

Överlåtelsebesiktning

Steg 1



Fastighetsbeteckning	Tranås Sänninge 5:10	Fastighetsägare	Regina Hamilton
Adress	Sänninge 1	Besiktningdag	2020-07-22
Postnummer och ort	573 97 Tranås	Väderlek vid besiktningstillfället	Ca 17 °C och klart
Uppdragsnummer	13652		
Uppdragsgivare	Regina Hamilton Sänninge 1, 573 97 Tranås		
Besiktningssman	Gustav Dominder, besiktningssman Telefon: Mobiltelefon: 0709-83 89 59 E-post: gustav.dominder@fst-ab.com		
Närvarande	Säljare		

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Objekt

Byggnadsår	1934	Byggnadstyp	2-plans villa med källare och mindre del torpargrund
Tak, material	Betongpannor	Stomme	Trä
Fasad	Puts	Fönster	2-glas kopplade med energifönster på insidan
Uppvärmning	Jordvärme	Ventilation	Självdreg
Vatten	Eget	Avlopp	Eget
Grundläggning och bottenbjälklag	Källare och torpargrund		

Besiktningens genomförande och omfattning

2020-07-22 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Huvudbyggnaden och eventuellt vidbyggt garage omfattas av denna besiktning.

Information från säljaren

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från fastighetsägaren.

Tillhandahållna handlingar Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från fastighetsägaren gällande tidigare skador, renoveringar och förbättringar Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2014.

Följande ombyggnader samt renoveringar och underhåll är utförda:
Fönster renoverades och energiglas monterades på insidan 2019.
Dränering utförd 2019 med utvändig isolering dock ej vid entrétrapp och källartrapp.
Tvättstuga renoverades 2017.
Jordvärme installerades 2014.
Ny brunn borrades ca 2012.
Dusch/wc entréplan renoverades av tidigare ägare 2014.
Badrum övre plan renoverades av tidigare ägare 2014.

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.

Går dörrar och fönster att öppna/stänga enl. nuv. ägare?

Fungerar golvfall i våtrum enl. nuv. ägare?

Fungerar stuprör och hängrännor enl. nuv. ägare?

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. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Okulär besiktning

Utvändigt

Markförhållande m.m.

- Mark sjunkit något intill sockeln på någon plats.

Grundmur/ hussockel

- Inget att notera

Fasad

- Putssläpp och sprickor förekommer i den putsade fasaden, renoveringsbehov föreligger.

Fönster/dörrar

- Underhållsbehov och rötskador förekommer i källarfönster.
- Underhållsbehov groventrédörr.
- Spricka i någon ruta till källarfönster.
- Fönsterbleck saknar putskant samt fönsterbleck finns ej på fönster under balkong intill entrédörr.

Rännor

- Hängrännor finns ej på takkupor.

Yttertak

- Äldre takstandard, papp är äldre än pannor. Se riskanalys.
- Plåtar täcker/tätar bristfälligt mot pannor.
- Lågt uppvik på rännalsplåt.
- Nockpannor täcker något bristfälligt över pannor bitvis samt nockbandstättning finns ej.
- Mosspåväxt förekommer.
- Underhållsbehov vindskivor och takfot.

Vind

- Mindre missfärgningar förekommer, inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället.
- Viss mikrobiell påväxt på underlagstaketets insida. Anledningen till påväxten är att fuktig inomhusluft (via termik/konvektion) har tillförts vinden och vintertid där kondenserat mot det kalla underlagstaket.

Balkong

- Äldre plåttak med låg lutning och färgsläpp/rostanvisningar förekommer under balkongernas trallgolv.
- Underhåll/renoveringsbehov räcke på balkonger.

Torpargrund

Allmän information: Grundens utformning betecknas som en riskkonstruktion, se riskanalys.

- Mikrobiell påväxt noterades på undersidan av bjälklaget (blindbotten), vilket beror på grundens periodiska uppfuktningar.
- Organiskt material finns på marken och plastfolie finns ej på markytan.
- Cirka 18 % FK uppmättes i bjälklagets undersida vid aktuell besiktning, kritiskt värde för mikrobiell växt (mögel/bakterier) är cirka 17 % FK. Fuktnivåerna får dock anses som normala för denna typ av uteluftsventilerad grund denna årstid.

