

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



### OBJEKT

---

VÄNERSBORG BRYGGUM 11:6

Bryggum 311  
46193 VÄSTRA TUNHEM



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Raksystems Independia 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.

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UPPDRAGSINFORMATION	SID 3
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 4
FÖRUTSÄTTNINGAR & BYGGNADSBESKRIVNING	SID 5
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 9
RISKANALYS	SID 11
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 12

### BILAGOR

Teknisk livslängd

Byggordbok

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktning

## UPPDRAGSINFORMATION

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

### OBJEKT

Uppdragsnummer 239958  
Fastighetsbeteckning VÄNERSBORG BRYGGUM 11:6  
Adress Bryggum 311  
Postnr/ort 46193 VÄSTRA TUNHEM  
Kommun Vänersborgs kommun (1487)  
Fastighetsägare Ethel Ingela Elisabeth Augustsson

---

Beställare Ethel Ingela Elisabeth Augustsson  
Adress  
Postnr/ort

---

Besiktningssman Robert Hast  
Robert Hast Byggkonsult AB  
Telefon 0767-900 700,  
E-post [robert.hast@rakersystems.se](mailto:robert.hast@rakersystems.se)

---

Besiktningssdag 2024-04-11  
Närvarande Robert Hast  
Ethel Ingela Elisabeth Augustsson  
Besiktningens genomförande och omfattning 2024-04-11 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage.

## HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Nedan noterades de handlingar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

Mäklarföretag	Entré Fastighetsförmedling AB
Mäklare	Emelie Palmén
Tillhandahållna handlingar	Div handlingar
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2005
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>1999</b>	Omdränering kring källare.
<b>2003</b>	Renovering av våtrum på entréplan.
<b>2004</b>	Nytt yttertak.
<b>2013</b>	Nytt kök.
<b>2014</b>	Renovering av våtrum på vån 2.
<b>Uppllysningar</b>	Dagvatten är kopplat på spillvatten.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

---

### Förutsättningar vid besiktningen

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.

Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningens utlåtande. Besiktningssmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningens utlåtande.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningssmannen inget ansvar

Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningssmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningssmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningbar har besiktningssmannen inget ansvar.

Väderlek

Växlande molnighet

Temperatur

15 °C

## BYGGNADSBESKRIVNING

---

### Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	<p>Byggnaden är uppförd i 2-plan med källare samt del med kryppgrund.</p> <p>Mellanbjälklag samt ytterväggstomme av trä.</p> <p>Fönster med isolerglaskassetter.</p> <p>Fasader med träpanel.</p> <p>Vind utförd med isolering av träspån.</p> <p>Yttertaket utfört med tegelpannor ovan underlagsduk/papp.</p> <p>Uppvärmning med bergvärme till vattenburet system.</p> <p>Ventilation är självdrag.</p>
Byggnadsår	1938
Ombyggnadsår	---

## BESIKTNING - NOTERINGAR

---

### UTVÄNDIGT

#### Mark

---

*Allmän information:*

Natur och trädgårdstomt. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.

*Följande noterades:*

Det förekommer mindre planteringar intill fastigheten.

#### Grundläggning

---

*Allmän information:*

Källargrund med grundmurar av betong på en betongplatta. Källargrund är en känd riskkonstruktion.

Krypgrund med träbjälklag. Grundmurar av betong. Trossbotten av trä. Utrymmet bör inspekteras någon gång per år för notering om eventuella avvikelser.  
Se riskanalys 3.1

*Följande noterades:*

Äldre putssläpp noterades i grundväggar.

Fuktskydd (platonmatta) mot grundväggar är synlig ovan mark vilket ej följer branschregler. Fuktskydd mot grund ska avslutas 5cm under mark.

#### Fasad

---

*Allmän information:*

Fasad av träpanel. Den tekniska livslängden för en träfasad beräknas till ca 40 år. Viktigt att otätheter samt genomföringar tätas ordentligt. Ommålningsintervall är ca: 7-10 år. Den kortare tiden i söderläge (mot solsidan).

*Följande noterades:*

Träfasader uppvisar generella torrsprickor på enstaka brädor. Förhållandet utgör normalt åldersslitage.

