

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



---

### OBJEKT

LYCKE 2:16

Stora Lycke 220  
44275 LYCKE

**ERA<sup>®</sup>**  
**SÄKERT KÖP**

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 6 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	99704
Fastighetsbeteckning	LYCKE 2:16
Adress	Stora Lycke 220
Postnr/ort	44275 LYCKE
Kommun	Kungälv's kommun (1482)
Fastighetsägare	Lisbeth Sandström, Victoria Östgren

---

Beställare	Lisbeth Sandström, Victoria Östgren
------------	-------------------------------------

Adress

Postnr/ort

---

Besiktningssman	Robert Hast Robert Hast Byggkonsult AB
Telefon	0767-900 700,
E-post	<a href="mailto:robert.hast@independia.se">robert.hast@independia.se</a>

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

---

Besiktningssdag	2022-04-06
Närvarande	Robert Hast Lisbeth Sandström

Besiktningens genomförande och omfattning	2022-04-06 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	ERA Axelssons Fastighetsbyrå Kungälv
Mäklare	Robert Andersson
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1999
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>2001</b>	Renovering av våtrum på entréplan.
<b>2015</b>	Anslutning till kommunalt VA-system.
<b>2021</b>	Omdränering på del av fastigheten pga översvämning. Källaren är under renovering.

## 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.

Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktigt 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. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.

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

I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.

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

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

Väderlek

Växlande molnighet

Temperatur

2 °C

## BYGGNADSBESKRIVNING

---

### Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	<p>Byggnaden är uppförd i 1,5-plan med krypgrund samt källare.</p> <p>Mellanbjälklag samt ytterväggstomme av trä, fönster med isolerglaskassetter samt 2-glas kopplade.</p> <p>Fasader med tegel/träpanel.</p> <p>Yttertakets utförande med betongpannor på underlagsduk/papp.</p> <p>Uppvärmning med direktverkande el.</p> <p>Ventilation är självdrag.</p>
Byggnadsår	1970
Ombyggnadsår	---

## BESIKTNING - NOTERINGAR

---

### UTVÄNDIGT

#### Mark

---

*Allmän information:*

Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. 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:*

Marken faller mot byggnaden.  
Se riskanalys 3.1

#### Dränering/Dagvatten

---

*Allmän information:*

Teknisk livslängd på dräneringsledningar är beräknad till ca 25 år. Livslängden på dagvattenledningar bedöms till ca 30-50 år. Ett enkelt och relativt billigt sätt att underhålla både dränering och dagvattenledningar är att filma och spola dessa regelbundet. Ledningar i mark samt eventuell fuktisolering är ej besiktningbart.

*Följande noterades:*

Delar av dränering/fuktisolering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.  
Se riskanalys 3.2

#### Grundläggning

---

*Allmän information:*

Källargrund med grundmurar av betong på en betongplatta. Källargrund är en känd riskkonstruktion med fuktrelaterade skador som resultat.

*Del med kryppgrund:*

Grundläggningsätt typ kryppgrund med träbjälklag. Grundmurar av betong. Trossbotten av xxx. Utrymmet bör inspekteras någon gång per år för notering om eventuella avvikelser.

Se riskanalys 3.2

*Följande noterades:*

Mindre sprickor i grundväggar förekommer, Spricka i grundvägg vid källartrappa är äldre och oförändrade enligt fastighetsägaren.

Plast saknas på marken samt spindelkokonger noterades i kryppgrunden vilket kan vara en indikation på att det under perioder är för hög luftfuktighet i grunden, som i sin tur kan innebära fuktrelaterade skador. Rekommenderar kontroll av behörig fackman.

## Fasad

---

### Allmän information:

Trä och tegelfasad. Fasadens livslängd är beroende på en mängd faktorer så som klimat, läge, underhåll, kvalitet på materialet m.m. Tegel är ett tåligt fasadmateriale som kräver lite underhåll. Normalt behöver tegelfogar ses över efter cirka 40 år. Ommålningsintervall av träfasad är cirka 7-10 år.

