

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Uppdrag: AH 2024-018\_2  
Fastighetsbeteckning: Visby Linnéan 3  
Adress: Romagatan 11, 621 46 Visby



Energibyran Q AB  
Söderväg 4A, 621 58 Visby  
Tel: **0498-214151**

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

[info@energibyran.se](mailto:info@energibyran.se)

Organisationsnummer: 556736-3139

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE .....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....	4
2. OKULÄR BESIKTNING .....	5
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	9
BILAGA 1 - BILDER .....	10
BILAGA 2: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE .....	13
BILAGA 3: LITEN BYGGORDBOK.....	17
BILAGA 4: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	18

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Visby Linnéan 3  
Adress: Romagatan 11  
Postnummer och Ort: 621 46  
Kommun: Gotland  
Fastighetsägare: Annika Lundgren Thomsson

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Annika Lundgren Thomsson  
Uppdragsnummer: AH 2024-018\_2

### Besiktningsman

Namn: Alexander Hedberg  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
/AV SBR godkänd besiktningsman  
Telefon: 076-719 51 44  
Epost: alexander.hedberg@energibyran.se

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

### Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad  
(samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)  
Besiktningsdag: 2024-06-12 klockan 09.00  
Närvarande: -----

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen". En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-04-12. 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: -----

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 2019.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

2021 Dränerades huset

Upplysningar om fel i  
fastigheten: -----

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad 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 besiktningbara 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 15 °C och sol
Byggnadstyp:	1½-planshus
Byggnadsår:	1932
Grundläggning:	Källare med grundmurar av sten
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Puts
Fönster:	Treglas isolerfönster
Yttertak:	Mansardtak med underlagstak av råspont, papp och ströläkt med ytskikt av betongtakpannor
Uppvärmning:	Luft/Vattenvärmepump med vattenburet system
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Mark:</b>	-----
<b>Grundmur/Hussockel:</b>	Det finns frostsprängningar i entrétrappan. Se foto. Det finns sprickor i hussockeln. Se foto.
<b>Grundläggning:</b>	-----
<b>Fasad:</b>	Det finns putssläpp och synlig armering på den södra husgaveln. Se foto.
<b>Dörrar:</b>	-----
<b>Fönster:</b>	-----
<b>Yttertak:</b>	Endast inspekterat ifrån marken och genom takfönster eftersom uppstigningsanordning saknades.
<b>Övrigt:</b>	-----

## INVÄNDIGT

<b>Allmänt</b>	Huset har delvis bristfällig ventilation. Det finns fuktmisfärgningar på väggar ner mot golv på källarplan. Se foton.
<b>Källarplan</b>	
Trapphus:	Färgsläpp i trappa längs yttervägg. Se foto.
Hall:	-----
Toalett 1:	-----
Groventré:/Tvättstuga:	Trasig klinkerplatta på golv utanför sovrum 2. Se Foto Tätskiktets anslutning till golvbrunnen är inte besiktningsbart, på grund av att fix och fog täcker anslutningen. Se foto.
Sovrum 1:	Det finns kondens i treglasfönster. Se foto.
Sovrum 2:	-----
Pannrum:	-----
Dusch 1:	Fall till golvbrunn saknas. Det finns inget synligt tätskikt.
Dusch 2:	Fall till golvbrunn saknas. Det finns inget synligt tätskikt.
Toalett 2:	Fuktskadad dörrkarm och foder. Se foto.

## Entréplan

Entré/Hall:	-----
Sovrum 1:	-----
Toalett/Wc:	-----
Kök:	Rörkopplingar i vägg i diskbänksskåpets baksida. Se foto. Läckageskydd saknas under kyl/frys och diskmaskin. Rostangrepp på rörledning till radiatorerna med mikrobiell påväxt som följd. Se foto.
Sovrum 2:	-----

## Övervåning

Trapphus/Hall:	-----
Hall 2:	-----
Sovrum 1:	-----
Sovrum 2:	-----
Kattvind:	Det finns missfärgningar på masonitboardens insida. Se foto.
Sovrum 3	Det finns missfärgningar på masonitboardens insida i garderoberna. Se foto.



## Vindsrum

Vinden är inredd till boutrymmen. Det finns fuktrosor på yttertakets insida vid takfönster. Det finns en rötskada på yttertakets insida. Se foto.

## 3. RISKANALYS

### 3.1 -----

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

### 4.1 -----

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

Visby 2024-06-17  
Energibyran Q AB

Alexander Hedberg  
Av SBR godkänd besiktningsman



## BILAGA 1 - BILDER



Frostsprängningar i entrétrappan.



Sprickor i hussockeln.



Putssläpp och synlig armering på den södra husgaveln.



Färgsläpp i trappa längs yttervägg. På källarplan.



Det finns fuktmissfärgningar på väggar ner mot golv på källarplan.



Trasig klinkerplatta på golv utanför sovrum 2 på källarplan.

