

UTLÅTANDE AV ÖVERLÅTELSEBESIKTNING ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM.

GULDDRAGAREN 20

Storsvängen 189 , 12944 HÄGERSTEN



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



Entro	sida. 1
Innehållsförteckning	sida. 2
Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren	sida. 3
Särskilda förutsättningar vid besiktningen	sida. 3
Okulärbesiktning	sida. 5
Noteringar	sida. 7
Risikanalyt	sida. 9
Fortsatt teknisk utredning	sida. 9
Bilagor	sida. 10
Bilaga I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget	sida. 10
Bilaga II: Bra att veta om	sida. 16
Tekniska Livslängder för olika byggnadsdelar	sida. 16
Bilaga III: Fotodokumentation	sida. 17

UTLÅTANDE AV ÖVERLÅTELSEBESIKTNING ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM.

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Gulddragaren 20
Adress	Storsvängen 189
Postnummer/Ort	12944, Hägersten
Fastighetsägare	Lena & Hans Marin Storsvängen 189 12944 Hägersten
Beställare	Lena & Hans Marin Storsvängen 189, 12944 Hägersten
Beställningsnummer	1129
Besiktningsföretag	Börje Enblom Besiktningar Tel: 08-659 05 65 Email: info@nr-1.se www.nr-1.se

Bokning för genomgång av utlåtandet görs via:

Independia Group

Amalia Jönssons Gata 25, 421 31 Västra Frölunda
Vxl: 031- 712 98 00
www.independia.se



Besiktningsman Börje Enblom
Medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR)
Telefon: 070-5169855, Epost: borje.enblom@nr-1.se



Närvarande Säljare samt Besiktningsmannen

Väderlek Klart väder 18 plusgrader.

Besiktningsdag 2018-09-13

Besiktningens genomförande och omfattning

Innan besiktningsdag överlämnades 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 omfattas av denna besiktning, inga andra byggnader.

604

BESIKTNING

GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

Handlingar	Tekniskbeskrivning av överplan Plan, Sektionsritning
Muntliga upplysningar och historiska händelser	Fastigheten förvärvades år 1995 Det finns inga kända föreläggande som kan påverka fastigheten typ. servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten. Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden. Inga lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc. förekommer. Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt. Inga fuktfläckar har noterats på väggar, golv eller innertak i bostaden. Inga kända vatten eller brandskador har förekommit i byggnaden. All maskinell utrustning fungerar normalt. Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor. Vatten- och avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller liknande. Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut. Eldstaden och rörkanaler fungerar utan problem.

Allmänt om huset

OKULÄRBESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

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.

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 inte besiktningsbar/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Besiktningsmetodiken görs enligt vänstervarvet samt per konstruktioner för respektive del av huset. Rumsindelning används inte, om det inte framgår särskilt att besiktningsmannen har noterat något specifikt.

BYGGNADSTEKNISKA UPPGIFTER FÖR FASTIGHETEN

Byggnadstyp	2 plans med källare
Byggnadsår	1931 Enligt säljaren.
Om - och tillbyggnad	1989 Enligt säljaren
Hustyp	Trähus
Mark	Berg
Grundläggning	Grundsulor och mellangjutet betonggolv och sk. Krypgrund med träbjälklag
Grundmurar	Betong med sparstensgjutning och av lecasten i tillbyggnad
Dränering/fuktisolering	Okänd
Dagvatten	Stenkista mark
Stomme	Träregel
Fönster	Kopplade fönster 2+1 (invändigt isolerglas, ytterruta av vanligt glas).
Fasad	Träpanel tilläggsisolerad från 1989.
Yttertaket	Betongpannor och papp på råspont. Från 1989
Altan	Trä med plintar
Balkong	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Vinden	Vindsbjälklag utfört med mineralull isolering och ångspärr av plastfolie.
Ventilation	Självdrag

Uppvärmning

El (direktverkande) kompletterat med luft/luftvärmepump

NOTERINGAR

Mark

- Berget markens lutning mot husgrunden bedöms bidra med fuktbelastning mot husgrunden.
- Enligt säljare kan det bli fuktgenomslag i källare vid berg i dager.

Grundläggning betongplatta på mark

- Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

Grundläggning Krypgrund

- Inget särskilt att notera. Inga tecken på lukter eller annan hög luftfuktighet vid besiktningsstillfället. Regelbunden inspektion av grunden erfordras vilket är normalt förfarande.

Dränering/Fuktisolering

- Markens berg bedöms bidra med fuktbelastning mot husgrunden.

Grundmurar

- Vid besiktningsstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Dagvatten

- Stuprören avleds delvis vid huset.

Fasad

- Fasaden uppvisar normala tecken på ålder och förslitning. Normalt underhållsbehov föreligger.

Stomme

- Undertecknad kunde inte notera några skadesignaler i form av onormalt lutande väggar eller liknande vid besiktningsstillfället.

