

Överlåtelsebesiktning

Vättersö 1:25

Datum för besiktning

2026-06-18

Datum för utlåtande

2026-06-21



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljare eller köpare. 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 Sustera för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 12 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

I samarbete med Guss Group AB

1.	UPPDRAGSINFORMATION.....	3
2.	HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
3.	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING	5
4.	BESIKTNING – NOTERINGAR.....	6
5.	RISKANALYS.....	8
6.	FORTSATT TEKNISK UTREDNING	8
7.	BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	9
8.	BILAGA II LITEN BYGGORDBOK.....	14
9.	BILAGA III TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD.....	16

1. Uppdragsinformation

Fastighet:

Fastighetsbeteckning:	Vättersö 1:25
Adress:	Vättersö 42
Postnummer:	184 95
Ort:	Ljusterö
Kommun:	Österåkers kommun (117)
Fastighetsägare:	Richard Roland Larsson, Hanna Helena Larsson

Uppdrag:

Beställare:	Richard Roland Larsson, Hanna Helena Larsson
Besiktningsman:	Mikael Guss
Telefon:	079-333 03 01
E-post:	mikael@gussgroup.se
Besiktningsdag:	2026-06-18
Närvarande:	Besiktningsman, Mäklare, Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning:	En uppdragsbekräftelse skickades för digital signatur till beställaren för påskrift inför besiktningstillfället som godkännande för uppdraget. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor har genomförts innan påbörjad överlåtelsebesiktning där huvudbyggnad omfattas i denna besiktning.

I samarbete med Guss Group AB

2. Handlingar och upplysningar

Nedan noteras de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

Fastighet

Tillhandahållna handlingar:	Information från mäklarens prospekt,
Information från uppdragsgivaren:	Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt: - Ursprungsdelens byggd oklart årtal. - Tillbyggnad 1945 av glasverandan mot sydväst - Stora tillbyggnaden blev klar runt 2013–2014. Tillbyggnaden innefattar stort kök, hall och toa/dusch samt källarvåning med gillestuga, tvättstuga med dusch samt en kalkällare. - Ny el även i den gamla delen i samband med bygget av nya delen runt 2014. - Förbränningsstolett Cinderella runt 2014. Kisstolett Cinderella 2023 - Nya fönster i hela huset 2015. - Nytt falsat plåttak även på gamla delen i samband med att den nya delen byggdes runt 2014. - Nya trägolv även i gamla delen 2023. - Löpande renoveringar har genomförts sedan 2006 såsom: målning utvändigt och invändigt, viss ny panel utvändigt, träpanel på väggar invändigt mm.
Förvärv:	2022
Upplysningar om fel i fastigheten:	Vid eldning i vedspis och det är nordlig vind kan det ryka in. Vid regn kan det bli en liten vattenansamling i ett av källarutrymmena då vattnet tränger in mellan grundmur och berg. Luftvärmepumpen används ej. Funktion kan inte garanteras
Muntliga uppgifter:	Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.

I samarbete med Guss Group AB

3. Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etcetera I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.
Väderlek:	20°C, Mest klart
Byggnadstyp:	1 Plan, källare, Fritidshus
Byggnadsår:	Byggår ursprungsdel oklart (början 1900-talet)
Ombyggnads-/tillbyggnadsår:	1945, 2013, 2014
Byggnads-konstruktion:	- Takkonstruktion: Sadeltak - Takbeklädnad: Dubbelfalsad plåt - Fasad: Träpanel - Grundläggning: Grundmursväggar av lättbetong - Grund: Betongplatta på mark - Stomme: Murade väggar i källarplan, övriga delar träregelstomme - Fönster: 3-glas isolerfönster - Uppvärmning: Direktverkande el, luft/luft-värmepump, kamin - Ventilation: Självdrag - Vatten: Enskilt - Avlopp: Enskilt

