

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



### OBJEKT

---

#### TROLLHÄTTAN UTTERN 10

Magnus Åbergsgatan 17  
46132 TROLLHÄTTAN

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 245984  
Fastighetsbeteckning TROLLHÄTTAN UTTERN 10  
Adress Magnus Åbergsgatan 17  
Postnr/ort 46132 TROLLHÄTTAN  
Kommun Trollhättans kommun (1488)  
Fastighetsägare Minna Ulin, Clauz Ulin

---

Beställare Minna Ulin, Clauz Ulin  
Adress  
Postnr/ort

---

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

---

Besiktningssdag 2024-08-19  
Närvarande Robert Hast  
Clauz Ulin  
Besiktningens genomförande och omfattning 2024-08-19 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 Trollhättan   |
| Mäklare                    | Fredrik Larandén   |
| Tillhandahållna handlingar | ---  |
| Förvärv                    | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2012   |
| Säljarens information      | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.  |
| <b>Renoveringar</b>        | <p>Höst 2012/vår 2013 - Installerat bergvärme. Bytt stammar. Bytt yttertak, ink isolerat uppåt.<br/> Bytt ut all el, lagt in extra uttag i varje rum. Nya elcentraler med jordfelsbrytare i lägenheterna. Nya mätarcentraler för lägenheter på plan 1 och 2.<br/> Nya ytskikt plan 1 och 2, tapeter och målning på gipsskivor.<br/> Tagit bort vägg mellan sovrum och kök på plan 2 = stort kök.<br/> Utökat badrummets storlek i lägenhet på plan 2.<br/> Nya vitvaror i kök. Plan 1: spis, kyl, frys, fläkt. Plan 2: spis med induktionshäll och varmluftsugn. Fläkt. Smeg-kylskåp och högfrys.<br/> Ny torktumlare.<br/> Gjort om pannrum till tvättstuga: klinker på golv, målade väggar.<br/> Extra parkeringsplats på framsidan.</p> <p>2015 - Renoverat uthyrningsrum plan 1. Fixat toalett/badrum på källarplan (ny duschkabin, men återanvändning av övrigt).</p> <p>2016 - Nya fönster på vinden.<br/> Ny balkongdörr plan 1.<br/> Fiber indraget, separat till lägenheterna på plan 1 och 2 (Trollhättan energi.)<br/> Målat om fasaden.</p> <p>2017 - Ny balkongdörr plan 2.</p> <p>2019 - Inrett vinden till sällskapsrum och förråd. Målat samtliga väggar och golv.</p> <p>2021 - Växthus Willab Garden, 15 kvm. Grusad parkeringsyta längs med husets nordsida.<br/> L-stöd mot garagenerfart (i stället för grässlänt).</p> |

## FÖRUTSÄTTNINGAR

---

### Förutsättningar vid besiktningen

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökångar 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

20 °C

## BYGGNADSBESKRIVNING

---

### Byggnadsbeskrivning

|              |  |
|--------------|--|
| Byggnadstyp  | <p>Byggnaden är uppförd i 2-plan och inredd vind samt grundläggning med källare.</p> <p>Mellanbjälklag samt ytterväggstomme av trä.</p> <p>Fönster med isolerglaskassetter samt 2-glas kopplade förekommer.</p> <p>Fasader med puts.</p> <p>Yttertaket utfört med betongpannor.</p> <p>Uppvärmning med bergvärme till vattenburet system.</p> <p>Ventilation är självdrag.</p> |
| Byggnadsår   | 1945   |
| 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:*

---

#### Dränering/Dagvatten

##### *Allmän information:*

Teknisk livslängd på dräneringsledningar är beräknad till ca 25 år. Livslängden på dagvattenledningar bedöms till ca 30-50 år.

##### *Följande noterades:*

Vid besiktningstillfället noterades inget avvikande eller synliga tecken på behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen är äldre och man bör kalkylera med ny dränering av grunden. Det går dock inte att säkerställa när detta kan bli nödvändigt.

#### Grundläggning

##### *Allmän information:*

Källargrund med grundmurar av betong på en betongplatta. Källargrund är en känd riskkonstruktion. Se riskanalys 3.1

##### *Följande noterades:*

Mindre sprickor förekommer i grundväggar.

