

Överlåtelsebesiktning

Steg 1

.....



Fastighetsbeteckning	Linköping Vindruvan 18	Fastighetsägare	Ratko & Ruzica Iljic
Adress	Fårhjordsvägen 45	Besiktningdag	2021-05-21
Postnummer och ort	586 66 Linköping		
Väderlek vid besiktningstillfället	Ca 10 °C och växlande.		
Uppdragsnummer	15453		
Uppdragsgivare	Fårhjordsvägen 45, 586 66 Linköping		
Besiktningsman	Tomas Ekeröth, godkänd besiktningssman SBR Telefon: Mobiltelefon: 0708-23 91 90 E-post: husbesiktningar@fst-ab.com		
Närvarande	Ratko Iljic, Azad Pirooti samt Tomas Ekeröth.		

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Objekt

Byggnadsår	1979.	Byggnadstyp	Kedjehus uppförd i 1 och 1/2 plan.
Tak, material	Betongpannor på underlagstäckning av boardskivor	Stomme	Trä.
Fasad	Tegel och träpanel.	Fönster	Isolerglasfönster (3-glaskassetter)
Uppvärmning	Fjärrvärme.	Ventilation	Självdrag.
Vatten	Kommunalt.	Avlopp	Kommunalt.
Grundläggning och bottenbjälklag	Betongplatta på mark.	Bjälklag/material mellan våningsplanen	Trä.

Besiktningens genomförande och omfattning

2021-05-21 skickades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Huvudbyggnaden och eventuellt vidbyggt garage omfattas av denna besiktning.

Information från säljaren

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från fastighetsägaren.

Tillhandahållna handlingar Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2012.

Följande ombyggnader samt renoveringar och underhåll är utförda:

Badrummet på övervåningen renoverades 2014.

Fönstren på den östra sidan byttes cirka 2016.

Köket renoverades 2018.

Golvvärme i hall och kök installerades 2018.

Alla innerdörrar byttes cirka 2018

Altandörrar byttes 2021.

Tidigare skador:

Inget att notera.

Muntliga uppgifter

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

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

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

Går dörrar och fönster att öppna/stänga enl. nuv. ägare?
Fungerar golvfall i våtrum enl. nuv. ägare?

Ja.
Ja.

Fungerar stuprör och hängrännor enl. nuv. ägare?

Ja.

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Okulär besiktning

Utvändigt

Markförhållande m.m.	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Grundmur/ hussockel	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Fasad	<ul style="list-style-type: none">Färg som släpper, torksprickor och mindre röta noterades i fasadpanelen på den östra sidan.
Fönster/dörrar	<p>Allmän information: Fönstren utgörs delvis av äldre isolerglas, isolerglaskassetter av denna typ blir ibland punkterade (otäta) med missfärgningar mellan glasen som följd.</p> <ul style="list-style-type: none">Inget att notera.
Altan	<ul style="list-style-type: none">Altanen är inte byggd av fackman.Golvet lutar kraftigt.
Balkong	<ul style="list-style-type: none">Mindre röta noterades i räcket.
Rännor	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Yttertak	<ul style="list-style-type: none">Yttertaget utgörs av betongpannor med underlagstäckning av boardskivor, dessa delar är från byggtiden. Genomsnittlig teknisk livslängd för denna typ av tak beräknas till cirka 40 år.Nockpannor och nocktätning täcker bristfälligt på den södra sidan med otätheter som följd. En skadad takpanna noterades i anslutning tillnocken.Se Riskanalys.
Vind	<ul style="list-style-type: none">Fuktläckar noterades på underlagstakets insida. Inga förhöjda fuktvärden kunde uppmätas i dessa områden vid aktuell besiktning.