I samarbete med Guss Group AB

4. Besiktning – noteringar

Huvudbyggnad - utvändigt

Mark:	Sluttande mark med berg invid och under huset vilket kan medföra inträngande vatten vid nederbörd.
Sockel:	Ett fåtal sprickor noterades i puts, Inget som påverkar konstruktionen,
Fasad:	Visst ommålningsbehov noterades på delar av södra sidans solblekta fasad
Fönster/Dörrar:	Ytterdörr har fuktskador i nedre del Vissa källarfönster saknar foder. En sprucken ruta noterades, kommer att bytas av säljare.
Yttertak/Konstruktion:	Inget att notera.
Hängrännor och stuprör:	Inget att notera.
Vind:	Snedtak/Parallellisolerat Parallellisolerad takkonstruktioner, dolda / inbyggda takkonstruktioner/kattvindar saknar vind och underlagstaket är inte åtkomlig för inspektion, därmed blir eventuellt läckage svår att upptäcka i god tid. Se Riskanalys: Tak- Parallellisolerat tak

I samarbete med Guss Group AB

Huvudbyggnad - invändigt

Allmänt:	I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.
----------	---

Entréplan

Hall:	Inget att notera.
Kök:	Avrinningsskydd saknas under vissa installationer i köket. Detta kan medföra att eventuellt läckage inte uppmärksammas i tid.
Vardagsrum:	Inget att notera.
Sovrum 1:	Inget att notera.
Glasveranda:	Inget att notera.
Sovrum 2:	Inget att notera.

Källare

Allrum:	Allrum med berg i dagen.
Källarutrymme:	Källarutrymme där del av golv ej var färdigställt och därigenom ej besiktningsbar. Berg i dagen noterades där enligt säljare fukt tränger in vid regn. Ett av källarutrymmena har ett trägolv som påvisade lätt förhöjda fuktvärden. I samtliga rum i källaren fanns avfuktare som var vid besiktningsstillfället igång.
Sovrum 1:	Rum med ingång från utsidan. Rummet består av Påreglade golv och väggar som kan påverkas av fukt i betonggolv och mursten. Ingen avvikande lukt eller förhöjda fuktvärden noterades vid besiktningsstillfället.

I samarbete med Guss Group AB

5. Riskanalys

Parallellisolerad/inbyggda takkonstruktion förekommer.

Konstruktionen saknar åtkomligt utrymme för besiktning, vilket innebär att eventuella brister i underliggande delar inte kan verifieras. Konstruktionstypen kan medföra att fuktproblem uppstår utan att det upptäcks i tid, vilket kan påverka angränsande byggnadsdelar.

Samtliga listade risker ovan samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan med tiden leda till fuktpåverkan, mikrobiell påväxt och påverkan på byggnadsdelarnas funktion.
En ”avvikelse” kan innebära att gällande branschregler inte följts, vilket i sin tur kan medföra ovan nämnda risker.

Övrig information

- -----

6. Fortsatt teknisk utredning

- Ingen vidare teknisk utredning anses behöva genomföras



Mikael Guss
Besiktningsman
Guss Group AB
079-333 03 01

7. Bilaga I Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

Begrepp

Uppdragsgivare: avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.

Besiktningsman: även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

Fastighet: avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

Fel i fastighet: en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen

Syfte och ändamål med överlåtelsebesiktning

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

Omfattning

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etcetera) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etcetera. Yttertak besiktigas normalt från mark, stegen, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etcetera. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etcetera om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I samarbete med Guss Group AB

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

Genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

1. *Handlingar och upplysningar*

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

2. *Okulär Besiktning*

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

3. *Risikanalys*

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid

I samarbete med Guss Group AB

besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

I samarbete med Guss Group AB

För tilläggsuppdrag som beställs av uppdragsgivaren och utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

Ansvarsbegränsning

Det åligger inte besiktningsmannen att verifiera autenticiteten i de dokument och de uppgifter om fastigheten som tillhandahålls i samband med genomförandet av en överlåtelsebesiktning.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid besiktningen, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

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

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

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

Reklamation och preskription

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

Försäkring

Besiktningsman som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska verka för ett tillhandahållande av viktiga dokument samt föra att säkerställa att fastigheten är i ett skick som möjliggör besiktning, enligt tidigare instruktioner, för att garantera besiktningens korrekthet.