Fönster

- Inget särskilt att notera som avviker från vad som kan anses vara normalt för fönstertyp och/eller utgör normalt åldersslitage.
- Fönsterbleck saknas på balkongfönster.

Yttertak

- Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt för takkonstruktionen och/eller som utgör normalt åldersslitage.
- Trasig spräckt takpanna noterades vid skorsten.
- Vattplåtar saknas på kupa. Se vidare foto

Mellanbjälklag

- Lutningar konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre byggnader och bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

Altan

- Underhåll av trädetaljer samt lagning och/eller byte av rötskadade delar krävs.
- Noterade att bärlinan i mitten av altan har enklare plintar.

Balkong

- Inget särskilt att notera annat än vad som betraktas som normala ålders- och förslitningsskador.

Vind

- Inget särskilt att notera som avviker från vad som är att betrakta som normalt.
- Bristfälligt anslutet ventilationskanal noterades på vind. Se vidare foto.

Kök

- Det förekommer fuktindikationer i diskbänksskåp som tyder på vattenläckage. Blött vid besiktningsstillfället vid indikationsmätning av fukt. En fortsatt teknisk utredning rekommenderas.
- Saknad av skvallerskydd/droppskydd under kyl/frys-skåp.
- Rekommenderar att avloppsledning till diskmaskinen klamras
- Tippskydd infästning saknas på ugn (barnsäkerhetskrav).

Våutrymme

Plastmatta på golv och väggbeklädnad av våtrumstapet. från år 1998

- Rör genomföring i tätskikt noteras bakom bad vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler.

Tvättstuga

Tvättstuga/Toa

Plastmatta på golv från år 1989.

- Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt åldersslitage och utföranden.

Ventilation

- Självdraagsventilation.

- Inget särskilt att notera som tyder på att det förekommer några större fel eller brister avseende inomhusventilationen.

- Se vidare notering vind.

RISKANALYS

Mark

-Mark, ytvatten som inte avleds betryggande från huset kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador så som mögel och röta som möjlig följd.

Grundläggning Krypgrund

-Krypgrunder som ventileras med hjälp av uteluft har visat sig vara en riskkonstruktion ur fuktsynpunkt. (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning och markfukt. När marken är fuktskyddat/förseglad och isolerad inkluderat kantbalkarna minskar risken för fuktrelaterade skador.

Dränering/Fuktisolering

Mark, ytvatten som inte avleds på ett korrekt sätt från huset kan medföra en ökad fuktbelastning på grundläggning med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Yttertak

-Trasiga takpannor innebär risk för fuktskador i underliggande konstruktioner. Omg justering är behövlig.

Dagvatten

Stuprör som ej är anslutet till markledning eller stenkistor kan orsaka en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

Vind

-Bristfällig anslutning av ventilationskanal på kallvind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Våutrymme

-Ett utförande som ej följer gällande branschregler innebär risk för fuktskador.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

Riskanalys

En vidare teknisk undersökning.

-En vidare teknisk undersökning av noterade fuktfläckar i bänkskåp bör utföras för att klarlägga utbredning och för att se vilka åtgärder som anses nödvändiga.

BILAGA I

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2018.1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktnings- mannen 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 doldaelförsäkring.

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 uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar:

1. tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
2. okulär besiktning,
3. riskanalys om sådan är påkallad samt
4. eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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.

Risikanalyt

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 beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättat 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 beskaftenheten 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 överlåtelse- besiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett god- kännande av fastighetens ägare.

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesikt- ningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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

1. Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
2. Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
3. 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är 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 uppdragsgivaren.

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 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. 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 felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter 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. Uppdrags- givaren 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 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.

Skер 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.

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 II: BRA ATT VETA OM

TEKNISKA LIVSLÄNGDER FÖR OLIKA BYGGNADSEDELAR

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	25-30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
		Hängrännor/stuprör	25
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Vitvaror		Uppvärmningskällor	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	20-30
Övriga installationer		Sanitetsgods, wc, badkar	30
Avloppsledningar	50	Badkar bubbel	10
Avloppstank	30	Värmegolv	
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Elvärmeslingor i golv	25
Våtrum samt tvätt		Vattenburna slingor i golv	30
Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör som är certifierad av branschorganisationerna, efter avslutat arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärvet förhör sig om hur utrymmet är utfört.	15-20	Bra kunskap om våtrum	
		Byggherakamiskrådet Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallationer kallade "Säker vatteninstallation" Se www.sakervatten.se . Kontakta alltid försäkringsbolaget för kontroll av villkor i hemförsäkringen. Viktigt att jämförelse görs mellan försäkringsbolagen samt gällande branschregler.	

BILAGA III FOTODOKUMENTATION



Bristande anslutet ventilationsrör.



Vattplåtar saknas vid tak.