Invändigt

- Allmänt**
- Golvlutningar och golvknarr förekommer vilker är normalt i denna typ av byggnad.
 - Tilluft finns ej i torra utrymmen.

Entréplan

- Hall**
- Inget att notera

- Duschrum**
- Rör genomföringar finns genom golvet. Genomföringar genom golv med tätskikt avviker från branschens anvisningar.
 - Ojämnheter förekommer i golvets fall.
 - Tätade hål i duschplats.
 - Mindre missfärgningar förekommer i fogar.
 - Frånluft finns ej i utrymmet.

- Matsal**
- Inget att notera

- Kök/matplats**
- Fuktskydd finns ej under kyl samt under diskbänkens vatteninstallationer.
 - Packning/tätning saknas mellan anslutning av vattenlås och avloppsrör, viss avloppslukt noterades i diskbänkskåpet.
 - Avloppsanslutning från diskmaskin till vattenlås felmonterad samt bristfälligt klamrad.
 - Blandarens svängradie går utanför diskho.

- Skafferier**
- Fuktskydd finns ej under frys.

- Groventre**
- Inget att notera

- Tvättstuga**
- Golvbrunn finns ej i utrymmet.
 - Rör genomföringar finns genom golvet. Genomföringar genom golv med tätskikt avviker från branschens anvisningar.
 - Otätheter förekommer intill genomföringar i golv samt intill tröskel.
 - Frånluft finns ej.

- Vardagsrum**
- Inget att notera

- Kontor**
- Inget att notera

- Sovrum 1**
- Inget att notera

- Förråd**
- Inget att notera

Övervåning

- Allrum**
- Mindre missfärgning förekommer på vägg, inga förhöjda fuktindikationer vid besiktningstillfället.

- Wc**
- Äldre yt/tätskikt, viss avloppslukt noterades i utrymmet.

- Passage**
- Inget att notera

- Kök 2**
- Fuktskydd finns ej under kyl/frys samt under diskbänkens vatteninstallationer.
 - Vattenledningar i diskbänkskåp ej klamrade i vägg.

Snedvind 1	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Sovrum 2	<ul style="list-style-type: none"> • Färgsläpp/spår av kondens vid takfönster.
Badrum	<ul style="list-style-type: none"> • Bristfälligt fall i utrymmet. • Rör genomföringar finns genom golvet (med klack runt). Genomföringar genom golv med tätskikt avviker från branschens anvisningar. • Avloppsstos till tvättställe under klinkernivå.
Allrum/walk in closet	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Sovrum 3	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Snedvind 2	<ul style="list-style-type: none"> • Missfärgning i hörn, inga förhöjda fuktindikationer vid besiktningstillfället.
Sovrum 4	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Snedvind 3	<ul style="list-style-type: none"> • Missfärgning i hörn, inga förhöjda fuktindikationer vid besiktningstillfället.
Källarvåning	
Allmänt	<ul style="list-style-type: none"> • Visst fuktgenomslag förekommer vilket är normalt i denna typ av källare. • Trädetaljer mot betong förekommer, se riskanalys. • Äldre gjutjärnsbrunnar och stammar förekommer. • Putssläpp förekommer generellt på källarens väggar.
Hall	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Källarentré	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Pannrum	<ul style="list-style-type: none"> • Mikrobiell påväxt på gipsskivor på mellanvägg mot duschrum.
Duschrum	<ul style="list-style-type: none"> • Äldre yt/tätskikt med endast betonggolv. • Mikrobiell påväxt på gipsskivor på mellanvägg mot pannrum.
Förråd 1	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Förråd 2	<ul style="list-style-type: none"> • Inget att notera
Förråd 3	<ul style="list-style-type: none"> • Missfärgningar i tak, inga förhöjda fuktindikationer vid besiktningstillfället.

Risakanalys

Eftersom husets taktäckning är av äldre datum har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på takkonstruktionen.