I samarbete med Guss Group AB

Det är inte besiktningsmannens ansvar att säkerställa tillgången till de dokument och information om fastigheten som är nödvändiga för överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då besiktningen påbörjas.

Besiktningsmannen har inte ansvar för att samtliga delar av fastigheten är tillgängliga för granskning. För att besiktningen ska kunna genomföras korrekt bör dessa utrymmen vara lättillgängliga och inte blockerade av stora föremål. En lämplig stege bör finnas till hands.

Uppdragsgivaren bör omsorgsfullt granska besiktningsrapporten efter att ha tagit emot den och omedelbart rapportera eventuella felaktigheter eller brister till besiktningsmannen.

Det antas att byggnaden har adekvata anordningar för säker åtkomst till vind och tak inför uppdragets utförande. Besiktningsmannen har ingen skyldighet att utföra inspektioner som skulle kunna medföra en risk för personskada.

Besiktningsmannen bestämmer självständigt vad som utgör en säker uppstigningsanordning och vad som anses vara en risk i samband med utförandet av uppdraget.

Upphovsrätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

8. Bilaga II Liten byggordbok

Asfaboard Porös, asfaltimpregnerad skiva.	Foder Täckande listverk runt fönster eller dörr.
Alkydoljefärg En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.	Grundmur Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.
Avloppsluftare Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.	Hammarband Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.
Betong Blandning av cement (bindemedel) och grus, sten (ballast)	Hanbjälke Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").
Blåbetong Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.	Imma Se mättnadsånghalt.
Brunröta Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.	Karm Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
Byggfukt Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.	Klinker Plattor av keramiskt material.
Bärläkt Virke som bär upp takpannor.	Klämring Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen och mattan.
Båge Den del av ett fönster som är öppningsbar.	Limträ T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.
Cement Bindemedel i betong och putsbruk.	Mekanisk ventilation Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
Cylinder Lås	Mättnadsånghalt Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenången övergår då till vatten (kondenserar).
Dagvattenledning Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.	Okulär Vad man kan se med ögat.
Dränering System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.	Svall Underlagstak av spontade bräder.
Dörrblad Den öppningsbara delen av en dörr.	Trycke Dörr eller fönsterhandtag.
Falsad plåt Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.	Takfot Där taket möter ytterväggen.
Fotplåt Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.	Taknock Översta delen av ett yttertak.
Fuktskydd Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktrinrängning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.	Underlagstak Tak som ligger under beläggning av till exempel tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.
Fuktkvot Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.	Underram Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

I samarbete med Guss Group AB

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 kryppgrund.	Överluft Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
Fuktkvot Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.	Överram Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

I samarbete med Guss Group AB

9. Bilaga III Teknisk medellivslängd

För byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

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	År	Invändigt	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20	Målning/tapetsering etcetera	10
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30	Parkettgolv/trägolv (byte)	40
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15
(Takpannor av betong/tegel)	30	Laminatgolv	20
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35	Klinkergolv	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp			
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etcetera)	30	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15
Hängrännor/stuprör	25	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40
Nytt undertak – invändigt	40	Värmegolv	
Terrasser/balkonger/altaner /utomhustrappor		Elvärmeslingor i golv	25
Tätskikt (till exempel asfaltsbaserade tätskikt)	35	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Plåt	35	Vattenburna slingor i golv	30
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50	Våtutrymmen	
Fasader		Plastmatta i våtrum	20
Träpanel (byte)	40	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	
Träpanel (målning)	10	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	30
Tegel		Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)		* utfört före 1995	20
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	* utfört efter 1995	30
Fönster/dörrar		Våtrumstapeter väggar	15
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Elinstallationer	
Byte fönster	40	Kablar, centraler etcetera	45
Målning fönster/dörrar	10	Vitvaror	
Dränering/utvändigt fuktskydd		Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etcetera	10
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10
Dagvattenledning utanför byggnaden	50	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Installationer för vatten, avlopp samt värme		till exempel varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20
Avloppsledningar	50	Luftvärmepump	8
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar		Ventilation	
Avloppstank	50	Injustering av ventilationssystem	5
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol med mera)	30	Byte av fläktmotor	15
Badkar	30	Styr- och reglerutrustning	
Värmeväxlare	20		