

## Överlåtelsebesiktning av fast egendom med säljare enligt jordabalken 4:19



**UPPLANDS-BRO, EKHAMMAR 4:93**

**Klostervägen 4**

**2023-09-28**



[www.arosbesiktning.se](http://www.arosbesiktning.se)

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Ekhammar 4:93
<b>Adress:</b>	Klostervägen 4
<b>Postnummer/Ort:</b>	19631, Upplands-Bro
<b>Fastighetsägare:</b>	Juna Jumaa, Ben Birouti Klostervägen 4 19631 Kungsängen
<b>Beställare:</b>	Juna Jumaa, Ben Birouti Klostervägen 4, 19631 Kungsängen
<b>Beställningsnummer:</b>	3945
<b>Besiktningens företag:</b>	<b>Aros Besiktning AB</b>  Kontor: Stockholm Västerås Uppsala: Mobil: 0704-80 11 86  Email: <a href="mailto:info@arosbesiktning.se">info@arosbesiktning.se</a>  <a href="http://www.arosbesiktning.se">www.arosbesiktning.se</a>
<b>Besiktningens man:</b>	<b>Zdravko Kopparvik</b> SBR 71145 RISE 0153/05 <b>Telefon:</b> 0704-80 11 86, <b>Epost:</b> <a href="mailto:info@arosbesiktning.se">info@arosbesiktning.se</a>
<b>Närvarande:</b>	Juna Jumaa, Ben Birouti. Zdravko Kopparvik
<b>Väderlek:</b>	Klart väder +20
<b>Besiktningens dag:</b>	2023-09-28
<b>Besiktningens genomförande och omfattning:</b>	Innan besiktningens dag överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningens man 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.

## 1.GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

**Handlingar:**

- Kvalitetsdokument för våtrum nr 201304101
- Kompletterande kontroll av grundläggningen 2023-03-29 sov 3,4

**Muntliga upplysningar och historiska händelser:**

- Fastigheten förvärvades år 2021. I samband med förvärv gjordes en köpargenomgång
- Värmen i huset fungerar normalt under vinterhalvåret
- Vatten och avlopp har fungerat normalt utan upprepade stopp
- Det saknas inga byggnadslov på fastigheten
- Inga upplevda problem med ventilationen i fastigheten
- 2004 påträffades ett läckage i ett rör i position där köket finns idag. Åtgärdades av försäkringsbolaget. 2005 gjordes en utredning av ytterväggskonstruktionerna pga en mindre avvikande lukt vilket resulterade i att tegelfasaden revs, ytterväggarna isolerades om samt diffusionspärr monterades mot innerväggar. Denna uppgift är lämnad av föregående ägare. 2023 gjordes en kompletterande kontroll av golven i sovrum 3,4 i förbyggande syfte. Inga problem med golven vare sig lukter eller förhöjda fuktvärden konstaterades då
- Maskinell utrustning fungerar normalt
- Inga vattensador eller försäkringsärenden har förekommit sedan 2021
- Inga takläckage har förekommit, ej heller några fuktfläckar på innertaken
- Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar frekvent löst ut. Installationer är enligt uppgift utbytta delvis år 1996 samt resterande år 2004, uppgifter är hämtade från föregående ägare. Brytare och termostater är utbytta år 2021
- Eldstaden är regelbundet sotad
- Radonmätning är inte utförd.
- Energideklaration är upprättat 2021-02-11

## 2.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 till besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utlämnats 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.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen. Utlåtande får inte överstiga 6 mån för att en genomgång ska kunna genomföras. Byggnaden var vid besiktningsstillfället 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.

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över. Köparen får dock räkna med normal förslitning.

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 samt noteringar:

<b>Hustyp:</b>	1-planshus
<b>Byggnadsår:</b>	1959
<b>Tillbyggnadsår:</b>	2004
<b>Ombyggnadsår:</b>	2005.2010 utvändiga fasader
<b>Mark:</b>	Okänt utförande
<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark med uppreglade/flytande golv samt delvis modern isolerad betongplatta. El-golvvärme i samtliga utrymmen utom sovrum 1
<b>Dränering/fuktisolering:</b>	Okänt utförande
<b>Dagvatten:</b>	Stuprör
<b>Stomme:</b>	Träkonstruktion. Omgjort 2005. Information från tidigare ägare
<b>Fönster:</b>	Isolerglas från 2004 i köket. Övriga rum från 2013 utom hall från 2021
<b>Fasad:</b>	Träpanel från 2005, 2010. Målat i sin helhet år 2020
<b>Yttertak:</b>	Betongpannor i specifik position över kök samt farstu från 2004. Övriga ytor äldre
<b>Altan:</b>	Trädäck på norr/syd sida
<b>Vinden:</b>	Lösull samt delvis parallellisolerat tak i position kök samt hall
<b>Ventilation:</b>	Självdagsventilation, förstärkt med paxfläktar
<b>El-anläggning:</b>	Automatsäkringar med jordfelsbrytare
<b>Uppvärmning:</b>	Direktverkande el. El-panna Nibe från 2009. El-golvvärme i samtliga rum utom sovrum 1. Luft/luftvärmepump från 2021
<b>Vatten/avlopp:</b>	Kommunalt
<b>Eldstäder:</b>	Braskamin med plåthuv

