

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Näsbypark 13:25
Vallarevägen 13 A, Täby



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 1
BESIKTNING Tillhandahållna handlingar samt information Från uppdragsgivaren	SID 2
OKULÄR BESIKTNING	SID 3
RISKANALYS	SID 7
FORTSATT TEKNISK UNDERSÖKNING	SID 8

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

BILAGA IIII: Fukt- och riskkonstruktionskontroll

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För säljare

OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Näsbyark 13:25
Adress:	Vallarevägen 13 A
Postnummer och Ort:	183 51 Täby
Kommun:	Täby
Fastighetsägare:	Jessica Schakenraad och Patrick Ammerlaan

OBJEKT

Beställare	Jessica Schakenraad och Patrick Ammerlaan
Beställningsnummer:	2017-1274
Besiktningsman:	Leonard Windisch
Telefon:	0722-34 34 50
Epost:	leonard@dinbesiktningsman.se
Besiktningsdag:	2017-11-21
Närvarande:	Jessica Scakenraad [fastighetsägare], Sofia Hörle [fastighetsmäklare, Bergren Hörle Fastighetsmäklare AB], Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din Besiktningsman, AB].
Besiktningens genomförande och omfattning:	2017-11-10 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden. <i>De fristående garaget omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigad.</i>

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt information Från Uppdragsgivaren

Tillhandahållna Handlingar:	Radonprotokoll med radonvärde 50 Bq/m ³ (<i>gränsvärdet är 200 Bq/m³</i>) [1 sida, A4].
Information från uppdragsgivaren:	<p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten år 2009.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda:</p> <p>1987 Dräneringssystem utvändigt källare (<i>alla sidor runt huset</i>) med system <i>platon</i>. 2000 Duschrum i källare renoverad. 2000 Bastu. 2001 Badrum på övre plan renoverad. 2004 All el i huset är besiktigad och delvis utbytt. 2010 Innerdörr insatt vid entre. 2010 Skjutdörr insatt vid trappa mot övre plan. 2010 Fasad och ytterdörrar och fönster målade.</p> <p>Isolerfönster insatta 1987 (<i>är från 1986</i>) / Äldre än 20 år.</p>
Upplysningar om fel i fastigheten:	---

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

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

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

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

Ca 2 °C och mulet

Byggnadstyp

1½-plans hus med källare.

Byggnadsår:

1987.

Grundläggning:

Källare (*EW-Grund / EW-Element*).

Stomme:

Trä.

Fasad:

Trä / timmer

Fönster:

(2+1) med invändig isolerruta (*entreplan och övre plan*),
2-glas kopplade fönster (*i källare*).

Yttertak:

Betongpannor.

Uppvärmning:

Luftburen värme, kakelugn och direktverkande el.

Ventilation:

Mekanisk till och frånluftsventilation med återvinning (FTX).

NOTERINGAR

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För säljare

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark mm:	---
Grundmur/Hussockel:	---
Fasad:	Färgsläpp och algpåväxt på fasad på några ställen.
Fönster/dörrar:	Färgsläpp på några fönster.
Hängrännor/stuprör:	---
Yttertak:	Yttertak är snötäckt, ej besiktigad. Färgsläpp och algpåväxt på vindskivor.
Plintgrund (<i>under entrefarstukvist</i>):	Plintgrunden är en riskkonstruktion. Fuktmätning med inga förhöjda fuktkvotsvärden på bjälklagets undersida i plintgrund. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Isolerfönster är äldre än 20 år.
---------	--

ENTREPLAN

Entre:	---
Toaletterum:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll. Inget övrigt att notera.
Vardagsrum / matsal:	---

Kök och matplats:	Fuktskydd finns inte under kyl/frys. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.
Trappa till övre plan:	---

ÖVREPLAN

Passage och allrum:	---
Badrum och duschrum 1:	Golvbrunnsmanschett synlig under klämring, ej tillskuren ordentligt i de två golvbrunnarna. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.
Sovrum 1:	---
Sovrum 2:	---
Sovrum 3:	---
Sovrum 4:	---
Trappa till källare:	---

KÄLLARE

Allmänt:	Påreglade väggar, typ EW-grund / EW-element. Tapetsprickor i väggskiveskarna i några utrymmen. Uppreglade golv i källare i flera utrymmen.
Gillestuga:	Uppreglat golv. Påreglad vägg. Fuktmätning med förhöjda fuktkvotvärden i väggregel via inspektionslucka i den påreglade väggen. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.
Tvättstuga:	Förhöjningsring i golvbrunn. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.
Förråd:	Förhöjningsring och äldre golvbrunn av gjutjärn i förråd.

