

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

KÄRVSTA 124
STÖDE-BÖLE 1:12



Byggbesikta i Sundsvall AB
Tornvägen 10, 865 33 Alnö
070-870 46 06

www.byggbesikta.se
ORG.NR. 559353-9355
Innehar F-Skattsedel

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	8
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok	17
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Stöde-Böle 1:12
Adress: Kärvsta 124
Kommun: Sundsvall
Fastighetsägare: Mohammed Ghafour

Uppdragsgivare

Namn: Waldo Deroo
Telefonnummer: 0032 485 766 192
E-postadress: waldo.deroo@gmail.com
Uppdragsnummer: 260226-01

Besiktningsman

Namn: Peter Gäfvert
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Telefon: 070-8704606
E-post: Kontakt@byggbesikta.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden, och uthus.
Besiktningsdag: 2026-02-26
Närvarande: -

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR modellen".

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-02-26

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränsningen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Objektsbeskrivning och tidigare besiktningsutlåtande.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare,
eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten:
2022

Följande renoveringar och underhåll är utförda:

2022 Målat tak
2023 Ny fasad
2023 Nya fönster
2023 Nya altan och balkon
2024 Nytt grus på väg
2024 Nya avlopp och vatten
2024 Nytt bjälklag med isolering
2024 2 st nya badrum
2024 Kök
2024 Ny tvättstuga
2024 Ny installation av el

Upplysningar om fel
i fastigheten:

-

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Huvudbyggnaden och gästhus var fullt möblerade vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. 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 "-----" 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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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:

Ca +3 °C och klart

Byggnadstyp:

2 plan

Byggnadsår:

1926

Grundläggning:

Torpargrund

Stomme:

Trä

Bjälklag:

Trä

Fasad:

Trä

Fönster:

3-glas

Yttertak:

Plåttak

Uppvärmning:

Ved/Eldstäder (element saknas)

Ventilation:

Självdreg

Vatten

Kommunalt

Avlopp:

Enskilt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Ej besiktningsbart på grund av snö.
Grund	Äldre torpargrund är en riskkonstruktion, se riskanalys 3.1 Torpargrunden är inte möjlig att besikta, lucka saknas.
Fasad	Enstaka ändträ till foder är inte målningsbehandlade.
Dörrar	-----
Fönster	Överbleck saknas samt att otätheter finns mellan underbleck och fasad (smyg). Se riskanalys 3.2
Yttertak	Ej besiktningsbart på grund av snö.
Takavvattning	Stuprör finns inte vilket kan öka fuktrycket mot grunden.
Vind	En kallvind är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3.3 Enstaka fuktfläckar förekommer på träytor i tak. Enstaka utplacerade hinkar under ena rännviden kan indikera på att läckage kan förekomma. Fortsatt teknisk utredning 4.1.
Balkong 1	Ej besiktningsbart på grund av snö.
Balkong 2	Ej besiktningsbart på grund av snö.
Altan	Ej besiktningsbart på grund av snö.

INVÄNDIGT

Allmänt

Huset saknar radiatorer eller fast installerade element.

Tilluftventiler saknas i sovrum och allrum, bör åtgärdas för att nå erforderlig ventilation.

Enstaka sprickbildning förekommer vid fönsteröppningar i ytskikt.

ENTRÉPLAN

Entré/hall 1

Tvätt

Tätskikt är inte besiktningsbart under klinker men förefaller saknas i utrymmet eftersom det inte är anslutet mot golvbrunnen eller synligt vid öppning i vägg under fördelarskåp. Ej fackmässigt utförande, risk för fuktskada vid ett eventuellt läckage.

Kalldrag observerades där ledningar går in genom vägg till fördelarskåp.

Tappvattenledning är isär vid en klämkoppling under fördelarskåp.

Badrum

Tätskikt är inte besiktningsbart under klinker och kakel.

Golvbrunnslocket har en lös klinkerplatta

Kök

Vattentätt skikt saknas i under kyl och frys. Se riskanalys 3.3

Tvätt

Renoveringsbehov av utrymmet.

Äldre ytskikt tillika tätskikt, golvbrunnen är äldre.

Vardagsrum 1

Vardagsrum 2

Hall 2

PLAN 2

Trappa	-----
Hall 1	Golv lutar.
Sovrum 1	Golv saknas mot balkong.
Hall 2	Vattentätt skikt saknas i under kyl och är otätt mot rör genomföringar i diskbänksskåp. Se riskanalys 3.3
Badrum	-----
Vardagsrum 1	Golv lutar.
Vardagsrum 2	-----
Vardagsrum 3	-----
KLK mot sovrums 3	Dörr kärvar.

