

Åkerby 3:4

Edsberg Höglunda Gård Fjugesta



Överlätelsebesiktning för säljare

2023-10-12

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt, och för att juridiskt överta detta besiktningstidsläpande, 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 överlåtelsebesiktning	1
1. Granskning av tillhandahållna handlingar samt information	2
2. Okulär besiktning	3
Noteringar	5
Huvudbyggnad	5
3. Riskanalys	8
4. Fortsatt teknisk utredning	8

Bilagor

BILAGA 1: Villkor	9
BILAGA 2: Liten byggordbok	15
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar och byggkonstruktioner	16

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÄTELSEBESIKTNING ÖVERLÄTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Åkerby 3:4
Adress	Edsberg Höglunda Gård
Postnummer/Ort	71691 Fjugesta
Fastighetsägare	[REDACTED]

UPPDRAKGIVARE

Uppdragsgivare	[REDACTED]
Uppdragsnummer	231012-15328

BESIKTNINGSMAN

Besiktningsman	Tomas Strand
	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
Besiktningsdag	2023-10-12 klockan 08:00
Närvarande	Tomas Strand Besiktningsman

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelelse med villkor överlämnades till beställaren 2023-10-11.

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

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Muntliga upplysningar lämnades av 

- Fastigheten förvärvades 2017.
- Yttertak byttes 2014.
- Fasaden renoverades 2014.
- Bergvärme installerades 2014.
- Dusch/tvättstuga renoverades 2017.
- Ny trekammarbrunn och infiltrationsbädd.
- Ventilationsanläggningen är ej i bruk.

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:

15°C, Sol

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 1865

Hustyp, antal plan: Fristående villa 2-plan med källare

Markförhållanden: Trädgårdstomt

Grundläggning: Källargrund med stenbeläggning
Torpargrund med träbjälklag

Stomme: Trä/sten

Fasad: Puts

Fönster/dörrar: 2-glas kopplade fönster
2-glas isolerfönster

Yttertak: Sadeltak med betongpannor

Ventilation: Självdragsventilation

Värmesystem: Bergvärme samt ved

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

Utvändigt

Markförhållanden: Inget att notera.

Sockel: Inget att notera.

Fasad: Några sprickor och mindre putssläpp noteras.
Lucka till vinden tätar bristfälligt.



Fönster/dörrar: Det förekommer fönster med torrsprickor och färgsläpp.

Rännor/stuprör: Inget att notera.

Yttertak: Ett hörn på en takpanna är trasig.

Vind: Mikrobiell påväxt och fuktfläckar noteras på underlagstak.

Torpgrund: Ej besiktningsbar då tillträde saknas till grunden.

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.
- Trappförråd:** Läckageskydd saknas på golv (golvvärmefördelare finns i utrymmet).
- Klädkammare:** Inget att notera.
- Vardagsrum:** Inget att notera.
- Matrum:** Altandörr stänger bristfälligt.
- Allrum:** Inget att notera.
- Äldre kök:** Kök är utriven och utrymmet är under renovering.
- Groventré:** Inget att notera.
- Förråd:** Inget att notera.
- Kylrum:** Inget att notera.
- Toalett:** Inget att notera.
- Toalett:** Inget att notera.
- Toalett:** Inget att notera.
- Inre hall:** Inget att notera.
- Källarnedgång:** Inget att notera.

Övre plan

- Hall:** Inget att notera.
- Kök:** Läckageskydd saknas i diskbänksskåpets botten.
- Sidovind:** Inget att notera.
- Sidovind:** Inget att notera.
- Sovrum 1:** Inget att notera.
- Sovrum 2:** Spricka noteras i fönster.

Klädkammare: Inget att notera.

Dusch/tvättstuga: Anslutning av brunnsmanschett i golvbrunn är ej besiktningsbart, sättbruk hindrar.

Källare

Rum: Puts- och färgsläpp samt missfärgningcnoteras på väggar.

3 RISKANALYS

3.1 Fasad

Sprickor i fasader medför risk för fuktinträngning. Vintertid finns även risk för frostsprängning med mer putssläp.

Otät lucka till vinden är en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns vid slagregn att vattentränger in i springorna med fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner som möjlig följd.

3.2 Fönster/dörrar

Torrsplickor och färgsläpp på träkonstruktioner utomhus så som dörrar och fönster etc. medför ökad risk för fuktinträngning med möjliga rötskador som följd.

3.3 Trappförråd

I utrymmen för vatteninstallationer (golvvärmevärmefördelare) bör det finnas tätskikt på golv med uppvik på väggar. Vid eventuellt läckage kan vatten orsaka skador i bakom- och underliggande konstruktion.

3.4 Kök

När läckageskydd inte finns i diskbänksskåpets botten är detta en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns att vatten vid smygläckage inte upptäcks i tid och att vatten rinner ner i underliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

3.5 Källare

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källarytterväggarna) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta kan leda till fuktskador invändigt i källaren.

4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Vind

För att utreda orsaken, omfattning och åtgärd till den mikrobiella påväxten i vindsutrymmet, rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klärlägga 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.

Örebro 2023-10-12
Svensk Kvalitetssäkring AB



Tomas Strand
av SBR godkänd besiktningsman

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

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 doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftele

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdagsbekräftele till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdagsbekräftele och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdagsbekräftele 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 överlätelsebesiktningen eller i samband med överlätelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlätelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

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

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

Om inte annat avtalats omfattar överlätelsebesiktningen 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.

Överlätelsebesiktningen 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

Överlätelsebesiktningen 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, fukt mätning eller annan mätning.

I överlätelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlätelsebesiktningens 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 överlätelsebesiktningen 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 överlåtelsebesiktningen 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 överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översändt 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 köpekontrakten.

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 överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: Liten byggordbok

Asfaboard

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 nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdrikningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggsfukt

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

Släplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt 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. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärstående 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 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 frälnuft eller både frälnuft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frälnufoten.

Mättnadsånghalt

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

Radon

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

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

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

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 träsval, 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 våtutrymme	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/ommurning skorstenstopp, tätnings rökkanner)	40 år		
Nytt undertak - invändigt	40 år		
Terrasser/balkonger/altaner/utomhussträppor		Våtutrymmen	
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Plåt	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Betonbalkonger (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	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 än hushållsmaskiner	
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år	T ex varmvattenberedare, elradiatör, 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