

Överlåtelsebesiktning

Varpvgatan 10

Datum för besiktning

2026-05-19

Datum för utlåtande

2026-05-21



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 Sustera för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 12 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.



Innehållsförteckning

Uppdragsinformation	sid 3
Handlingar och upplysningar	sid 4
Förutsättningar och byggnadsbeskrivning	sid 5
Besiktning – noteringar och bilder	sid 6-10
Risikanalyt	sid 11
Fortsatt teknisk utredning	sid 11

Bilaga I: Allmänna villkor

Bilaga II: Liten byggordbok

Bilaga III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

Uppdragsinformation

Fastighet:

Fastighetsbeteckning:	TROLLHÄTTAN KALLAN 5
Adress:	Varpigatan 10 46153 Trollhättan
Fastighetsägare:	DBO Lars Myrén

Uppdrag:

Beställare:	Fastighetsägare
Uppdragsnummer:	80704
Besiktningsman:	Johan Wiberg
Telefon:	0761-46 18 56
E-post	johan.wiberg@sustera.com
Besiktningdag:	2026-05-19
Närvarande:	Daniel Nilsson – Mäklare
Besiktningens genomförande och omfattning	<p>2026-05-19 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning.</p> <p>Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage omfattas.</p> <p>Besiktningen omfattar inte terrasser/ trall, installationer som elektricitet, vatten, sanitet, värme, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder/ kaminer.</p>

Handlingar och upplysningar

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

Fastighet

Tillhandahållna handlingar:									
Information från uppdragsgivaren:	<p>Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter.</p> <p>Renoveringar och underhåll är utförda enligt nedan:</p> <table> <tr> <td>Separering av dag- och spillvatten</td> <td>2024</td> </tr> <tr> <td>Takbyte</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td>Bad källare</td> <td>2008</td> </tr> <tr> <td>Dusch</td> <td>2006</td> </tr> </table>	Separering av dag- och spillvatten	2024	Takbyte	2020	Bad källare	2008	Dusch	2006
Separering av dag- och spillvatten	2024								
Takbyte	2020								
Bad källare	2008								
Dusch	2006								
Förvärv:	2011 (DBO Lars Myrén)								
Upplysningar om fel i fastigheten:									
Muntliga uppgifter:	<p>Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet.</p> <p>Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.</p>								

Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Förutsättningar vid besiktningen:	<p>En fuktmätning har ej utförts i fastigheten eller dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden fullt möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" eller "----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen.</p> <p>I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p>
Väderlek:	Ca 12 °C sol
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i 1-plan med källare
Byggnadsår:	1958
Fasadtyp:	Tegel och stående träpanel
Taktyp:	Sadeltak av takpapp
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster samt betongglas
Stomme/ Bjälklag:	Murad/ lättbetong och trä
Grundkonstruktion:	Oisolerad betongplatta på mark med uppreglat golv i vissa utrymmen samt krypgrund
Vatten/Avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning:	Bergvärme
Typ av ventilation:	Självdreg

Besiktning – noteringar

HUVUDBYGGNAD – UTVÄNDIGT

Mark mm.

Det finns plantering kring huset vilket innebär en ökad risk för fuktpåverkan och bör åtgärdas. Växtligheten tillför fukt, hindrar luftflödet som får fasaden att torka upp samt att rötterna kan skada byggnaden.

Dräneringens ålder och funktion har ej kunnat verifieras. Med hänsyn till noterade fuktindikationer i källaren kan brister i dränering eller markavvattning inte uteslutas.

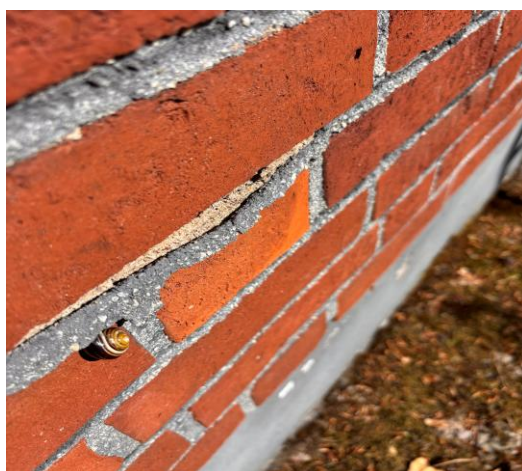
Grundmur/ Hussockel



Sprickbildning, fuktindikationer och putssläpp förekommer i källarväggarna.

