra konstruktionerna inspekterbara.

Krypgrund

Det är allmänt känt att krypgrunder/torpargrunder är riskkonstruktioner för uppkomst av mikrobiella skador (lukt/mögel/röta) i bjälklag och anslutande konstruktionsdelar. Många faktorer i krypgrunder kan påverka inomhusmiljön t.ex. misslukter som kan spridas upp till ovanliggande utrymmen. Orsaken till att

utomhusventilerade krypgrunder är riskkonstruktioner för mikrobiella skador är, att det i vårt klimat blir temperaturskillnader över året mellan utomhusluften och luften i krypgrunden, vilket kan medföra kondensbildning t.ex. när varmare luft tränger in i utrymmet och kyls ned. Då blir ånghalten/luftfuktigheten hög under vissa perioder av året. Vidare kan det ske vatteninträngning till utrymmet utifrån. Grundprincipen är att det skall vara torrt klimat i krypgrunden samt att utrymmet är rensat från löst organiskt material (trä m.m.). Det finns olika sätt att reducera ånghalten/luftfuktigheten i en krypgrund, bl.a. via plastfolie på mark, kondensisolering av grundmurar eller installation av avfuktare.

Inspektera krypgrunden regelbundet för att identifiera eventuella förändringar, exempelvis tillväxt på organiskt trämaterial. Om förändringar identifieras bör en analys göras av en kunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning.

4 Fortsatt teknisk utredning

--

Ekbacken Fastigheter AB

Lars Wikström,
godkänd besiktningsman SBR

Utlåtandet har 2017-07-18 skickats enligt nedanstående sändlista

John Wiorek	john@browax.se
-------------	----------------

Bilaga 1

Bra att veta om besiktigad fastighet

För att en fastighet över tiden ska fungera bra måste den underhållas. Det mesta i en fastighet har en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder ofta till onödiga och tråkiga kostnader. Händelseförlopp i fastigheter är oftast långsamma. Var uppmärksam, så hinner vanligtvis problem åtgärdas innan de har blivit allvarliga. Detta gäller det mesta förutom om en vattenledning går sönder. Då är det bråttom till huvudkranen för inkommande vatten. Följande kan vara bra att tänka på:

Marken runt en fastighet ska utformas så att möjligheten minimeras för vatten och fukt att tränga in i grund och fasad. Därför är det bäst om det är så fritt som möjligt runt en fastighet, minimalt med rabatter och buskar, samt att marken lutar från fastigheten. Justera marken vid behov.

Besiktigad fastighet är **grundlagd** på en betongplatta med källare, på en betongplatta och på en kryppgrund.

Genom en **betongplatta på marken** sker naturligt en fuktvandring. Genom betongplattan kan fuktvandringen vara mer eller mindre stor beroende på när fastigheten är byggd. Är fastigheten byggd efter ca 1985 är fuktvandringen normalt begränsad beroende på krav på ändrade konstruktioner av betongplattan som genomfördes i början av 1980-talet. Då grundplattorna i besiktigad fastighet är byggd före 1985 kan en viss fuktvandring förväntas. Så länge det inte finns något organiskt material på ovansidan av betongplattan gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom plattan. För när fukten kommer igenom plattan tas den upp av inneluften och ventileras bort. Om det däremot finns ett organiskt material på betongplattan kan det uppstå problem om fuktvandring inträffar. Det kan bli mikrobiell tillväxt (lukt/mögel/röta) i konstruktionen. Ett bra sätt att identifiera eventuella problem med organisk tillväxt är att vara vaksam på om det börjar lukta konstigt. Om så är fallet bör en analys göras av en kunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning. Då nya golv läggs är det viktigt att det görs på rätt sätt. Detta för att i framtiden undvika eventuella problem med mikrobiell tillväxt (lukt/mögel/röta) i konstruktionen.

Om grundläggning görs på en **betongplatta med källare** sker dels fuktvandring genom betongplattan enligt ovan. Dessutom utsätts ytterväggar under mark naturligt för fukt. Fuktvandringen är minimal så länge dräneringen är intakt. När dräneringen blir äldre kan det inträffa att fukt utifrån rör sig genom väggen. Viss fuktvandring kan också ske genom diffusion och kapillärsugning från bottenplattan upp i väggen (någon eller några decimeter). Så länge det inte finns något organiskt material på insidan av väggen gör det normalt ingenting att fukten vandrar genom väggen. För när fukten kommer igenom väggen tas den upp av inneluften och ventileras bort. Eventuellt trä mot en yttervägg under mark är däremot en mindre lyckad konstruktion. För om fukt tränger igenom ytterväggen kan det organiska materialet bli fuktigt och då finns risk för mikrobiell tillväxt i materialet (lukt/mögel/röta). En säker konstruktion av en uppreglad vägg under mark kan vara att använda regler av plåt. För det förhindrar att eventuell fukt som passerar genom ytterväggen kan nå organiskt väggmaterial (träpanel eller väggskivor). Annars är den bästa konstruktionen att ha en putsad vägg som är målade med en färg som lätt släpper igenom fukt, exempelvis silikatfärg. En kaklad vägg är också bra.

