

## Överlåtelsebesiktning



Norrköping Kättinge 1:10

Kättinge Anneborg, 6 10 28 VIKBOLANDET

Uppdragsnummer: 12472

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

- BESIKTNING

- GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN FASTIGHETSÄGAREN

- OKULÄR BESIKTNING MED EFTERFÖLJANDE RISKANALYS OCH FORTSATT TEKNISK UTREDNING

BILAGA 1: Viktiga punkter att tänka på i besiktningsutlåtandet samt besiktningsmannens kommentar

BILAGA 2: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

BILAGA 3: Liten byggordbok

BILAGA 4: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Norrköping Kättinge 1:10		
Adress	Kättinge Anneborg		
Postnummer och ort	610 28 VIKBOLANDET		
Fastighetsägare	Matilda Andersson & Nikolas Pizanias		
Besiktningsman	Lars Liljeblad, medlem i SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund) Av SP/RISE (Research Institutes of Sweden AB) certifierad besiktningsman		
	Telefon:	013-12 27 20	
	Mobiltelefon:	0703-86 91 90	
	E-post:	husbesiktningar@fst-ab.com	
Besiktningdag	2019-09-05	<b>Klockan</b>	13:00
Närvarande	Matilda Andersson, Nikolas Pizanias och Lars Liljeblad		
Besiktningens genomförande och omfattning	2019-09-02 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.		

# BESIKTNING

## GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN FASTIGHETSÄGAREN

<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Besiktningens utlåtande gällande överlåtelsebesiktning som utfördes av Östgöta Husbesiktning AB år 2013-11-15
<b>Information från fastighetsägaren</b>	<p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</p> <p>Säljaren förvärvade fastigheten år 2014.</p> <p>Följande ombyggnader samt renoveringar och underhåll är utförda:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Taket är omlagt med betongpannor, sannolikt på 1980-talet.</li><li>- Ny fasadpanel uppförd på 1980-talet, i samband med detta tilläggsisolerades fasaden.</li><li>- Duschrummet renoverades med keramiska ytskikt år 2009.</li><li>- Tillbyggt år 2011.</li><li>- Fönsterbyte utfördes år 2012.</li></ul>
<b>Upplysningar från fastighetsägaren om tidigare skador samt fel och brister i fastigheten</b>	Inget att notera enligt nuvarande ägare.
<b>Särskilda förutsättningar vid besiktningen</b>	<p>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.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Skador som kan förekomma på inredning och ytskikt noteras inte, förutsatt skadan beror på ålder eller normalt slitage.</p> <p>Tätskiktet/fuktspärren bakom keramiska ytskikt (så som kakel och klinker) går inte att kontrollera vid en okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar branschstandard. Fuktindikeringar utförs generellt inte i våtrum med keramiska ytskikt, då man inte kan fastställa på vilken sida om det underliggande tätskiktet man mäter/indikerar.</p>

## 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 vid besiktningstillfället	Ca 19 °C och växlande
Byggnadsår	1941
Byggnadstyp	Friliggande villa i 1 1/2-plan
Grundläggning och bottenbjälklag	Torpargrund/krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag/material mellan våningsplanen	Trä
Tak, material	Betongpannor, plåt gällande tillbyggnad
Typ av fasad	Träpanel
Typ av fönster	2 & 3-glas (isolerglaskassetter)
Typ av ventilation	Självdrag
Går dörrar och fönster att öppna/stänga enligt nuvarande ägare?	Ja
Fungerar funktionen gällande stuprör och hängrännor enligt nuvarande ägare?	Ja
Golvfall fungerar i våtrum (Ja/nej) enligt nuvarande ägare?	Ja

