ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

FALUN GLÄNTAN 4
Ringvägen 16, 791 74 Falun



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Besiktningsbolaget AB 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.

Besiktningsbolaget Trygga AB St. Örjen 1 Kyrkbacksvägen 8 791 33 Falun	Telefon: 070-696 34 60	Org.nummer 556947-9404 Säte: Falun	Momsreg.nummer SE556947940401 F-skattebevis	Bankgiro 214-0184

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
BESIKTNING Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 8
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 8

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Underhåll och tekniska livslängder

BILAGA IV: Fukt- och Riskkonstruktionskontroll

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För Säljare

OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Falun Gläntan 4
Adress:	Ringvägen 16
Postnummer och Ort:	791 74 Falun
Kommun:	Falun
Fastighetsägare:	Db Börje Roland Sigfrid Skott

OBJEKT

Beställare	Db Börje Roland Sigfrid Skott Ringvägen 16 791 74 Falun
Beställningsnummer:	124 65
Besiktningsman:	Mikael Persson
Telefon:	070-696 34 60
E-post:	mikael@besiktningsbolaget.com
Besiktningsdag:	2020-05-26, kl. 18:00
Närvarande:	-
Besiktningens genomförande och omfattning:	Enligt överenskommelse

BESIKTNING

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från Säljaren.

Tillhandahållna Handlingar:	Inga ritningar eller övriga handlingar fanns för granskning innan besiktningen påbörjades.
Information från säljaren:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljare eller säljarrepresentant ej närvarande vid besöket. Följande renoveringar har utförts: 1990 - Dränering 1994 - Inglasat uterum 2015 - Nytt yttertak 2018 - Ny varmvattenberedare Tidigare altan/balkong är nu ombyggd och inglasad-årtal okänt. Energideklaration är utförd Radonmätning ej kontrollerad.
Upplysningar om fel i fastigheten:	Säljare eller säljarrepresentant ej närvarande vid besöket.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering ”U.a. (Utan anmärkning)” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	+15 °C och mulet.
Byggnadstyp:	Byggnaden är ett 1 plans hus med hel källarvåning. Vidbyggt garage.
Byggnadsår:	1967
Ombyggnadsår:	-
Allmänt om fastigheten:	Yttertak: Betongpannor. Trapetskorrugerad plåt inglasat uterum samt garage. Fasad: Tegel. Uterum och garage av liggande panel. Stomme: Trä Bjälklag: Betong/Trä Grund: Betongplatta med grundmurar av betonghålsten/lättklinker. Fönster: Kopplade 2-glas fönster. Uppvärmning: Direktverkande el element, braskamin och öppen spis. Ventilation: Självdragsventilation samt mekanisk frånluft över spis och i våtrum VA: Kommunalt vatten och avlopp

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark mm:	Blomland/buskar och träd i anslutning till grund och fasad. Asfalt och stengångar lokalt tjälskjutna. Stensättning lokalt i anslutning till grund bör med lutning ut från grund.
Grundmur/Hussockel:	Mindre lokala sprickor i puts på grundmur.
Fasad:	Lokala mindre sprickor noterades i fasad/tegelstenar. Tegelfasadens stenar är ojämna i sitt utförande varför fogsprången är olika breda. Lokalt har fogbruk släppt mellan stenarna. Lokalt med mossa på fasadstenar norra gavelsidan.
Fönster:	Fönster på södra gaveln i behov av målning/kittningsunderhåll. Spricka i fönster i Sovrum 1.
Dörrar:	U.a. (Utan anmärkning)
Yttertak:	Takstege inkl. glidskydd saknas på tak. Relativt mycket löv och grenar noterades på plåttak på uterum o garage.
Brokvist:	Lokala rötskador i spalje vid sidan om trapp. Mossa på nedersta trappsteg
Skorsten:	U.a.
Takavlopp:	U.a.
Inglasat uterum:	*Uterummet monterat på en täckt plintgrund.* Trapp i behov av målning/impregneringsunderhåll. Fasadbrädor i behov av målningsunderhåll.
Vind:	Gamla, nu torra, fuktmärken i tak.
Garage:	Fasadbrädor inkl. knutbrädor i behov av målningsunderhåll. Vinkelplåt saknas mellan fasad och plåttak över ved/redskapsbod.
Garage inv.	U.a.
Förråd under garage:	U.a.

