

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

HESSE 3:20

Drabantgatan 12, 784 63 Borlänge



---

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 besiktningensutlåtande krävs att Du kontaktar Besiktning**s**bolaget AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktning**s**mannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

---

### Klarlagt

Besiktning**s**bolaget i Dalarna AB  
BOX 191  
791 24 Falun  
✉ [info@besiktning\*\*s\*\*bolaget.com](mailto:info@besiktning<b>s</b>bolaget.com)  
☎ 023-664 09 50

Momsreg.nummer:  
SE559041588001  
Bankgiro:  
5757-7306

Telefon:  
070-530 25 71  
Mail:  
[robbin@besiktning\*\*s\*\*bolaget.com](mailto:robbin@besiktning<b>s</b>bolaget.com)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
BESIKTNING Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
RISKANALYS	SID 9
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 9

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Underhåll och tekniska livslängder

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	HESSE 3:20
Adress:	Drabantgatan 12
Postnummer och Ort:	784 63 Borlänge
Kommun:	Borlänge Kommun
Fastighetsägare:	Nils Robert Blomqvist Drabantgatan 12 784 63 Borlänge  070-583 70 01 <a href="mailto:Robban.blomqvist@gmail.com">Robban.blomqvist@gmail.com</a>

### UPPDRAG

Beställare	I Besiktning AB Amalia Jönssons Gata 25 421 31 Västra Frölunda
Mäklare:	Joakim Sultan, HusmanHagberg Borlänge <a href="mailto:joakim.sultan@husmanhagberg.se">joakim.sultan@husmanhagberg.se</a>
Beställningsnummer:	74550
Besiktningssman:	Robbin Ekman
Telefon:	070-530 25 71
E-post:	<a href="mailto:robbin@besiktningsbolaget.com">robbin@besiktningsbolaget.com</a>
Besiktningssdag:	2024-11-14 Invändigt 2024-11-18 Utvändigt
Närvarande:	Nils Robert Blomqvist
Besiktningens genomförande och omfattning:	Enligt överenskommelse

---

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information Från Säljaren.

Tillhandahållna  
Handlingar:

Ritningar & andra handlingar fanns inte att granska innan besiktningen påbörjades.

Information från säljaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Följande renoveringar har utförts:

2001 – Byte av fönster på entréplan

2002 – Renovering av garagetak

2003 – Byte av fönster på övervåning

2005 – Renovering av tak

2015 – Renovering av hela entréplan (Köksö 2023)

2018 – Renovering av övervåning

2020 – Renovering av tvättstuga

2021 – Renovering av relax

Energideklaration är utförd i november 2024.

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Inga kända

---

## OKULÄRBESIKTNING

---

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "U.a. (Utan anmärkning)" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	+6 °C och sol.
Byggnadstyp:	Byggnaden är ett 1½-plans hus med källare
Byggnadsår:	1961
Ombyggnadsår:	
Allmänt om fastigheten:	<p>Yttertak: Betongpannor, samt takduk på garage Fasad: Stående träpanel Stomme: Trä Bjälklag: Trä Grund: Betongplatta på mark med grundmurar av murverk Fönster: 3-glasfönster samt 2-glasfönster i källare Uppvärmning: Vattenburen värme via fjärrvärme samt en eldstad Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation</p> <p>VA: Kommunalt vatten och avlopp</p>

## NOTERINGAR

---

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

Mark mm:	Det förekommer marknivå i nära anslutning till fasadpanel på garage.
Grund:	Källarens utvändiga fuktskydd har uppnått sin teoretiska medellivslängd.
Fasad:	Det finns i dagsläget mindre rötskador i utvändig fasadpanel.
Fönster:	Det förekommer färgsläpp på fönsterbleck. Fönster vid takkupa är i behov av underhåll/målning.
Dörrar:	U.a.
Yttertak:	Det förekommer ett visst underhåll/målningsbehov av vindskivor och sarg på garagetak. Det förekommer hål i bakstycke (gummiduk) bakom ventilationsgenomföring ovan entré/matdel.
Entré/Brokvist:	U.a.
Altaner:	U.a.
Garage:	Ytskikt och el är under renovering.
Skorsten:	U.a.
Takavlopp:	U.a.
Vindar:	Det förekommer mörka och ljusa fält samt svarta prickar i vindsyttertaken. Inga förhöjda fuktvärden i vindsyttertaket vid besiktningstillfället.