#### Fönster & dörrar

---

*Allmän information:*

Fönster/dörrar utgörs av isolerglaskassetter. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörrumfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

*Följande noterades:*

Normalt underhållsbehov föreligger på fönster, generella torrsprickor noterades.

---

**Balkong***Allmän information:*

Underbyggd balkong med ett tätskikt av plåt. Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt bedöms i normalfallet till ca. 25-30 år. Underbyggda balkonger är känsliga för läckage då dessa kan vara svåra att upptäcka i tid.

*Följande noterades:*

Tätskikt samt infästningar under trall är ej besiktningsbart.

Tätskikt under trall har uppnått sin tekniska livslängd varför man bör kalkylera med en omläggning.  
Se riskanalys 3.2

---

**Uterum***Allmän information:*

Träkonstruktion. Normal livslängd på träkonstruktioner utomhus bedöms i normalfallet till ca 20 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

*Följande noterades:*

---

---

**Tak***Allmän information:*

Tegelpannor ovan läkt och underlagspapp på råspons från 2004 enligt fastighetsägaren. Avvattning med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagspapp samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Taket bör kontrolleras några gånger per år. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

*Följande noterades:*

Mossa och lavar konstaterades på takpannor. Rengöring av yttertaket är beställt och ska utföras innan försäljning enligt fastighetsägaren.

---

**VINDSUTRYMME****Vind***Allmän information:*

Vindsbjälklaget utfört med isolering av träspån. Vinden besiktigades via vindstrappa. Vinden bör kontrolleras minst några gånger per år för att i tid kunna upptäcka eventuella läckage eller skador.

*Följande noterades:*

Spår efter äldre läckage noterades på yttertakets insida. Fläckarna var torra vid besiktningsstillfället, men bör hållas under uppsikt. Då taket lades om 2004 kan fläckarna vara från tiden före takomläggningen.



---

## INVÄNDIGT

### Allmänt

---

#### *Följande noterades:*

Fönster och dörrar som ligger an mot karm är att anses normalt med hänsyn till ålder och noteras inte särskilt här. Justering innefattas av normalt underhåll. □

Golvknarr och golvlut samt tapetdragningar och mindre sprickor i skarvar är normalt med hänsyn till husets konstruktion samt ålder och noteras inte särskilt här.

---

## KÄLLARPLAN -1

### Allmänt

---

#### *Följande noterades:*

Tvättstuga är av äldre standard och följer ej dagens krav. Vid renovering är det viktigt att veta vilka branschregler som gäller.

Källaren utgörs av målade grundväggar av betong samt målade betonggolvet, en sk grovkällare. Risker för omfattande fuktskador är begränsade.

---

## ENTRÉPLAN

### Kök

---

#### *Följande noterades:*

Fuktsäkring i diskbanksskåp rekommenderas för att i tid upptäcka ev. läckage.

### Vardagsrum

---

#### *Följande noterades:*

Inget att notera.

### Matsal

---

#### *Följande noterades:*

Inget att notera.

### Våtrum

---

#### *Allmän information:*

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Utrymmet renoverades 2003 enligt fastighetsägaren. Tätskikt bakom kakel och klinkers är ej besiktningsbart. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.

---

#### *Följande noterades:*

Utrymmets tätskikt har uppnått sin tekniska livslängd varför man bör kalkylera med en renovering. Se riskanalys 3.3

En förhöjd sarg ramar in duschhörnan vilket gör att vatten/läckage utanför sargen inte kan ta sig till brunnen, finns det risk för att det istället letar sig ut i angränsande rum med fuktrelaterade skador som följd.

---

## VÅNING 2

### Våtrum

---

*Allmän information:*

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Utrymmet renoverades 2014 enligt fastighetsägaren. Tätskikt bakom kakel och klinkers är ej besiktningsbart. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.

*Följande noterades:*

Bristande fall mot golvbrunn noterades. Brister i golvets och/eller tätskiktets lutning medför ökad risk för att vatten blir stående i golvets lågpunkter, vilket kan orsaka missfärgningar samt att "unken" lukt kan uppstå.

En förhöjd sarg ramar in duschhörnan vilket gör att vatten/läckage utanför sargen inte kan ta sig till brunnen, finns det risk för att det istället letar sig ut i angränsande rum med fuktrelaterade skador som följd.

### Sovrum 1

---

*Följande noterades:*

Inget att notera.

