

Ortala 4:17

Ortalavägen 245 Väddö



Överlåtelsebesiktning för säljare

2024-03-15

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Utlåtande över överlätelsebesiktning	1
1. Granskning av tillhandahållna handlingar samt information	2
2. Okulär besiktning	3
Noteringar	5
Huvudbyggnad	5
3. Riskanalys	10
4. Fortsatt teknisk utredning	10

Bilagor

BILAGA 1: Villkor	12
BILAGA 2: Liten byggordbok	18
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar och byggkonstruktioner	19

UTLÄTANDE ÖVER ÖVERLÄTELSEBESIKTNING ÖVERLÄTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Ortala 4:17
Adress	Ortalavägen 245
Postnummer/Ort	764 91 Väddö
Fastighetsägare	Torbjörn Lilja Carina Wallblom Lilja

UPPDRAKGSGIVARE

Uppdragsgivare	Torbjörn Lilja, Carina Wallblom Lilja
Uppdragsnummer	240315-15687

BESIKTNINGSMAN

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

BESIKTNINGSUPPDRAK

Omfattning	Okulär besiktning av huvudbyggnaden
Besiktning dag	2024-03-15 klockan 13:00
Närvarande	Torbjörn Lilja Fastighetsägare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelelse med villkor överlämnades till beställaren 2024-03-11.

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräfelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

BESIKTNING

1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION

Tillhandahållna handlingar	Besiktningsman har inte tagit del av några skriftliga handlingar.
Säljarinformation	<p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</p> <p>Muntliga upplysningar lämnades av Torbjörn Lilja.</p> <p>Fastigheten förvärvades 1990.</p> <p>Huset byggdes till början av 2000-talet.</p> <p>Ny avloppsanläggning 2022.</p> <p>Vid stort vattenuttag kan det hända att vattnet sinar.</p>

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Objektet var vid besiktningstillfället möblerat.

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

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 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:

11°C, Mulet

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 1904 samt tillbyggt 2002

Hustyp, antal plan: Fristående villa 1½-plan

Markförhållanden: Trädgård- och naturtomt

Grundläggning: Torpargrund/krypgrund

Stomme: Trä

Fasad: Träpanel

Fönster/dörrar: 1+1 kopplade i bågar

Yttertak: Sadeltak med lertegel samt plåttak

Ventilation: Självdragsventilation/mekanisk frånluft

Värmesystem: Vattenburen värme med bergvärmepump
Braskamin

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

Utvändigt

Markförhållanden: Inget att notera.

Sockel: Inget att notera.

Fasad: Fasadpanel på husets äldre del är lite mera siten, urblekt med torrsprickor på solutsatta sidor.
Finns även några rötskadade delar, lite större rötskada i nedre del av hörn i anslutning till pannrum.



6
Åtgärdad

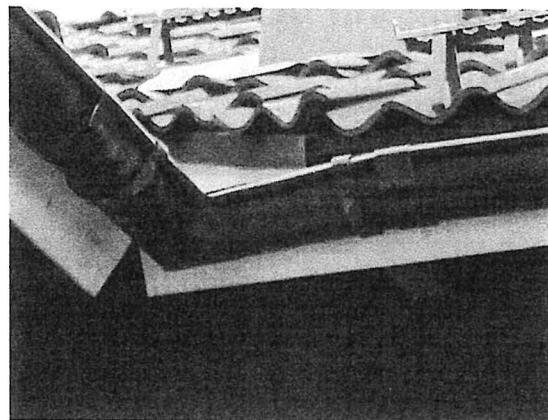
Fönster/dörrar: Vissa fönster/fönsterdörrar har lite färgflagning och kittsläpp.





Rännor/stuprör:

På tillbyggd del har innervinklar för hängrännor nedböjning/nedhäng.



Åtgärdad

Yttertak:

Taket på husets äldre är i sämre skick och bedöms vara i behov av takomläggning inom snar framtid.

Taket på husets tillbyggda del är i behov av översyn/förbättringe åtgärder, i anslutning till vinkelräenna finns trasiga takpannor samt takpannor med dålig täckning mot vinkelräenna.

Övre del av murad skorsten är i sämre skick, söndervittrade fogar och tegelstenar.

Åtgärdad

Delvis
Åtgärdad



V

Vind:

Finns inget åtkomligt vindsutrymme.