## **Mark**

-Inga särskilda noteringar gjordes närmast huset som kan härledas till undergrunden eller som påvisar att huset står ostabil.

## **Grundläggning betongplatta på mark**

-Noterades uppreglade golvkonstruktioner i samtliga rum med typen oisolerad betongplatta på mark, inga avvikande lukter gick att förnimmas som tyder på några pågående problem. Grundläggningen för köket samt farstun är av typen isolerad modern betongplatta. Vid besiktningen noterades kontrollhål i sovrums 3,4, kontrollhålen utfördes 2023-03-29 i förebyggande syfte samt för att konstatera konstruktionens utformning. Inga avvikande lukter gick att förnimma vid kontrollhålen vid besiktningen.

## **Dränering/Fuktisolering**

-Inget särskilt eller avvikande som tyder på att dräneringen är bristfälligt ordnad runt huset, typ vattensamlingar eller blöt mark. Dränering går aldrig att kontrollera

## **Dagvatten**

-Stuprören avleds vid huset, stuprören bör avleds mot stenkistor eller dike

## **Fasad**

-Träfasaden uppvisade normal status på det som gick att överblicka. Målad i sin helhet år 2020

-Mellanrum mellan fasaden och trädäcket saknas i position mot sovrums 4

## **Stomme**

-Enligt uppgift från föregående ägare är fasaden/stommen omgjord på ursprungshuset. Teglet samt asfaltbourden har avlägsnats. Återställt med förhydringspapp, tilläggsisolerat, diffusionsplast och gips. Inget särskilt noterades mer än normala rörelsesprickor i vägg/takvinklar

## **Fönster**

-Fönster öppnades stickprovsmässigt. Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt

## **Yttertak**

-Enligt uppgift är delar av yttertaget omgjort år 2004. Vid besiktningen noterades nyare papp i position kök samt farstu. Övriga delar på taket hade en ålderstigen underlagspapp och läkt monterad, kalkylera med omläggning av yttertaget. Mossa förekommer på takets norra sida. Vindskivan på gaveln mot sovrums 4 är behov av utbyte.

## **Farstu entrén**

-Entrén uppvisade normalt status inga anmärkningsvärda noteringar.

## **Altan**

-Inget särskilt noterades mot anslutande fasader eller stomme mer än tidigare not mot sovrums 4. Material som är för utomhus har en begränsad livslängd, kalkylera med att dessa konstruktioner inte uppfyller stabilitet för alla typer av brukande

## **Vind**

-Huset har två stycken typer av vindar, dels parallellisolerat över köket/tillbyggnad ej åtkomligt, delsnockvind med krypbar gångbrygga. Nockvinden uppvisade inga avvikelser.

## **Kök**

-Modernt kök utan några särskilda noteringar

## **Våtutrymme 1**

Keramiska material på golv och väggar i bad/dusch med el-golvvärme från 2004

-Tätskikten i våtrummet börjar bli till åren, kalkylera med utbyte inom snar framtid för att undvika vattensador. Den förväntade livslängden för denna typ av tätskikt uppgår till 15-20 år. Inga okulära avvikelser noterades i respektive golvbrunnars anslutningar

## **Våtutrymme 2**

Keramiska material på golv och väggar med el-golvvärme från 2021

-Utrymmet uppvisade inga särskilda noteringar, anslutningen mot golvbrunnen är kontrollerad samt fallet mot golvbrunnen är nöjdfullt ordnat. Våtrumsintyg är uppvisat

## **Tvättstuga**

Kakel, klinker med el-golvvärme från år 2004

-Tätskikten i tvättstugan börjar bli till åren, kalkylera med utbyte inom snar framtid för att undvika vattensador.