Målningsbehov föreligger.

Fasad



Träfasaden och övriga konstruktioner av målat trä har målningsbehov.

Vissa fönster och dörrbalkar hänger. Detta medför ökad belastning mot karmar vilket kan påverka funktion och medföra att fönster och dörrar blir tröga att öppna.

Tegelfasaden har omfogningsbehov.



Murglöna mot fasad kan medföra ökad risk för skador och fuktpåverkan på bakomvarande konstruktioner.

Murglönan har vuxit in bakom fönsterbleck. Okänt hur långt in under fönsterblecket den vuxit.



Glipan i fogen visar hur balken hänger.

Fönster/Dörrar

Vissa fönsterbleck/smygar sluter inte tätt mot fasad. Detta medför en ökad risk att fukt/vatten tar sig in i bakomvarande konstruktion.

Samtliga fönster och dörrar av trä har målnings/renoveringsbehov.

Yttertak



Missfärgningar och färgsläpp noterades. Orsaken bedöms kunna vara tidigare fuktpåverkan före takomläggning.

HUVUDBYGGNAD – INVÄNDIGT

Allmänt

I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador eller mindre sprickor i skarvar mellan skivmaterial, sprickor, golvknarr och sneda golv, mm. Sådana eventuella avvikelser kommer inte att redovisas nedan om det inte finns en byggnadsteknisk anledning till detta.

Den förväntade tekniska livslängden för samtliga golvbrunnar, avlopps- och vattenrör som ännu inte är bytta sedan byggnadsåret anses vara uppnådd.

Taket är ett så kallat parallelltak vilket är en **riskkonstruktion**. Anledningen till detta är att konstruktionen mellan yttertaketets insida och innertaketets ytersida inte är besiktningsbara. Det är därför inte möjligt att okulärt kontrollera eventuella bakomliggande skador eller läckage i konstruktionen.

Orientering _R med efterföljande siffra talar om vilket rum det hänvisas till. Denna besiktning startar i entrén och utförs i vänstervarv.

Entréplan

R1 Hall 1		----
R2 WC		----
R3 Hall 2		----
R4 Sov		----
R5 Sov		----
R6 Sov		----
R7 Bibliotek		----
R8 Dusch/ WC		Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivet, Se riskanalys 3:1 Fönster är placerat i våtzon 1, Se riskanalys 3:2
R9 V-rum		----
R10 Matsal		----
R11 Kök		Skvallerskydd saknas under ky/frysl och i skåpet under diskhon. Detta bör finnas så eventuella läckage kan upptäckas tidigt.

Trappa till källaren

--	--	------

Källare

Allmänt	<p>Baserat på nedan rekommenderas en fortsatt teknisk utredning, <u>se Fortsatt teknisk utredning 4:1</u></p> <p>Äldre uppbyggd källare/betongplatta på mark är en riskkonstruktion, se riskanalys 3:3</p> <p>Källarens ej utreglade ytterväggar uppvisar fuktindikationer vilket kan tyda på fuktpåverkan. Möjliga orsaker är markfukt, bristande uppvärmning och/eller begränsad ventilation. Generella fuktindikationer noterades längs flera ytterväggar i källaren. Då avvikelserna bedöms vara genomgående redovisas inte varje enskild observation separat.</p>	
R1 Hall		----
R2 Förråd		----

R3 Verkstad		----
R4 KLK		----
R5 Tvätt		Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivet, Se riskanalys 3:1
R6 Bad		----
R7 Förråd		----
R8 Förråd		----

Krypgrund



Krypgrund är en riskkonstruktion.
Se, riskanalys 3:4

Vatten bedöms tillföras
krypgrunden från berget grunden
är uppförd mot.

I samband med att orsaken till
fuktindikationer i källarväggarna
utreds bör fackman kontrollera
krypgrunden.