Invändigt

Entréplan

Allmänt entréplan	<ul style="list-style-type: none">• Träväggarnas syllreglar står sannolikt i direkt/nära anslutning till den förväntat fuktiga betongplattan, golvkonstruktionen utgörs i våningsplanet delvis av flytande golv. Se Riskanalys.
Hall	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Sovrum 1	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Sovrum 2	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Vardagsrum	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Kök/matplats	<ul style="list-style-type: none">• Underlägg/fuktskydd saknas under kyl/frys, diskmaskinen och i diskbänkskåpets botten.
Tvättstuga	<p>Allmän information: Plastmattan på golvet är från byggtiden och bör betraktas som tekniskt avskriven på grund av ålder.</p> <ul style="list-style-type: none">• Äldre golvbrunn av gjutjärn noterades, då gjutjärnet rostar kan otätheter bildas mellan golvbrunnen och golvets tätskikt. Förhöjda fuktvärden uppmättes i golvet kring golvbrunnen, vilket visar att fukt trängt in under mattan.• Fuktskydd saknas i utrymmet för fjärrvärmeledningar. Detta borde dock vara bostadsrättsföreningens ansvar.
Badrum	<p>Allmän information: Keramiska ytskikt, enligt tidigare besiktningsprotokoll är badrummet renoverat cirka 2000.</p> <ul style="list-style-type: none">• Golvbrunnen byttes ej i samband med klinkersättningen, detta avviker från gällande branschregler. Sedan år 2005 skall samtliga golvbrunnar typgodkända före år 1990 bytas ut vid montering av klinkergolv enligt BKR: s branschregler. <p>Förhöjningsringen i golvbrunnen utgörs av gjutjärn, vilket är olämpligt då golvets tätskikt tätar dåligt mot denna typ av material.</p> <ul style="list-style-type: none">• Våtrumströskel saknas mot angränsande rum.

Övervåning

Hall	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Klädkammare	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Allrum	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Duschrum	<p>Allmän information: Keramiska ytskikt, renoverat 2014.</p> <ul style="list-style-type: none">• Golvfall saknas utanför duschplatsen.• En tät sarg är monterad mot duschplatsen, vilket innebär att vatten utanför denna inte kan nå golvbrunnen.• Golvbrunnen är lågt placerad, denna ska var placerad i nivå med golvets tätskikt.
Bastu	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Sovrum 1	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera

Risakanalys

Noteringarna gällande yttertakets i kombination med takets ålder innebär risk för att vatten kan tränga in med skador som följd.

När en byggnad grundläggs med betongplatta på mark så ställer sig betongplattan i temperatur- och fuktjämvikt med underliggande mark. Detta innebär att man kan förvänta sig fuktnivåer över det värde som krävs för att mikroorganismer (som mögel och bakterier) ska kunna växa i organiskt material, till exempel spån/föroreningar i sandavjämningen under/ i golvkonstruktionen och/eller i träväggarnas nedre del (syllreglarna) om dessa inte har fuktskyddats från betongplattan. Detta kan i sin tur leda till att dålig/mikrobiell lukt sprids till inomhusmiljön.

Fortsatt teknisk utredning

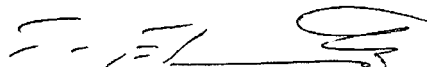
Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risakanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Besiktningsmannens reflektioner

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.

Linköping 2021-05-21.

FST Husbesiktningar AB



Tomas Ekeröth, godkänd besiktningsman SBR

Bilaga 1: 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 fel-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdagsbekräftelse till uppdagsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdagsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdagsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdagsgivaren 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 kryptbara.

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 uppdagsbekräftelsen.

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 kostnadsräkningar.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdagsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdagsbekräftelsen 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 klargöras vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klargöras 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 reklameras respektive framställs 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 vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktnings- mannen 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 feilen 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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande 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 2

Liten byggordbok

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

Asfaboard: Porös, asfaltimpregnerad skiva.

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.

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

Bygghukt: Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt: Virke som bär upp takpannor.

Båge: Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement: Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder: Lås.

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

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

Dörrblad: Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt: Slätplåt som skarvas ihop med överviktiga ståndskarvar.

Foder: Täckande listverk runt fönster eller dörr.

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

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

Fuktskydd: Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av

HDpolyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra

fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k.

uteluftsentilerad kryppgrund.

Grundmur: Murverk runt uteluftsentilerad 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 mättnadsånghalt.

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

Klinker: Plattor av keramiskt material.

Klämring: Ring som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ: Tex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är

starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation: Ventilation som styrs av fläktar. Kan

vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Bland

förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt: Den ånghalt som luft vid en viss temperatur

maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt.

Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär: Vad man kan se med ögat.

Plansteg: De horisontella stegen i en trappa.

Radon: Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i

mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Relativ fuktighet: Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering: Puts på rörvärmematta, som beklädnad på hus med

trästomme.

Självdraagsventilation: Fungerar genom att varm luft, som är

lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom

frånluftskanaler.

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

takfot.

Svall: Underlagstak av spontade bräder.

Sättsteg: Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Takfot: Där taket möter ytterväggen.

Taknock: Översta delen av ett yttertak.

Trycke: Dörr eller fönsterhandtag.

Underlagstak: Tak som ligger under beläggning av t ex

tegelpannor, plåt eller 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.

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