GÄSTHUS



Byggnadstyp:	1 plan
Grundläggning:	Torpargrund
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	2-glas
Yttertak:	Plåt.
Uppvärmning:	El.
Ventilation:	Självdreg
Vatten	Kommunalt
Avlopp:	Enskilt

NOTERINGAR

GÄSTHUS

UTVÄNDIGT

Mark	Ej besiktningsbart på grund av snö.
Grund	Äldre torpargrund är en riskkonstruktion, se riskanalys 3.1 Torpargrunden är inte möjlig att besikta, lucka saknas. Eftersom det förekommer tecken på sättning rekommenderas att det utförs en fortsatt teknisk utredning 4.1 av grunden och rum med sättning.
Fasad	Mark ligger mot fasaden längs ena gavelväggen, se riskanalys 3.6
Dörrar	Entrédörr i behov av renovering eller byte.
Fönster	Ommålningsbehov.
Yttertak	Ej besiktningsbart på grund av snö.
Takavvattning	Hängrännor och stuprör finns ej.
Vind	Kallvinden är inte besiktningsbar, lucka saknas. En kallvind är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3.2
Takkonstruktion	Snedtaken är så kallade parallelltak, det är en riskkonstruktion, se riskanalys 3.5
Förstukvist	-----

INVÄNDIGT

Allmänt

Tilluftventiler saknas i sovrum och allrum, kan åtgärdas för att nå erforderlig ventilation.

ENTRÉPLAN

Entré/hall

Varmvattenberedare finns i garderob, tätskikt och golvbrunn saknas på golv, ej enligt branschregler. Se riskanalys 3.4

Badrum

Renoveringsbehov av utrymmet föreligger.

Ytskikt har dragningar i vägg- och takvinklar.

Rör genomföringar i golv som är otäta vid tvättställ.

Kök

Vattentätt skikt saknas i diskbänksskåp. Se riskanalys 3.4

Otätheter förekommer på kopplingar på avloppsrör till diskbänk.

Vardagsrum

Golvet sviktar väsentligt, fortsatt teknisk utredning 4.1.

Sovrum 1

PLAN 2

Trappa	Räcket har öppningar större än 10 cm, ej barnsäkert.
Allrum	-----
Sovrum 1	-----
Sovrum 2	-----
Alkov mot sovrums 2	-----

3. RISKANALYS

- 3.1** En torpargrund är en erkänd riskkonstruktion som under perioder på året kan få en för hög luftfuktighet i utrymmet, det finns då risk för fukt-, mögel- och rötskador i träkonstruktioner som finns i utrymmet. Att minska fukttrycket mot grunden är fördelaktigt genom att till exempel leda bort takavvattning från huset och tillse en god marklutning från grunden. Om möjligt kan en lucka anordnas för att möjliggöra inspektion.
- 3.2** När överbleck saknas över fönster och dörrar eller när droppbleck inte sluter tätt mot smyg så finns det risk att fukt kan tränga in där, då kan fukt-, mögel- och rötskador uppkomma i väggkonstruktionen.
- 3.3** Om läckage uppkommer så finns risk att det inte upptäcks direkt när vattentätt skikt eller vattensäker installation saknas, då finns risk för fukt-, mögel- och rötskador i underliggande konstruktioner.
- 3.4** Om läckage uppkommer så finns risk att det inte upptäcks direkt när vattentätt skikt eller vattensäker installation saknas, då finns risk för fukt-, mögel- och rötskador i underliggande konstruktioner.
- 3.5** Parallelltak (snedtak) är en riskkonstruktion. Det kan under perioder på året få förhöjd fuktighet i konstruktionen vilket gör att fukt-, mögel- och rötskador kan uppkomma.
- 3.6** OM marken ligger mot fasad och vägg så finns det risk att fukt orsakar fukt-, mögel- och rötskador i träfasaden och vägg.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel finns.

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

Byggbesikta i Sundsvall AB



Peter Gäfvert

Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR

Medlemsnummer: 22013137



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare

Överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten 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 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 uppdragsbekräftelse 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 eller dess ombud,

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 kryptbara.

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 skyddsrum, 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 uppdragsbegränsningen 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 beskaftenheten 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 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 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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 överlåtelse tillfället 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 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen 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 ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar 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 steg ska finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

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.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats 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 besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

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

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

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.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund 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").

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvvbrunnen 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.

Revetering

Putspå 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 3: Tekniska medellivslängder

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	25 år
Hänggrännor/stuprör	40 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	35 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	50 år
Plåt	
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	40 år
	10 år

Fasader

Träpanel (byte)	30 år
Träpanel (målning)	30 år
Tegel	
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	25 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	40 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	10 år
Byte fönster	35 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	25 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	10 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	40 år
	15 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	Ej byte
Parkettgolv/trägolv (byte)	15 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	30 år
Laminatgolv	40 år
Klinkergolv	
Plastmatta på golv (ej våtrum)	
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	

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	20 år
tätskikt under klinker/kakel	30 år
* utfört före 1995	15 år
* utfört efter 1995	
Våtrumstapeter väggar	50 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledning	30 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	30 år
Avloppstank	20 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	45 år
Badkar	
Värmeväxlare	10 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	10 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	20 år
	8 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	5 år
Luftvärmepump	15 år
	20 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	
Byte av fläktmotor	
Styr- och reglerutrustning	