### Följande noterades:

Fasadpanelen uppvisar generella torrsprickor och rötskador lokalt. Förhållandet utgör åldersslitage och byte av åtminstone de skadade delarna av träpanelen samt underhåll bör kalkyleras. Se riskanalys 3.3

## Fönster & dörrar

---

### Allmän information:

Fönster/dörrar utgörs av isolerglaskassetter samt 2-glas kopplade fönster i källare. 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 noterades:

Otåta fönsteromfattningar, fuktsäkring mellan karm och foder samt kring fönsterbleck erfordras med tex. mjukfog för att undvika att fukt tränger in i anslutande konstruktioner.

Underhållsbehov föreligger på fönster.

## Tak

---

### Allmän information:

Betongpannor ovan läkt och underlagspapp på råspont enligt fastighetsägaren. Avvattningsmed hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagspapp samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Den faktiska livslängden är varierande beroende på en mängd olika faktorer så som materialets kvalitet, omgivningarna, underhåll m.m. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

### Följande noterades:

Taket bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd samt brister noterades, varför man bör kalkylera med en omläggning. Se riskanalys 3.4

Takbeläggningen på takkupa bedöms vara lagd med för lite lutning. Den rekommenderade lutningen för betongpannor är ca 17°. Vid renovering bör detta beaktas.



---

## VINDSUTRYMME

Vind

---

*Allmän information:*

Delar av 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.

Sidovind

---

*Följande noterades:*

Spår efter äldre läckage noterades på yttertakets insida. Fläckarna var torra vid besiktningstillfället men bör hållas under uppsikt.

---

## INVÄNDIGT

Allmänt

---

*Följande noterades:*

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

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.

Ventilation

---

*Följande noterades:*

Självdraagsventilationen bedöms ej följa dagens standard, rekommenderar att friskluftsventiler monteras samt att samtliga våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift och fuktstyrning.

---

## KÄLLARPLAN -1

Allmänt

---

*Följande noterades:*

Källaren var under renovering vid besiktningstillfället pga översvämning.

---

## ENTRÉPLAN

Hall

---

*Följande noterades:*

---

Våtrum

---

*Allmän information:*

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt. Våtrummet gjordes om år 2001 enligt fastighetsägaren. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år.

*Följande noterades:*

Utrymmets tätskikt bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man bör kalkylera med en renovering.  
Se riskanalys 3.5

Fogsläpp och skador i duschsarg noterades, vid renovering bör duschsarg ej vara tät för att vatten utanför sargen ska kunna ta sig till golvbrunnen.

Kök

---

*Följande noterades:*

Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet.

Allrum

---

*Följande noterades:*

---

Vardagsrum

---

*Följande noterades:*

---

---

VÅNING 2

Allmänt

---

*Följande noterades:*

Fläckar efter äldre läckage noterades i innertak, detta är äldre och oförändrat efter åtgärd enligt fastighetsägaren.

Allrum

---

*Följande noterades:*

---

Sovrum 1

---

*Följande noterades:*

---

Sovrum 2

---

*Följande noterades:*

---

Klädkammare

---

*Följande noterades:*

---

## RISKANALYS

---

### 3. 1

Marklut mot huset ställer högre krav på dränering och ökar risken för att vatten kan komma in i grundkonstruktioner med ökad risk för att fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan komma att uppstå på grundkonstruktionen.

---

### 3. 2

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 fukt-, lukt-, mögel- och rötrelaterade skador om brister förekommer i underliggande/bakomliggande kapilärbrytande skikt, dagvattenledningar, åldersmässigt avskriven dränering och eller tätskikt.

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 skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt-, lukt-, mögel- och rötrelaterade skador som möjlig följd.

---

### 3. 3

Noterade rötskador i fasaden kan innebära att fukt tagit sig in bakom panelen och orsakat fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner.

---

### 3. 4

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

---

### 3. 5

Då tätskiktet i vårummet bedöms nått sin tekniska livslängd finns risk för att fuktskador 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 2022-04-06



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

Certifierad Energiexpert



## 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 besiktningsstillfället 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 beskaftenheten 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 försämrats 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.

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningens mannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningens utlåtandet.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 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 inspektionssluckor 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 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 (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 ståndscharvar.

**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 krypgrund.

**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 krypgrund 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 mineralen 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 överlaggsplattor. 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
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/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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 *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