HUVUDBYGGNAD

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

ENTREPLAN

Hall:	U.a. (Utan anmärkning)
Wc:	U.a.
Vardagsrum:	U.a.
Inglasat uterum:	Klinker/gnistskydd på golv framför kamin ej fogade.
Matrum:	U.a.
Dusch/Wc:	Äldre typ av ytskikt. Gjutjärnsbrunn i originalskick i dusch. Fönster i anslutning till dusch. Lokalt golvknarr noterades under plastmatta. Ingen förhöjd fuktindikation i väggar eller golv.
Sovrum 1:	U.a.
Sovrum 2:	U.a.
Kök:	*Spisen har fast inkoppling i vägg* Spillbrickor saknas under kyl/frys.

KÄLLARVÅING

Gillestuga:	Uppreglat trägolv på betongplatta. Utreglad oisolerad träkonstruktion mot grundmur.
Hobby/Syrum:	Övergolv med cellplast mot betongplatta. Utreglad isolerad träkonstruktion mot grundmur. Avvikande lukt i väggisolering.
Sovrum/Gästrum:	Övergolv med cellplast mot betongplatta. Utreglad isolerad träkonstruktion mot grundmur. Avvikande lukt i väggisolering.
Torkrum:	*Getingbo täcker hela ventilationsröret i grundmur.* Lokalt förhöjd fuktindikation i grundmurens väggvinkel.
Tvättstuga:	Plastmatta applicerad på betongplatta-höga fuktindikationer under mattan. Mekanisk frånluftsventilation kan installeras i utrymmet.
Dusch/Bastu:	Under byggnation-ej färdigställt.
Wc:	U.a.
Passage/rum:	Övergolv med cellplast mot betongplatta. Utreglad cellplastisolerad träkonstruktion mot grundmur.
Förråd:	Övergolv med cellplast mot betongplatta. Utreglad cellplastisolerad träkonstruktion mot grundmur.

RISKANALYS

Övergolv på betongplatta i källare
En konstruktion med organiskt material (trä) som ligger ovan en betongplatta på mark är en möjlig problemkonstruktion. En betongplatta direkt på mark förhindrar inte markens naturliga avdunstning av fukt vilket innebär att betongplattan kommer i jämvikt med markens fuktinnehåll. Golvkonstruktionen fungerar om den är rätt utförd med en fuktspärr mot allt organiskt material och mineralullsisolering samt även att betongplattan rensats från allt organiskt material. Är golvkonstruktionen däremot inte utförd på detta sätt, visar erfarenheten att fuktrelaterade skador kan uppkomma i mineralullsisolering och i trämaterial i direktkontakt med betongplattan.
I detta fall så utfördes håltagning i golvkonstruktion i källarens Sovrum/Gästrum och Gillestuga där det i Gillestugan kunde uppmätas fuktvärde som tangerade risken för mikrobiell tillväxt i konstruktionen (Se Bilaga IV), för att mäta fukt i cellplast som i golv i Sovrum/Gästrum finns ej idag ett tillförlitligt sätt.
Det kunde ej noteras någon fuktspärr mellan betongplatta och övergolv i Gillestugan.

Utreglade väggar mot motfyllda grundmurar källaren
En utreglad vägg på en motfylld grundmur kan vara känslig ur fuktsynpunkt. Markfukt kan ta sig in i källarväggen vid en bristfällig utvändig fuktisolering eller via grundplattan. Särskilt utsatt är trämaterial som har direkt kontakt med källargolv eller grundmur. Konstruktionen har möjlighet att fungera om man har monterat reglar/läkt med ett mellanrum mot grundmur samt avskilt syll från golvplattan med en fungerande syllisolering. Är väggkonstruktionen däremot inte utförd på detta sätt, så visar erfarenhet att fuktrelaterade skador kan komma att uppstå framförallt på undersidan av syllen och i väggreglarnas anslutning mot grundmuren. I detta fall kunde relativt höga fuktvärden noteras i vägg i Hobby/Syrum och Sovrum/Gästrum med avvikande lukt som följd (Se Bilaga IV).