En uteluftsventilerad torpargrund har en naturlig fuktbelastning vid årstidsvariationerna i temperatur och fuktighet vilket kan leda till att skador och lukt uppstår.

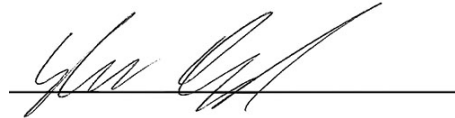
Äldre byggnader har ej ett fullgott skydd mot fukt från underliggande mark. Det kan innebära förhöjda fuktvärden i betongplatta och grundmurar. Vid förhöjd fuktighet med träkonstruktioner i kontakt med betongplatta och grundmurar finns risk för fuktrelaterade skador.

Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt 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.

Norrköping 2020-07-22

FST Husbesiktningar AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustav Dominder', is written over a horizontal line.

Gustav Dominder, *besiktningsman*

Bilaga 1: Villkor för överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen version 2019.1

Begreppsbestämningar

Med **uppgångsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet av besiktningsmannen och som undertecknat uppgångsbekräftelsen.

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

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

Med **fel** i fastighet avses en avvikelset 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 doldaeförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppgångsbekräftelse

Efter mottagandet av uppgångset översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppgångsbekräftelse till uppgångsgivaren jämte dessa villkor. Av uppgångsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppgångsbekräftelsen och villkoren för uppgångset med uppgångsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar:

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

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionssluckor 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 uppgångsbekräftelsen.

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, fuktmatning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadsräkningar.

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppgångsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppgångsgivaren 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 tilläggsuppgångset under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprätrar 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 jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka 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 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 0,5 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 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.

Bilaga 2

Liten byggordbok

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

Asfaboard: Porös, asfaltimpregnerad skiva.

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

Betong: Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong: Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta: Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt: Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt: Virke som bär upp takpannor.

Båge: Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement: Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder: Lås.

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

Dränering: System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad: Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt: Slätplåt som skarvas ihop med överviktiga ståndskarvar.

Foder: Täckande listverk runt fönster eller dörr.

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

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

Fuktskydd: Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HDpolyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Grundmur: Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband: Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

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

Imma: Se måttmånsånghalt.

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

Klinker: Plattor av keramiskt material.

Klämring: Ring som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ: Tex 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.

Måttmånsånghalt: Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär: Vad man kan se med ögat.

Plansteg: De horisontella stegen i en trappa.

Radon: Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralerna i jorden eller berggrunden.

Relativ fuktighet: Ånghalten i luft i % av måttmånsånghalten.

Revetering: Puts på rörvassmatta, 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.

Stödben: Den del av en takstol som utgör del av vägg längs skalfot.

Svall: Underlagstak av spontade bräder.

Sättsteg: Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Takfot: Där taket möter ytterväggen.

Taknock: Översta delen av ett yttertak.

Trycke: Dörr eller fönsterhandtag.

Underlagstak: Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överlaggsplattor. Utgöres ibland av papp på tråsvall, 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.

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Fasader		Våtrummen	
Träpanel (byte)	40 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Träpanel (målning)	10 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtrumme	30 år
Tegel	Ej byte	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Putst - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	* utfört före 1995	20 år
		* utfört efter 1995	30 år
		Våtrumstapeter väggar	15 år
Fönster/dörrar		Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Avloppsledningar	50 år
Byte fönster	40 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Avloppstank	30 år
		Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30 år
Målning fönster/dörrar	10 år	Badkar	30 år
		Värmeväxlare	20 år
Dränering/utvändigt fuktskydd		Elinstallationer	
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledning)	25 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Vitvaror	
		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Invändigt		Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Målning/tapetsering etc.	10 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning an hushållsmaskiner	
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskäril	20 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år	Luftvärmepump	8 år
Laminatgolv	20 år	Ventilation	
Klinkergolv	Ej byte	Injustering av ventilationssystem	5 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år	Byte av fläktmotor	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år		
Värmegolv			
Elvärmeslingor i golv	25 år		
Elvärmeslingor i våtrumme	30 år		
Vattenburna slingor i golv	30 år		