Krypgrund:

Nås utifrån under altan, finns ingen riktig lucka för ingångshålet, risk finns att djur kan ta sig in då.

Atgärdat

Ligger gammalt byggspill (cellplast & isolering) kvarlämnat i utrymmet.

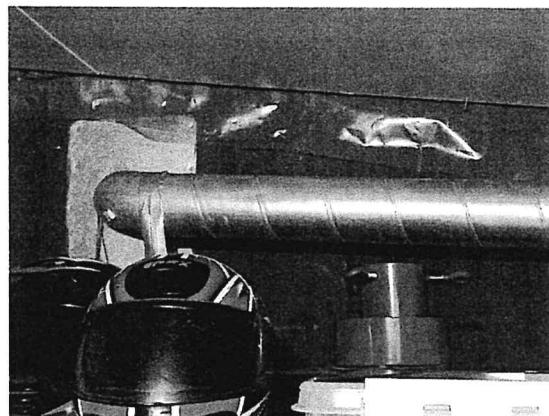


Torpargrund:

Ej åtkomlig för besiktning.

Pannrum:

Imkanal (rör från köksfläkt) saknar brandisolering.



Övrigt:

Plint/stolpe under altan har förskjutits och står snett.
Entrédel/farstu har sjunkit och lutar.



Invändigt

- Allmänt:** Besiktning är utförd i vänstervarv med start i hall och första rum till vänster osv.
- Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Entréplan

- Entré/hall:** Inget att notera.
- Kök:** Läckageskydd finns inte under kyl.
Läckageskydd finns inte i diskbänksskåpets botten.
- Matplats:** Inget att notera.
- Passage:** Fogsläpp i klinkergolvet.
- Förråd:** Läckageskydd finns inte under frysskåp.
- Vardagsrum:** Inget att notera.
- Sovrum 1:** Inget att notera.
- Sovrum 2:** Inget att notera.
- Tvättstuga:** Finns rörgenomföringar i golv för tappvatten som avviker från dagens krav på placering/utförande.
- Dusch:** En golvbrunn är placerad för nära vägg, skall vara minst 20 cm mellan brunn och vägg. *

Övre plan äldre del

- Hall:** Inget att notera.
- Sovrum 3:** Inget att notera.
- Badrum:** Våtutrymmets standard är äldre.
- Sovrum 4/kontor:** Inget att notera.

Övre plan tillbyggd del

- Sovrum 5:** Inget att notera.
- WC:** Utfört utan tätskikt på golv samt tröskelförhöjning.

* Under tvättställ



Allrum: Inget att notera.

3 RISKANALYS

3.1 Ursprunglig husdel

I hus som är äldre än 100 år får man förvänta sig att det kan finnas skador som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning vilka kan påträffas vid renovering och ombyggnation av huset.

3.2 Torpargrund/krypgrund

Det är allmänt känt att torpar/krypgrunder är riskkonstruktioner för uppkomst av mikrobiella skador (fukt-, mögel- och rötskador).

Många faktorer i grunden kan påverka konstruktionen och inomhusmiljön t ex rötskador och mikrobiell lukt som kan spridas upp i ovanliggande utrymmen.

Orsaken till att torpar/krypgrunder är riskkonstruktioner för mikrobiella skador är, att det i vårt klimat blir temperaturskillnader över året mellan utomhusluften och luften i grunden, vilket kan medföra kondensbildning t ex när varmare luft tränger in i utrymmet och kyls ned. Ånghalten/luftfuktigheten blir hög under vissa perioder av året. Vidare kan det ske vatteninträngning till utrymmet utifrån samt att materialet på marken är olämpligt t.ex. lerjord. Grundprincipen är att det ska vara ett torrt klimat i grunden samt att utrymmet är rensat från löst organiskt material. Det finns olika sätt att reducera ånghalten/luftfuktigheten i en torpar/krypgrunder bla. med kapillärbrytande lager av singel och plastfolie på mark, kondensisolering av grundmurar samt installation av avfuktare.

3.3 Tak

Brister i den utvändiga takräckningen är en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns att vatten vid nederbörd rinner ner i underliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

3.4 Badrum

Då våtutrymmets standard/yt & tätsskit är äldre, finns risk att tätskikt/ytsskikt i utrymmet har försämrats med åren vilket ökar risken för läckage och att vattenrelaterade skador uppstår, det kan även finnas bakomliggande skador som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning.