Vid grundläggning på en **kryppgrund** blir det i vårt klimat temperaturskillnader över året mellan utomhusluften och luften i kryppgrunden. Detta kan medföra kondensbildning, t.ex. när varmare luft tränger in i utrymmet och kyls ned. Då blir ånghalten/luftfuktigheten hög under vissa perioder av året. Vidare kan det ske vatteninträngning till utrymmet utifrån. Grundprincipen är att det skall vara torrt klimat i kryppgrunden samt att utrymmet är rensat från löst organiskt material (trä m.m.). Är kryppgrunden för fuktig under för lång tid kan det uppstå mikrobiella skador (lukt/mögel/röta) i bjälklag och anslutande konstruktionsdelar. Även misslukter som kan spridas upp till ovanliggande utrymmen.

Hemsida	E-post	Telefon	Org. nr.
www.ekbackenfastigheter.se	lars@ekbackenfastigheter.se	0707-552819	556643-9492

Därför är det viktigt att regelbundet besiktiga en kryppgrund så att eventuella förändringar tidigt kan identifieras.

Dränering finns i de flesta grundkonstruktioner. Den tekniska livslängden för en dränering är normalt ca 20-40 år. Livslängden på funktionen beror på en rad faktorer såsom typ av material i dränering, utvändigt fuktisolering, kringliggande massor etc.

Om den tekniska livslängden på en dränering är uppnådd bör extra uppmärksamhet riktas mot eventuella fuktgenomslag.

På besiktigad fastighet är **yttertak** av betongpannor. Livslängden på ett tak med **betongpannor** är normalt ca 30-50 år. Exakt livslängd beror på en mängd faktorer såsom utsatthet för väder och vind, kvalitet på pannor, skötsel i form av utbyte och justeringar av pannor etc. För att skydda underlaget och för att få maximal livslängd på tak bör trasiga pannor bytas ut, pannor som ligger snett justeras samt mossas bort. Om detta görs regelbundet minskas risken för framtida läckage som i sin tur medför en risk för mikrobakteriell tillväxt (lukt/mögel/röta) i organiskt material.

På besiktigad fastighet är **fasaden** av trä. En målad **träfasad** håller normalt ca 10-15 år om arbetet är gjort ordentligt från början. Välj gärna att måla om fasaden innan färg släpper och börjar spricka. Detta för att minska behovet av skrapning som är tidsödande (kostar mycket pengar). Att panelen på ett äldre hus kan ha torrsprickor och att den kan vara vriden är normalt. Överväg i så fall att vid ommålning byta ut viss panel. Att panelen på ett äldre hus kan vara lite dålig, rutten, framför allt i nederkant är inte ovanligt. Byt i så fall över tiden ut dålig panel.

På besiktigad fastighet är **fönster** kopplade tvåglasfönster. Målarfärg på fönster släpper först i nederkant av fönsterkarm och fönsterbåge. Detta beroende på väder och vind. Var uppmärksam på det och bättringsmål och lägg i eventuellt kitt innan fönster blir förstört (det är vanligt att fönsterbågar och fönsterkarmar över tiden ruttnar i nederkant).

Stuprör, hängrännor och andra plåtarbeten på besiktigad fastighet är av målad galvaniserad plåt. Var noga med att måla eventuella plåtdetaljer innan galvaniseringen har gått bort och plåten har börjat rosta. Var noga med att rensa tak och stuprör för att förhindra översvämning av vatten som kan rinna på fasaden och göra att den drabbas av röta eller förstörs på annat sätt. Försök att leda bort vatten från stuprör så långt bort som möjligt från fasaden. Detta för att undvika att vatten rinner in i grund.

Fönsterbleck och plåtar runt genomförningar för ventilationsdon, för avluftningar, runt skorsten etc. bör regelbundet kontrolleras och vid behov justeras. Detta för att undvika läckage som kan leda till skador i underliggande konstruktioner.

Besiktigad fastighet har två **vindar**. Vindar bör inspekteras regelbundet för att identifiera eventuella förändringar, tillväxt på det organiska träaterialet, och för att identifiera eventuellt läckage från taket. Om förändringar identifieras bör en analys göras av en sakkunnig person för att kartlägga problemet och dess lösning.

Ett korrekt byggt **våutrymme** brukar normalt fungera bra om det är ca 10 år gammalt. Är det ca 15-20 år gammalt börjar det bli äldre. Det är då viktigt att vara extra uppmärksam på eventuella läckage. Är våutrymmet ca 30 år gammalt är det dags att bygga om det. I praktiken ger försäkringsbolag mycket lite ersättning vid skada om våutrymmet är äldre än ca 20 år.