Duschrum 2:	Förhöjningsring i golvbrunn. Golvbrunnsmanschett synlig under klämring, ej tillskuren ordentligt. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.
Bastu:	---
Toaletterum:	Klinker på golv slutar en bit från rör i golv (<i>under tvättställ</i>). Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.
Klädkammare och ventilationsutrymme:	---
Sovrum 5 / gästrum:	Påreglade väggar. Fuktmätning med förhöjda fuktkvotsvärden i väggregel i den påreglade väggen. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.

VINDSUTRYMME / NOCKVIND

Allmänt	Mindre omfattning av mikrobiell påväxt på yttertaket insida, <i>rekommendation är att täta den invändiga inspektionsluckan med ny tätningslist, ny tätningslist ska fastighetsägare montera innan tillträdesdagen.</i> Fuktmätning är utförd, inga förhöjda fuktkvotsvärden på yttertaket insida. Se fukt- och riskkonstruktionskontroll.
---------	--

RISKANALYS

1. KÖK:
När fuktskydd inte finns under kyl/frys är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av smygläckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.
2. PLINTGRUND (under entrefarstukvist):
Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade plintgrunden riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer, rötsvampar etc.) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.
3. FÖNSTER:
Fönster där målning/underhållsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta kan leda till rötskador i fönster och fönsterkarm.
4. FASAD:
Fasadpanel och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta kan leda till rötskador i panelen.
5. ISOLERFÖNSTER ÄLDRE ÄN 20 ÅR:
Isolerglasfönster har enligt vår bedömning, när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna, en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas.
6. BADRUM/DUSCHRUM 1 PÅ ÖVREPLAN OCH DUSCHRUM 2 I KÄLLARE:
När brunnsmanschetten är felmonterad (synlig under klämring) i golvbrunnen innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.
7. TVÄTTSTUGA, FÖRRÅD OCH DUSCHRUM 2:
Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion då det ofta förekommer otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

1. KÄLLARE:

En fortsatt teknisk utredning rekommenderas för att konstatera orsak till och omfattning av uppmätta fuktvärden i provhål och befintlig mindre inspektionslucka i väggreglar i påreglad vägg typ EW-grund / EW-element i källaren. *Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fortsatt teknisk utredning gäller hela källaren även om besiktningsteknikern inte upptäckt några brister i ett visst rum eller viss byggnadsdel.*

2. YTTERTAKET VAR SNÖTÄCKT / EJ BESIKTNINGSBART:

Då yttertaket var snötäckt vid besiktningstillfället kunde inte besiktning av taket genomföras. För att kontrollera taktäckningens skick rekommenderar vi därför att en kompletterande besiktning görs när taket är snöfritt.

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.

Kimstad 2017-12-08

LW Din Besiktningsman AB AB



Leonard Windisch
Certifierad Besiktningsman SBR



Tel: 0722-343450

BILAGA I

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2017.1

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, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall

ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

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

Besiktningen omfattar inte 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.

Risakanalys

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 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

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

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

Besiktningssmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningssmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningssmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningssmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningssutlåtandet.

Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningssutlåtandet

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 besiktningssmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

Besiktningssmannen skall arkivera en kopia av besiktningssutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningssmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall *reklamerats* respektive framställas *inom skälig tid från det att felet märkts* eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen översänt besiktningssutlåtandet till uppdragsgivaren.

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningssmannen 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 besiktningssutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningssmannen om besiktningssutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

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

Besiktningssutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningssutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningssutlåtandet. 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 besiktningssutlåtandet *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 försämrans 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.

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

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 ståndscharvar.

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 m 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 mineralen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putspå rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller 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 III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR 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.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtrummen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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