### Klädkammare

---

*Följande noterades:*

Rekommenderar montering av fuktvarnare i utrymmet med golvvärmecentral.

### Sovrum 2

---

*Följande noterades:*

Inget att notera.

## RISKANALYS

---

### 3. 1

#### Källare

Risk föreligger för att täta material, trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i källaren kan få fuktrelaterade skador om brister förekommer i underliggande/bakomliggande kapilärbrytande skikt, dagvattenledningar, dränering och eller tätskikt.

#### Krypgrund

Krypgrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i krypgrundsutrymmet. Risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner som följd.

### 3. 2

Ett åldersmässigt avskrivet tätskikt av plåt innebär att det finns eller kan uppstå fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Rekommenderar att man kalkylerar för en omläggning.

### 3. 3

Då tätskiktet i utrymmet har nått sin förmodade livslängd finns risk för att fuktskador finns eller kan komma att uppstå i anslutande konstruktioner. Renovering bör finnas med i fastighetens kalkyl.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentliga 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.

---

---

---

Billdal 2024-04-11



Robert Hast  
Robert Hast Byggkonsult AB 559047-6155  
0767-900 700 /  
robert.hast@rakersystems.se

## Bilaga

### ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### BEGREPP

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

**Besiktningssman:** även det besiktningssföretag 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 besiktningstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningssmannen upprättar ett besiktningssutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningssutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningssutlåtandet kan utgöra underlag för en dolda 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 besiktningssmannens 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 etc.) ingår endast om detta anges i uppdrags-bekräftelsen.

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. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningssmannen. 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 etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningssutlåtandet.

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 besiktningssföretaget inget ansvar.

## Bilaga

### 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 besiktningstillfället 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. Riskanalys*

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 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.

## Bilaga

### BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningens utlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningensmannen skall i besiktningens utlåtandet 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 besiktningensmannen 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 besiktningensmannen överlämnat besiktningens utlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningensmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningensmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningensmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningens utlåtandet 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 försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningens utlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningens utlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

### TILLÄGGSUPPDRAG

Uppdragsgivaren och besiktningens företag 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.

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.

### ANSVARSBEGRENSNING

Har uppdragsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningensmannen i samband med besiktningen, svarar besiktningensmannen inte för skada som beror på detta.

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

Besiktningensmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningensmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningens utlåtandet.

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.

Besiktningensmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

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

Besiktningensmannen skall arkivera ett besiktningens utlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

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

## Bilaga

### 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 lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom besiktningsutlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i besiktningsutlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en besiktningsåtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

### 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. Ansvar 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 köpargenombgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.



## Bilaga

### 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 yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

**Betong** - Blandning av cement (bindemedel), grus och sten (ballast).

**Blåbetong** - Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltig.

**Brunnröta** - Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsätts och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

**Byggfukt** - Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden eller finns då materialet levereras.

**Bärläkt** - Virke som bär upp takpannor.

**Båge** - Den del av ett fönster som är öppningsbart.

**Cement** - Bindemedel 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.

**Falsadplåt** - Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

**Fotplåt** - Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner 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. uteluftventilerad kryppgrund.

**Fuktkvot** - Förhållande mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

**Foder** - Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Grundmur** - Murverk runt uteluftventilerad 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 som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvbrunnen och mattan.

**Limträ** - T ex balkar sammanlimmade av flera 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.

**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 luften i % av mätnadsånghalten.

**Radon** - Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller i berggrunden.

**Revetering** - Puts på rörvassmatta 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. Utgörs 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

### Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggnadsmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat "Meddelande M84:10": Statens Institut för Byggnadsforskning, 1984. Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

#### 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	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/mura om skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år

#### Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tättskikt (t ex asfaltsbaserade tättskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tättskikt)	50 år

#### Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej tidsatt
Tunnputsad fasad renovering, målning.	30 år
Putts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

#### Fönster/dörrar

Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

#### Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och fuktspärr på källarvägg.	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

#### Invändigt

Målning/tapetsering etc	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej tidsatt
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

#### Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

#### Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tättskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20 år
Tättskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tättskikt under kakel/klinker *utfört före 1995	20 år
*utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

#### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol mm)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

#### Elinstallationer

Kablar, centraler etc	45 år
-----------------------	-------

#### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

#### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

#### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år