Våutrymmen har idag ofta kakel på väggarna och klinker på golv. Det är då viktigt att förstå att våutrymmen är känsliga konstruktioner. Är konstruktionerna felaktigt utformade kan de skapa problem i form av fuktskador. Det är inte kakel- och klinkerplattorna som skyddar underliggande material, utan

det är tätskiktet, gummimaterialet, som finns mellan kakel- och klinkerplattorna och det underliggande materialet som ger fuktskyddet. Om krokar etc. sätts upp är det viktigt att trycka in silikon i skruvhålet för att tätta tätskiktet som skruven perforerar. Annars finns risk för fuktskador. Ge akt på om någon platta av kakel eller klinker sitter lös eller om det uppstår någon sprickbildning i plattor, fogar eller silikon. Även detta kan föranleda fuktskador.

Vid ombyggnationer är det viktigt att anlita fackmän som har behörighet för våtrumsinstallationer. Detta för att säkerställa att rätt material används och att det monteras rätt. Då byggnationen är klar bör ett s.k. kvalitetsdokument överlämnas.

Försäkringsbolag ersätter normalt skador i våtutrymmen om gällande byggnorm (normalt "Byggherakamirådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK") vid tidpunkten för ombyggnation använts. Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare www.bkr.se, www.gvk.se och www.sakervatten.se.

Försäkringsvillkor gällande våtutrymmen bör alltid stämmas av med försäkringsbolag. Detta då ersättningsgrunderna vid skador mellan olika bolag skiljer sig åt väsentligt.

Tvättstugor som byggs om skall ha fuktskyddade golv enligt gällande norm för våtrum, normalt "Byggherakamirådets branschregler för våtrum, BBV" eller "AB Svensk Våtrumskontroll, GVK". Dessutom bör vatten och avloppsinstallationer göras enligt "Branschregler för Säker Vatteninstallation". Se vidare www.bkr.se, www.gvk.se och www.sakervatten.se.

Ventilation finns i alla fastigheter. I besiktigad fastighet är det **självdraagsventilation**. Tanken med ventilation är att luft ska släppas in i rum där vi vistas, sovrum, vardagsrum etc., och att luft ska släppas ut ur rum där lukt och fukt bildas, i kök och i hygienutrymmen.

Självdraagsventilation fungerar bäst på vintern då det är stora temperaturskillnader mellan inne- och utetemperaturen. Varmluft stiger då uppåt och pressas ut genom ventilationskanalerna. I äldre hus är tilluft ofta begränsad. Tilluft går att få genom att vädra, eller genom tilluftsventiler. Att vid behov sätta in tilluftsventiler är normalt relativt enkelt.

Rökkanaler finns i besiktigad fastighet. För att vara helt säker på att en rökkanal är godkänd att elda i måste den provtryckas. I dagsläget är det bara sotaren som får göra det.

Bilaga 2

Tabell över livslängd för olika komponenter i en fastighet

Komponent	Ungefärlig livslängd i antal år	Kommentar
Takpannor <i>Tegel</i> <i>Betong</i>	50 50	Årlig översyn krävs
Takpapp	15-25	Underhåll vart 10:e år
Protanduk	20-30	Underhåll vart 10:e år
Plåttak <i>Stålblåt</i> <i>Kopparplåt</i>	50	Ommålning vart 5-10:e år Minimalt underhåll
Hängrännor och stuprör <i>Förzinkad stålblåt</i> <i>Plastbelagd stålblåt</i> <i>Kopparplåt</i>	50 50 50	Ommålning vart 5-10:e år Minimalt med underhåll Minimalt med underhåll
Tegelfasader	50	Minimalt med underhåll
Putsade fasader <i>Tunnputs</i> <i>Tjockputs</i>	50 50	Ommålning vart 5-10:e år Minimalt med underhåll
Träfasader <i>Täckmålade</i>	50	Ommålning vart 10:e år
Fönster <i>Täckmålat trä</i> <i>Aluminium</i> <i>Plast</i>	30 50 30	Ommålning vart 5-10:e år Minimalt med underhåll Minimalt med underhåll
Dörrar <i>Ytterdörr av trä</i> <i>Innerdörr av trä</i>	50 50	Ommålning vart 10:e år Ommålning vart 10:e år
Sockel <i>Tjockputs</i> <i>Tunnputs</i>	50 50	Minimalt med underhåll Ommålning vart 10:e år
Rörledningar <i>Stål</i> <i>Koppar</i> <i>Gjutjärn</i> <i>Plast</i>	20-30 30-50 30-50 20-50	Beror på material Beror på material
Elinstallationer	20-25	
Elspis	15	
Kyl & frys	10	
Diskmaskin	5-10	
Tvättmaskin	10	
Torktumlare	10	
Värmepanna	15-20	
Luft/vatten värmepump	15-20	
Bergvärmepump	15-20	

Norrtälje Frötuna-Väsby 2:102
Uppdragsnummer: 2014-524

19

Luft/luft värmepump	10	
Våtutrymmen	25-30	Se vidare; www.bkr.se , www.gvk.se och www.sakervatten.se .

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 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,
- 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

Hemsida	E-post	Telefon	Org. nr.
www.ekbackenfastigheter.se	lars@ekbackenfastigheter.se	0707-552819	556643-9492

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 uppdragsbekaftelsen.

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 kostnads kalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekaftelsen 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 beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. *Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.*

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 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 *reklamer*as 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. Text 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.