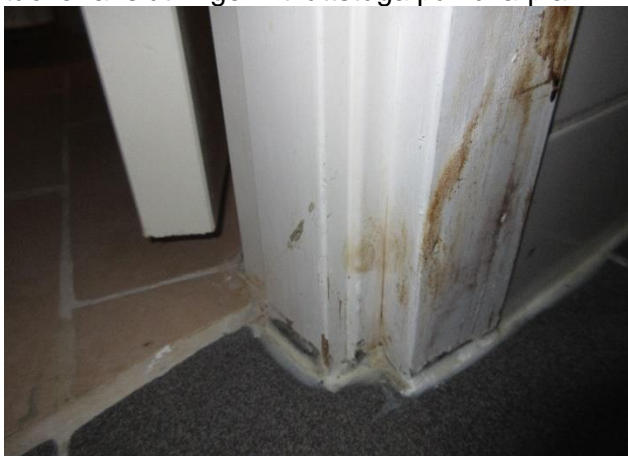




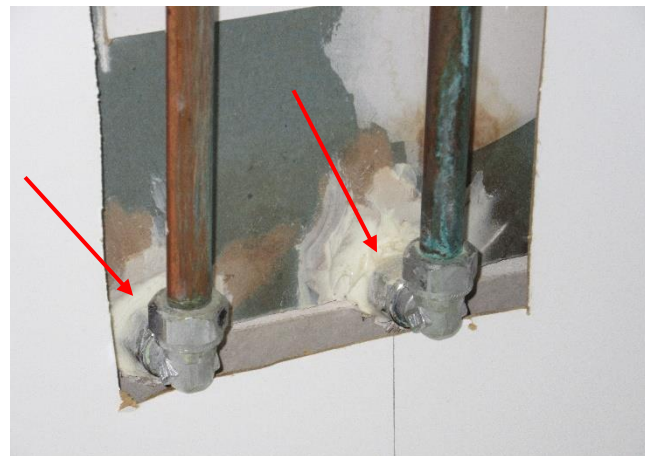
Tätskiktets anslutning till golvbrunnen är inte besiktningsbart, på grund av att fix och fog täcker anslutningen i tvättstuga på källarplan.



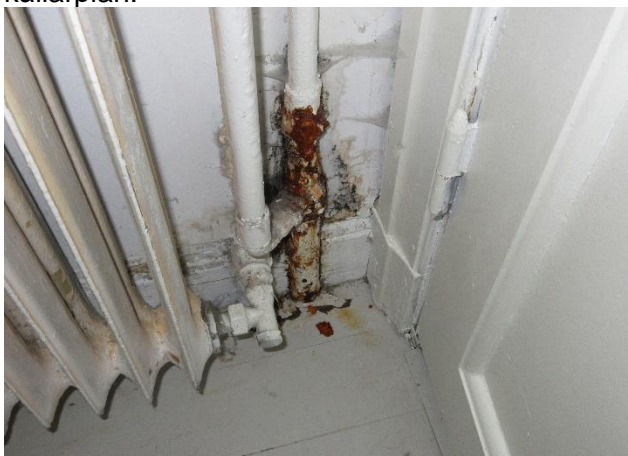
Kondens i treglasfönster i sovrum 1 på källarplan.



Fuktskadad dörrkarm och foder i toalett 2 på källarplan.



Rörkopplingar i vägg i diskbänksskåpets baksida i kök på entréplan.



Rostangrepp på rörledning till radiatorerna med mikrobiell påväxt som följd i kök



Missfärgningar på masonitboardens insida i kattvin.



Missfärgningar på masonitboardens insida i garderober på övre plan.



Rötskada på yttertaketets insida i vindsrummet.



## BILAGA 2: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE

### Överlåtelsebesiktning för KÖPARE enligt SBR-modellen

#### 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 besiktningsstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

### 3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

### 4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

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

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

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

### Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter 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.

### Besiktningens ansvar

Besiktningens ansvar är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens ansvar.

Besiktningens ansvar är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningens ansvar är skyldig att ersätta den skada som besiktningens ansvar orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningens ansvarskadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtandet 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 besiktningens ansvar inte skyldig att ersätta.

Om besiktningens ansvar utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens ansvarskadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningens ansvar skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två år från det att uppdraget avslutats.

### Reklamation och preskription

Fel i besiktningens ansvar 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. Besiktningens ansvar 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 besiktningens ansvar översänt besiktningens utlåtandet till uppdragsgivaren.

### Uppdragsgivarens ansvar

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

Besiktningens ansvar 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 stege ska finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningens ansvar om besiktningens utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

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



## Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens mannen kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens 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 besiktningens mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens mannen 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 besiktningens mannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.



## BILAGA 3: LITEN BYGGORDBOK

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja 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.

### Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

### Fuktkvot

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

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad 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").

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

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

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

### Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanlig" virke.

### Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

### Mätnadsånghalt

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 mätnadsånghalten.

### Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralalkomen i jorden eller berggrunden.

### Revetering

Putspå rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

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 4: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

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