## Okulär besiktning

<b>Utvändigt</b>	
Markförhållande m.m.	<b>Allmän information:</b> Dränering saknas ofta kring denna typ av äldre byggnad, vilket kan ge upphov till hög fuktbelastning på grundkonstruktionen.
Torpargrund/krypgrund	<b>Allmän information:</b> Torpargrunder/krypgrunder med bjälklag av organiskt material är idag allmänt betraktade som riskkonstruktioner. Se Riskanalys.  Krypgrunden under tillbyggnaden är ej besiktningsbar då lucka/öppning saknas. <b>Noteringar:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plastfolie (avdunstningsskydd) saknas på markytan i grunden, vilket var förväntat i denna typ av äldre torpargrund. Skall plastfolie läggas ut förutsätter detta att marken först städas helt fri från organiskt material.</li><li>• Organiskt material ligger på marken i grunden, vilket är olämpligt ur fuktsynpunkt.</li><li>• Vattenrör är dragna i grunden, vilket avviker från säkert vatten med tanke på frysrisk. Observera att VVS ej omfattas av besiktningen.</li><li>• Ett skvallerrör från vedpannan mynnar ut i grunden, detta skall åtgärdas av nuvarande ägare.</li><li>• 17-18 % i fuktkvot uppmättes i bjälklagets undersida vid aktuell besiktning. Kritiskt värde/gränsvärde för mikrobiell växt är cirka 17 %.</li></ul>
Grundmur/ hussockel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>
Fasad	<b>Noteringar:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Torksprickor och viss röta noterades i fasadpanelen, främst på södersidan.</li></ul>
Fönster/dörrar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>
Rännor	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>
Yttertak	<b>Allmän information:</b> Yttertaket utgörs av betongpannor med underlagstäckning av papp, pappen byttes sannolikt ej i samband med takomläggning som utfördes på 1980-talet. Genomsnittlig teknisk livslängd för underlagspappen beräknas till cirka 40 år. Se Riskanalys. <b>Noteringar:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Takets lutning på tillbyggnaden är mycket låg, minsta rekommenderad lutning för denna typ av plåt är 14 grader.</li><li>• Mosspåväxt noterades på taket, mossan binder fukt på taket.</li><li>• Takkupans fuktskydd utgörs av äldre falsad plåt, tätheten/funktionen kan på grund av ålder inte längre garanteras.</li><li>• Några skadade takpannor noterades (avslagna hörn).</li></ul>

Vind	<p><b>Noteringar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaketets insida, detta beror sannolikt på visst luftläckage från bostaden. Fuktig bostadsluft läcker upp till vinden och kondenserar mot det kalla underlagstaket/yttertaketets insida under vinterhalvåret, ofta med mikrobiell påväxt som följd.</li> <li>• Fuktfläckar noterades på underlagstaketets insida. Inga förhöjda fuktvärden kunde uppmätas i dessa områden vid aktuell besiktning.</li> <li>• Expansionskärlet är placerat på vinden.</li> </ul>
Altan	<p><b>Allmän information:</b> Enklare altanbyggnad.</p> <p><b>Noteringar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skador noterades i plasttaket, vindskiveplåtar och hängränna saknas.</li> </ul>
Övrigt	<p><b>Noteringar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondensskydd saknas på entrétaket.</li> </ul>
<b>Invändigt</b>	
Allmänt	<p><b>Allmän information:</b> Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.</p> <p><b>Noteringar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den allmänna ventilationen i bostaden bör förbättras, tilluftsventiler saknas.</li> </ul>
<b>Entréplan</b>	
Entré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inget att notera</li> </ul>
Kök/matplats	<p><b>Noteringar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Underlägg/fuktskydd saknas under kyl/frys (fuktskydd är idag en allmän rekommendation från försäkringsbolagen), rekommenderas även i diskbänksskåpet.</li> </ul>
Duschrum	<p><b>Allmän information:</b> Keramiska ytskikt från år 2009.</p> <p><b>Noteringar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rör genomföringar finns genom golvet under handfatet. Genomföringar genom golv med tätskikt avviker från branschens anvisningar från år 2005 (Säker Vatteninstallation) och från år 2007 (BBV Byggkeramikrådets branschregler för våtrum).</li> <li>• Duschblandaren är något lös.</li> <li>• Brunnsmanschetten är framdragen under klämringen, vilket innebär att klämringen ej bottnar helt.</li> </ul>
Pannrum	<p><b>Noteringar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tätskikt och golvbrunn saknas i utrymmet, olämpligt vid eventuella framtida läckage.</li> </ul>
Vardagsrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inget att notera</li> </ul>
WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inget att notera</li> </ul>