Garage



Fuktindikationer noterades i yttervägg

Risakanalys

3:1 Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivet

Branschregler har förändrats över tid och äldre våtrum uppfyller normalt inte dagens krav avseende tätskikt och utförande. Detta innebär en ökad risk för fuktinträning i bakomvarande konstruktion, vilket kan leda till mikrobiell tillväxt, luktproblem samt skador i byggnadsdelar. Vid en framtida renovering bör samtliga ytskikt, tätskikt samt golvbrunn bytas ut. Underliggande konstruktion bör samtidigt kontrolleras avseende eventuella skador.

3:2 Fönster är placerat inom våtzon 1

Konstruktionen är särskilt fuktutsatt och innebär förhöjd risk för fuktrelaterade skador i anslutande väggkonstruktion, karm och anslutningar, särskilt om tätskikt och anslutningar inte är utförda enligt gällande branschregler eller om underhåll brister över tid

3:3 Äldre uppbyggd källare/betongplatta på mark

En äldre källare och betongplatta på mark av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta skikt bör undvikas mot golv- och väggytor för att minska risken för fuktpåverkan och förtvålning av fästmassor etc. Utifrån erfarenhet är det också känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) samt rötskador och elak lukt kan uppstå i sådana.

I källare finns det påbyggda väggar. Påbyggd vägg är en känd riskkonstruktion vilket innebär att det finns en ökad risk för skada. Skada då det kan uppstå en fuktvandring utifrån och in i väggen till den påbyggda konstruktionen. Detta innebär att det finns en ökad risk för skada som fukt, röta, mögel och elak lukt.

3:4 Krypgrund

Krypgrunder är känsliga för fukt och vatten särskilt om ventilationen är otillräcklig eller om markförhållandena tillför fukt- och/ eller vatten. Detta kan i sin tur orsaka mögelbildning och rötskador på träbjälklaget och andra organiska material vilket påverkar konstruktionens hållbarhet och bärighet. Mikroorganismer och mögel kan också ge upphov till dålig lukt som kan spridas upp i bostaden. En annan risk är att krypgrunden kan attrahera skadedjur, såsom möss och insekter vilket kan leda till skador på isolering, installationer och byggnadsmaterial. Om vatten ansamlas i krypgrunden finns dessutom en risk för frostsador under vintern vilket kan påverka både grunden och installationer i utrymmet.

Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning föreslås inte inom ramen för överlåtelsebesiktningen. För vissa noterade brister kan dock kompletterande utredning av fackman vara motiverad.

För att säkerställa orsaken och omfattningen av eventuella skador rekommenderas att en fackman anlitas för en fortsatt teknisk utredning av punkten nedan.

4:1 Utred fukt i källarväggar samt fuktindikationer i krypgrunden



Johan Wiberg
Johan.wiberg@sustera.com
Göteborg 2026-05-21
Akreon Sverige AB

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 upprättat 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 dold fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

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

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen.

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

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. 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 besiktningsföretaget inget ansvar.

Genomförande

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

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

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid 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.

Besiktningsutlåtande

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

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

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

Ansvarsbegränsning

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

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

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

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

Försäkring

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

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

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

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

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

Upphovsrätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

Övriga villkor – tilläggsuppdrag

Okulär elinstallationskontroll

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Okulär kontroll av vatten och avlopp

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

Bilaga II

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

Läs.

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 ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt 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 torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden **vilas**.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen **vilas**.

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 "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 luft i % av mättnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller 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. 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 III

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.

Takkonstruktioner

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

Terrasser/balkonger/altaner /utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	
Träpanel (målning)	40 år
Tegel	10 år
Putts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	
Asbestcementplattor (eternitplattor)	Ej Byte 30 år 30 år

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	
Dagvattenledning utanför byggnaden	

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	25 år 50 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	
Parkettgolv/trägolv (slipning)	
Laminatgolv	10 år
Klinkergolv	40 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	20 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	Ej byte 15 år 30 år 40 år
Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	
Elvärmeslingor i våtrum	
Vattenburna slingor i golv	
	25 år 30 år 30 år

Våtrummen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	30 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	15 år
Avloppstank	
Sanitetsgods (tvättställ, WCstol m.m.)	50 år
Badkar	
Värmeväxlare	50 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	30 år 30 år 20 år
------------------------	-------------------------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	45 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	10 år 10 år
Luftvärmepump	

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	
Byte av fläktmotor	20 år
Styr- och reglerutrustning	8 år
	5 år 15 år 20 år