## HUVUDBYGGNAD

## INVÄNDIGT

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
----------	--

## ENTREPLAN

Entré/Hall:	U.a. (Utan anmärkning)
Sovrum 1:	U.a.
Vardagsrum:	Tilluftsventiler saknas i fönsterkarm alt. yttervägg.
Uterum:	U.a.
Kök:	Kökskran bör spärras i läge så att den stannar över diskho.
Dusch/Wc:	U.a. Inga förhöjda fuktvärden.
Trapp till övervåning:	U.a.

## ÖVRE PLAN

Hall/Allrum:	U.a. (Utan anmärkning)
Kattvind1:	Det förekommer lokala rötskador samt fuktmärken i utrymmet. Inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället.
Sovrum 2:	U.a.
KLK:	U.a.
Kattvind2:	U.a.
WC:	Golvvärmefördelare behöver luftas.
Sovrum 3:	U.a.
TRAPP TILL KÄLLARE	Trappen är under pågående renovering.

## KÄLLARE

Allmänt:	Det förekommer något förhöjda fuktvärden i betongplatta på mark samt i nedre delen av grundmurar vilket är normalt för konstruktionen och dess ålder. Det förekommer mindre färg och putssläpp på grundmurar.  <i>Betongplattan i relax och tvättstuga är renoverad med underliggande isolering och kapillärbrytande skikt.</i>
Hall:	Hallen är under pågående renovering.

Förråd:	Foder saknas vid dörr. Det förekommer oklamrade rörledningar till radiator.
Sovrum:	Det förekommer utreglade väggar mot motfylld grundmur samt uppreglat golv på betongplatta i utrymmet.
Relax/Dusch:	U.a.
WC:	Utrymmet är delvis under renovering.
Tvättstuga:	U.a.
Matkällare:	U.a.

El installationen: Till största delen är elen dragen 2014–2024 med 16 ampers porslinsssäkring. Jordfelsbrytare finns.

VVS-installationen: Är till största delen från 2014–2024 med plastbrunnar.



## RISKANALYS

---

### Källares utvändiga fuktskydd

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattenssystem, dräneringssystem, samt utvändigt fuktskydd på vägg) är äldre än 20–25 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha en nedsatt funktion. Detta kan leda till fuktskador invändigt i källare.

### Missfärgningar/angrepp på Vind

Vid kontroll av konstruktionen på vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt, dock noterades mikrobiell påväxt. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 12 %. Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden har tillförts fukt inifrån bostaden. Det är svårt att säga om problemet kvarstår efter installation av frånluftsfläkt, dock indikerar de låga fuktvärdena i vindsutrymmena vid besiktningstillfället att ventilationen av byggnaden ventilerar fukttillskottet från bostadsytan tillfredställande.

Det rekommenderas dock att kontrollera utrymmena årligen för att säkerställa att inga förändringar skett.

### Utreglade väggar mot motfyllda grundmurar i källare

En utreglad vägg på en motfylld grundmur är känslig ur fuktsynpunkt. Markfukt kan ta sig in i källarväggen vid en bristfällig utvändig fuktisolering eller via grundplattan. Särskilt utsatt är trämaterial som har direkt kontakt med källargolv eller grundmur. Konstruktionen har möjlighet att fungera om man har monterat reglar/läkt med ett mellanrum mot grundmur samt avskilt syll från golvplattan med en fungerande syllisolering. Är väggkonstruktionen däremot inte utförd på detta sätt, så visar erfarenhet att fuktrelaterade skador kan komma att uppstå framför allt på undersidan av syllen och i väggreglarnas anslutning mot grundmuren.

Om avvikande lukt i framtiden skulle uppstå eller vid en ev. renovering av rum i källare med utreglad vägg rekommenderas att demontera träkonstruktionen och därefter se till att man har putsade målade grundmurar alternativt att man återmonterar väggarna på ett fuktsäkert sätt med regelverk av metall och från golv och ca 60 cm upp på grundmur har oisolerade väggar.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

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

Falun 2024-11-18

Besiktningsbolaget i Dalarna AB

Robbin Ekman

## BILAGA I

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### 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 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, 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, fuktmetning 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.

##### GENOMFÖRANDE

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

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

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningssmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningssutlåtande. I besiktningssutlåtandet 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 överlåtelsebesiktningen. 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 försämrats 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 besiktningstillfället 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. 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 köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## 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

Lås.

#### Dagvattenledning

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

#### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

#### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

#### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

#### Fotplåt

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 vilar.

#### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

#### Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

#### Imma

Se mätnadsånghalt.

#### Karm

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

#### Klinker

Plattor av keramiskt material.

#### Klämring

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

#### Limträ

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

#### Radon

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

#### Revetering

Putspå 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. 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,	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	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)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

#### Fönster/dörrar

Isoleringsfönster (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 utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	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 byte
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	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

#### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	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	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år