<b>Övervakning</b>	
Hall	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>
Sovrum 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>
Sovrum 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>
Sovrum 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inget att notera</li></ul>

### 3 RISKANALYS

#### TORPARGRUND/KRYPGRUND

Golvbjälklaget och syllstocken ovan torpargrunden riskerar på grund av fuktpåverkan från markavdunstning att drabbas eller vara drabbade av fukt- och rötskador. I denna typ av äldre byggnad är det även vanligt med fuktig/blöt mark då dräneringssystem vanligtvis saknas eller bristfälligt kring byggnaden, om ytvatten fuktbelastar grunden är risken för skador självfallet högre. Även om inga fuktillskott i form av ytvatten eller markavdunstning förekommer i torpargrunden bestäms den relativa luftfuktigheten i utrymmet enbart av uteluftens fukttinnehåll och temperaturen i torpargrundsutrymmet.

På vintern då det ute är kallare än i grunden kommer den relativa luftfuktigheten att bli lägre än utomhusluften, cirka 60-70 %. Under sommaren då utomhusluften innehåller relativt mycket fukt är temperaturen i torpargrunden lägre. Därför kommer också den relativa luftfuktigheten i krypgrunden att bli högre, cirka 75-90 %. Således är villkoret för mögelpåväxt teoretiskt uppfyllt under sommarperioden.

#### TAK

De brister som noterades på yttertaket i kombination med takets ålder innebär att vatten kan tränga in eller kan ha trängt in med skador på bakomliggande material som följd.

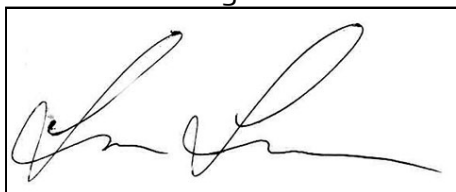
### 4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 2019-09-05

FST Husbesiktningar AB



Lars Liljeblad,  
medlem i SBR (Svenska Byggingenjörers Riksförbund)  
Av SP/RISE (Research Institutes of Sweden AB) certifierad  
besiktningsman

# BILAGA 1

## **BESIKTNINGSMANNENS VIKTIGASTE PUNKTER**

Se Riskanalys.

## **BESIKTNINGSMANNENS KOMMENTAR**

Enligt vår uppfattning är de fel, anmärkningar och risker som noterats i besiktningsutlåtandet inom ramen för vad en köpare borde förvänta sig med hänsyn till byggnadens ålder och allmänna skick frånsett mindre avvikelser i duschrummet.

# BILAGA 2

## VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2019.1

#### 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

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 uppdragsbekräftelsen.

##### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av 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

#### 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 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 tilläggs- uppdrag 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 överlåtelse- besiktningen 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 besiktnings- utlåtandet
- 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 besiktnings-utlåtandet 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 besiktnings-utlåtandet 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 3

## LITEN BYGGORDBOK

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

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

### Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket 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 övervikta ståndskarvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

### Fuktkvot

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

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### 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 mätnadsånghalt.

### 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

T ex 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.

### Mätnadsånghalt

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.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

### Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

### Revetering

Putspå rörvägg, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdragsventilation

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 överläggsplattor. 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.

## BILAGA 4

### TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

<b>Takkonstruktioner</b>		<b>Värmegolv</b>	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	<b>Våtutrymmen</b>	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år	* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
		Våtrumstapeter väggar	15 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>		<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>	
Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år	Avloppsledningar	50 år
Plåt	35 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Avloppstank	30 år
		Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
<b>Fasader</b>		Badkar	30 år
Träpanel (byte)	40 år	Värmeväxlare	20 år
Träpanel (målning)	10 år		
Tegel	Ej byte	<b>Elinstallationer</b>	
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
		<b>Vitvaror</b>	
<b>Fönster/dörrar</b>		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Byte fönster	40 år		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>	
Målning fönster/dörrar	10 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
		Luftvärmepump	8 år
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>			
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dränledning.)	25 år	<b>Ventilation</b>	
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
		Byte av fläktmotor	15 år
<b>Invändigt</b>		Styr- och reglerutrustning	20 år
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		