Sprickor samt putssläpp noterades i entrétrappa.

#### Fasad

##### *Allmän information:*

Fasad med puts. Fasader med puts är mer eller mindre underhållsfri. Normalt behöver sprickor ses över.

##### *Följande noterades:*

Färgsläpp samt mindre sprickor förekommer, rekommenderar översyn.

#### Fönster & dörrar

##### *Allmän information:*

Fönster/dörrar utgörs av isolerglaskassetter samt 2-glas kopplade fönster förekommer. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörromfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

*Följande noteras:*

Underhållsbehov föreligger samt otäta fönster/dörr-omfattningar, fuktsäkkring mellan karm och puts samt kring fönsterbleck/tröskelbleck erfordras med tex. mjukfog för att undvika att fukt tränger in i anslutande konstruktioner.

Se riskanalys 3.2

Balkonger

*Allmän information:*

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

*Följande noteras:*

Balkongräcke uppvisar normala torrsprickor, underhållsbehov föreligger.

Plåttak har uppnått sin tekniska livslängd, rekommenderar översyn.

Tak

*Allmän information:*

Betongpannor från 2012/2013 enligt fastighetsägaren. Avvattning med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på denna konstruktion 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 noteras:*

---

VINDSUTRYMME

Vind

*Följande noteras:*

Vinden är utförd som ett s.k. parallelltak, vilket innebär att innertak och yttertak går parallellt med varandra. Detta i sin tur innebär att det inte finns något vindsutrymme att inspektera. Denna konstruktion är en risk för att fuktrelaterade skador kan förekomma/uppkomma i anslutande konstruktioner.

INVÄNDIGT

Allmänt

*Följande noteras:*

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:*

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

Mindre äldre missfärgningar/putssläpp noterades lokalt i grundväggar, dessa är äldre och oförändrade enligt fastighetsägaren.

Våtrum

*Allmän information:*

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

*Följande noterades:*

---

Tvättstuga

*Allmän information:*

Tvättstugor ska utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

*Följande noterades:*

---

Förråd 1,2,3

*Följande noterades:*

---

## ENTRÉPLAN

Hall

*Följande noterades:*

---

Lägenhet: Hall

*Följande noterades:*

---

Lägenhet: Vardagsrum

*Följande noterades:*

---

Lägenhet: Kök

*Följande noterades:*

Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet.

Lägenhet: Sovrum 1 & 2

*Följande noterades:*

---

Lägenhet: Våtrum

---

*Allmän information:*

Plastmatta på golv. Utrymmet är från 2012/2013 enligt fastighetsägaren. Ett tätskikt av plastmatta vid korrekt utförande bedöms ha en teknisk livslängd på ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag.

*Följande noterades:*

---

Uthyrningsrum

---

*Följande noterades:*

---

---

VÅNING 2

Hall

---

*Följande noterades:*

---

Sovrum 1

---

*Följande noterades:*

---

Vardagsrum

---

*Följande noterades:*

---

Matsal

---

*Följande noterades:*

---

Kök

---

*Följande noterades:*

Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet.

Våtrum

---

*Allmän information:*

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Utrymmet är från 2012/2013 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:*

---

---

VÅNING 3

Inredd vind

---

*Följande noterades:*

---

## RISKANALYS

---

---

### 3. 1

Risk föreligger för att täta material, trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar invändigt (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.

---

### 3. 2

Otättheter i fönster/dörromfattningar och brister vid montering av fönsterbleck/tröskelbleck innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

## 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 2024-08-19



Robert Hast  
Robert Hast Byggkonsult AB 559047-6155  
0767-900 700 /  
robert.hast@sustera.com

## 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, stege, 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. Besiktningens mannen 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 besiktningens mannen 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 besiktningens mannen överlämnat besiktningens utlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningens mannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningens mannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningens mannen 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 företaget 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 besiktningens mannen i samband med besiktningen, svarar besiktningens mannen inte för skada som beror på detta.

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

Besiktningens mannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningens mannen 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.

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

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

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

Besiktningens mannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens mannen.

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

#### Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

|   |       |
|---|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)        | 35 år |
| Plåt  | 35 år |
| Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt) | 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 |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme  | 20 år |
| Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet. | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker                           | 20 år |
| *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 |