### 3.RISKANALYS

#### **Grundläggning betongplatta på mark**

-Betongplatta på mark med uppbyggt övergolv med okänd konstruktionsutformning. Befintlig golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av skador (dvs del med oisolerad betongplatta)

#### **Dagvatten**

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

#### **Fasad**

-Tajt montering av trädäck mot fasader kan innebära risk för kvarstående vatten samt sämre uttorkningsmöjlighet. Risk för skador mot anslutande konstruktioner pga tajt montering

#### **Yttertak**

-Den tekniska livslängden för ett yttertak med papp,läkt samt betongpannor uppgår till ca 40 år. Därefter ökar risken för fuktskador/läckage pga sämre vattenavvisande förmåga

#### **Vind**

-Parallelltak är ej åtkomliga för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs. Parallelltak kan vara en riskkonstruktion då luftspalter är felaktigt utförda eller saknas, fukt/konvektionen uppstår pga sparsamt isolerat eller bristfälligt monterad diffusionsplast. Sparsamt isolerade innertak eller bristfälligt monterad diffusionsplast kan orsaka köldbryggor.

#### **Våtutrymme 1**

-Tätskikten i våtrummet börjar bli till åren, kalkylera med utbyte inom snar framtid för att undvika vattenskadorna. Noteringar under våtrum ovan utgör risk för vattenskadorna

#### **Tvättstuga**

-Tätskikten i tvättstugan börjar bli till åren, kalkylera med utbyte inom snar framtid för att undvika vattenskadorna. Noteringar under tvätt ovan utgör risk för vattenskadorna.

### 4.FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

## BILAGA I

### Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

#### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

#### ENLIGT SBR-MODELLEN

© 2023 SBR Byggingenjörerna, Version 2023.1 Kopparvik

#### Begreppsbestämningar

Med **uppgångsgivare** 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-försäkring.

#### GENOMFÖRANDET

##### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppgångsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppgångsgivaren 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 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

#### **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 omständighet 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 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 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för 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 vindutrymmen 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 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. 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 besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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 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 II

### Tekniska Livslängder för olika byggnadsdelar

<b>Fasader</b>	<b>År</b>	<b>Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor</b>	<b>År</b>
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	<b>Yttertakskonstruktioner</b>	
<b>Fönster/dörrar</b>		Takpapp låglutande/platta konstruktioner. Beroende av kvalitet	25
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	20	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
<b>Dränering/ utvändigt fuktskydd</b>		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten avgör livslängden	35
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	25-30	Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	25
		Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
<b>Vitvaror</b>		<b>Uppvärmningskällor</b>	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepump Bergvärmepump Oljepanna	20
<b>Övriga installationer</b>		Sanitetsgods, wc, badkar	30
Avloppsledningar gjutjärn. Pvc-rör. Beroende på kvalitet	60	Badkar bubbel	10
Avloppstank	30	<b>Värmegolv</b>	
Värmeledning kall Varmvattenledningar	50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30
<b>Våtrum samt tvätt</b>		<b>Bra kunskap om våtrum</b>	
Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör 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	Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4, BBR För mera information se <a href="http://www.bkr.se">www.bkr.se</a> För plastmattor se <a href="http://www.gvk.se">www.gvk.se</a> Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se <a href="http://www.sakervatten.se">www.sakervatten.se</a> . Kontakta alltid försäkringsbolaget för kontroll av villkor gällande våtrum.	
Våtrumsfolie/matta-system	30-35		

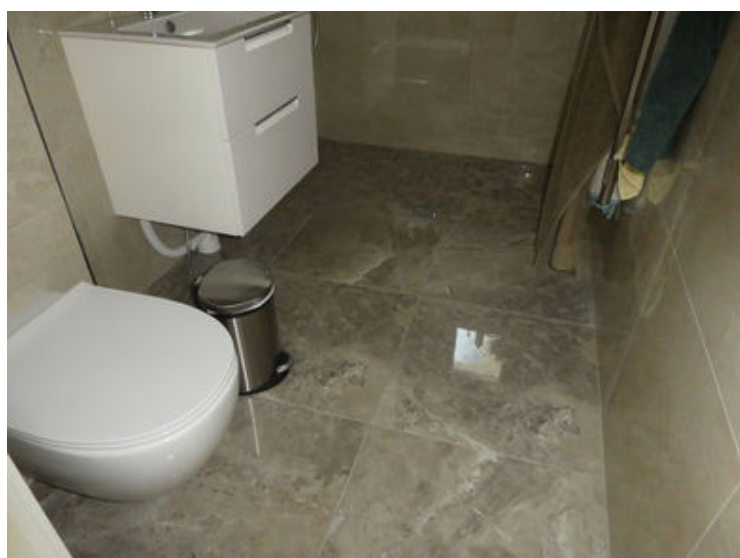
Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.



Tvättstugan



Våtrum



Våtrum



Vinden



Fasader och fönster



Yttertaket