Plastmatta på betonggolv i källarens Tvättstuga
En golvmatta av pvc som ligger direkt på en betongplatta på mark förhindrar inte markens naturliga avdunstning av fukt vilket innebär att betongplattan kommer i jämvikt med markens fuktinnehåll.
I detta fall noterades höga fuktvärden under golvmattan vilket innebär att man vid tillfälle bör byta mattan för att sedan ersätta golvytskiktet med ett fukttåligare material typ klinkers, målad betongyta eller likvärdigt.

Ytskikt i Dusch/Wc
Med tanke på att golvbrunnen samt ytskiktet/fuktskyddet uppnått sin livslängd så rekommenderas att planera in ett byte av fuktskydd innan skador uppstår i underlaget.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

Falun 2020-05-27
Besiktningsbolaget AB

Mikael Persson

BILAGA I

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för KÖPARE enligt SBR-modellen Version 2015.1

BEGREPPSBESTÄMNINGAR

Med ***uppdragsgivare*** avses köparen av fastigheten och som 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 köpare 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.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på Fastigheten. Besiktningsutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdrags-bekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom Uppdrags-bekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

1) granskning av 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 besiktnings-mannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelse besiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

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

Besiktningen omfattar inte

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

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

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.

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständlighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR

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 ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt. Besiktningsmannen ansvar *inte* för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvar *inte* för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktnings-utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings-utlåtandet 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. Antecknade fel, 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.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdrags-givaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,

1) eller att avstå från att köpa den besiktade fastigheten
2) eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp

3) eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
4) eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

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 besiktnings-utlåtandet inte göras gällande mot besiktnings-mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

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

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.
Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av 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 längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.
Byggfukt
Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.
Bärläkt
Virke som bär upp takpannor.
Båge
Den del av ett fönster som är öppningsbar.
Cement
Bindmedel i betong och putsbruk.
Cylinder
Lås.
Dagvattenledning
Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.
Dränering
System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.
Dörrblad
Den öppningsbara delen av en dörr.
Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.
Fotplåt
Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.
Fuktskydd
Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra 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
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 kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
Limträ
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.
Mekanisk ventilation
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
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.
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 frånluftskanaler.
Sättsteg
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.
Stödben
Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.
Svall
Underlagstak av spontade bräder.
Trycke
Dörr eller fönsterhandtag.
Takfot
Där taket möter ytterväggen.
Taknock
Översta delen av ett yttertak.
Underlagstak
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.
Underram
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.
Överluft
Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
Överram
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.
Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.
Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA IV – TILLÄGGSUPPDRAG

FUKT- OCH RISKKONSTRUKTIONSKONTROLL

Utförande

Som ett tilläggsuppdrag till överlåtelsebesiktningen har fukt- och riskkonstruktionskontroll utförts. Detta innebär att fuktmätningar utförs stickprovsmässigt i byggnadens riskkonstruktioner. Om besiktningsmannen bedömer att behov finns tas provhål upp i golv/väggar, dessa återlagas endast provisoriskt vid besiktningstillfället. Uppdragsgivaren ansvarar för att fastighetsägaren har godkänt detta. Fuktindikeringar utförs stickprovsmässigt i byggnaden, t ex i kök- och våtutrymmen. Man bör känna till att uppmätta fuktvärden kan variera på olika ställen i byggnaden, samt vid olika årstider. Därför bör utförd kontroll endast betraktas som stickprov.

Information

Fuktighet i material (t ex byggnadsvirke) mäts vanligen i fuktkvot (FK). När fuktkvoten överstiger 17 % finns det risk för fuktpåverkan och mikrobiella angrepp.
Ibland mäter även besiktningsmannen luftfuktigheten i olika konstruktioner, detta mäts i relativ fuktighet (RF). Vid 70-75 % RF finns det risk för fuktpåverkan och mikrobiella angrepp. I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF.

Resultat & Kommentar

-Håltagning samt fuktmätning av uppreglad golvkonstruktion i källarvåningens Gillestuga har uppmätts till 72 % i relativ fuktighet vilket skall tolkas som ett fuktvärde som tangerar gränsen för att mikrobiell påverkan skall starta. Ingen avvikande lukt noterades dock i upptaget hål.

-Håltagning samt fuktmätning i utreglad väggkonstruktion i källarvåningens Gillestuga, Syrum och Gästrum har uppmätts till 79 % i relativ fuktighet i Syrummet och 73% i Gästrummet vilket skall tolkas som ett fuktvärde som överstiger gränsen för att mikrobiell påverkan skall starta. Avvikande lukt noterades i upptaget hål i väggarna.