4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klaralägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlätelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.



Norrtälje 2024-03-18
Svensk Kvalitetssäkring AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "John Eriksson".

John Eriksson
av SBR godkänd besiktningssman

**BILAGA 1: Villkor för överlätelsebesiktning för säljare, Version 2021.2
Enligt SBR-modellen**

VILLKOR FÖR ÖVERLÄTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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

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 överlätelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlätelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlätelse 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 doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftele

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftele till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelelsen och dessa villkor framgår överlätelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlätelsebesiktningen påbörjas.

Överlätelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlätelsebesiktning 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 överlätelsebesiktningen 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 man 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 fallparterna 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 klärläggas 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 klärläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräfelsen/orderbekräfelsen till överlätelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräfelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlätelsebesiktningen gäller villkoren för överlätelsebesiktningen 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 överlätelsebesiktningen.

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlätelsetillfället 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 överlätelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlätelsebesiktningen 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 innehålla en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlätelsebesiktning.

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 överlätelsebesiktningen 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 överlätelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felet 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 överlätelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlätelsebesiktning 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 överlätelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras 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 överläta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlätelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlätelse 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 överlätelsebesiktningen 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

Asfboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. 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 nedsätts och att fibrerna spricker tvärs längdrikningen. 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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpgrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mättnadsånghalt.

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 kanträngna 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 fränluft eller både fränluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur fränluftens.

Mättnadsånghalt

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

Radon

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

Revetering

Puts på rövassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

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

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.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder 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		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtrum	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	40 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	40 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/ommuring skorstenstopp, tätnings rökkanaler)	40 år		
Nytt undertak - invändigt	40 år		
Terrasser/balkonger/altaner/utomhussträppor		Våtrummen	
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Plåt	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtrummen	30 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Fasader		Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Träpanel (byte)	40 år	* utfört före 1995	20 år
Träpanel (målning)	10 år	* utfört efter 1995	30 år
Tegel	Ej Byte		
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år		
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
Fönster/dörrar		Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Isolerglassfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Avloppsledningar	50 år
Byte fönster	40 år	Värmeledningar	50 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	kall-/varmvattenledningar	
Målning fönster/dörrar	10 år	Avloppstank	30 år
		Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Dränering/utväntigt fuktskydd		Badkar	30 år
Dräneringsledning och utväntig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år	Värmeväxlare	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år		
Invändigt		Einstallationer	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Kablars, centraler etc.	45 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år		
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år		
Laminatgolv	20 år	Vitvaror	
Klinkergolv	Ej byte	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år		
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år		
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner		Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiatör, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl		T ex varmvattenberedare, elradiatör, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	
Luftvärmepump		Luftvärmepump	
		5 år	
Ventilation		Injustering av ventilationssystem	
Byte av fläktmotor		15 år	
Styr- och reglerutrustning		20 år	

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder 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		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtrum	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	40 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	40 år		
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år		
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år		
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år		
Hängrärror/stupör	25 år		
Skorsten (renovering/ommuring skorstenstopp, tätnings rökkanner)	40 år		
Nytt undertak - invändigt	40 år		
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		Våtrummen	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Plåt	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtrummen	30 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 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
Fasader		Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Träpanel (byte)	40 år	Avloppsledningar	50 år
Träpanel (målning)	10 år	Värmeledningar	50 år
Tegel	Ej byte	kall-/varmvattenledningar	
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Avloppstank	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Sanitetsgod (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
		Badkar	30 år
		Värmeväxlare	20 år
Fönster/dörrar		Elinstallationer	
Isolerglassfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kablars, centraler etc.	45 år
Byte fönster	40 år		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år		
Målning fönster/dörrar	10 år		
Dränering/utväntigt fuktskydd		Vitvaror	
Dräneringsledning och utväntig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Invändigt		Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Målning/tapetsering etc.	10 år	T ex varmvattenberedare, elradiatör, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Luftvärmepump	8 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		
Ventilation		Injustering av ventilationssystem	
		Injustering av ventilationssystem	5 år
		Byte av fläktmotor	15 år
		Styr- och reglerutrustning	20 år