# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## MALUNG-SÄLEN NORRA BRÄNDAN 3:12
Norra Brändan 158, 780 91 Sälen



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 Besiktningsbolaget AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

**Besiktningsbolaget i Dalarna AB**
BOX 191
791 24 Falun
✉info@besiktningsbolaget.com
✆023-664 09 50

**Momsreg.nummer:**
SE559041588001
**Bankgiro**:
5757–7306

**Telefon:**
070-530 67 62
**Mail:**
fredrik@besiktningsbolaget.com

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING


| | |
|---|---|
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING | SID 3 |
| BESIKTNING<br>Granskning av tillhandahållna handlingar samt<br>information från säljaren | SID 4 |
| OKULÄR BESIKTNING | SID 5 |
| RISKANALYS | SID 9 |
| FORTSATT TEKNISK UTREDNING | SID 10 |

BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Underhåll och tekniska livslängder



**Besiktningsbolaget i Dalarna AB**
BOX 191
791 24 Falun
✉info@besiktningsbolaget.com
✆023-664 09 50

**Momsreg.nummer:**
SE559041588001
**Bankgiro**:
5757–7306

**Telefon:**
070-530 67 62
**Mail:**
fredrik@besiktningsbolaget.com

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

## OBJEKT

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: | MALUNG-SÄLEN NORRA BRÄNDAN 3:12 |
| Adress: | Norra Brändan 158 |
| Postnummer och Ort: | 780 91 Sälen |
| Kommun: | Malung-Sälens Kommun |
| Fastighetsägare: | Ágnes Krizsán & Miklòs Geng |

## UPPDRAG

| | |
|---|---|
| Beställare | Miklòs Geng |
| Mäklare: | Fredrik Smedman, Smedman Dalarna Fastighetsförmedling<br>fredrik@smedmandalarna.se |
| Besiktningsman: | Fredrik Runqvist |
| Telefon: | 070-530 67 62 |
| E-post: | fredrik@besiktningsbolaget.com |
| Besiktningsdag: | 2026-10-06 |
| Närvarande: | Miklòs Geng, Ágnes Krizsán |
| 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.<br><br>Följande renoveringar har utförts: |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | Inga kända<br><br>Energideklaration är utförd 2021-02-22. Energiklass G. |

# OKULÄRBESIKTNING

| | |
|---|---|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | 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.<br>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.<br>Notering ”U.a. (Utan anmärkning)” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. |
| Muntliga uppgifter: | 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.<br>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.<br>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. |
| Väderlek: | +8 °C och sol. |
| Byggnadstyp: | Byggnaden är ett 1½-planshus |
| Byggnadsår: | 1984 |
| Ombyggnadsår: | |
| Allmänt om fastigheten: | Yttertak: Plåttak<br>Fasad: Stående träpanel<br>Stomme: Trä<br>Bjälklag: Trä<br>Grund: Krypgrund<br>Fönster: 2+1-glasfönster<br>Uppvärmning: Direktverkande el med luft-luftvärmepump samt en eldstad<br>Ventilation: Självdragsventilation samt med mekanisk frånluft över spis och i våtrum<br><br>VA: Enskilt vatten och avlopp |

# NOTERINGAR

## HUVUDBYGGNAD

### UTVÄNDIGT

| | |
|---|---|
| Mark mm: | Växtlighet runt grund bör tas bort.<br>Det förekommer mark som delvis lutar mot grundläggningen. |
| Grund: | Det förekommer färg samt putssläpp.<br>Det förekommer rötskador på bärlinor.<br>Det finns mindre lokala missfärgningar/angrepp i trossbotten.<br>Det är en fuktkvot på 21 % vilket är över gränsvärdet för att mikrobiell tillväxt kan uppstå.<br>Åldersbeständig plastfolie på grundbotten rekommenderas att täta.<br>Avledning av vatten från luftvärmepump saknas. |
| Fasad: | Fasader i behov av målningsunderhåll.<br>Det förekommer mindre rötskador. |
| Fönster: | Fönstren är av äldre slag.<br>Fönster i behov av målningsunderhåll/kittning. |
| Dörrar: | Det förekommer underhållsbehov av dörrar. |
| Yttertak: | Taket är av äldre slag.<br>Taket är besiktigat från takfot. |
| Entré/Brokvist: | Det förekommer ett visst målningsbehov av stolpar och räcken. |
| Altan: | Det förekommer ett visst underhållsbehov av stolpar och räcken samt trall.<br>Det förekommer sättningar i grundläggning tillhörande altan.<br>Det förekommer rötskador i bjälklaget. |
| Skorstenstopp: | Det förekommer missfärgningar av plåtbeslag. |
| Takavlopp: | Takavloppen bör ledas bort från huskropp. |
| Vind: | Tillträde till vind saknas. |

# HUVUDBYGGNAD

## INVÄNDIGT

| | |
|---|---|
| Allmänt: | Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.<br>Det förekommer mindre knarr i golv.<br>Det förekommer ojämnheter i golv. |
| | |

## ENTRÉPLAN

| | |
|---|---|
| Entré/Hall: | U.a. (Utan anmärkning) |
| Dusch/Wc: | Ytskikten är av äldre slag.<br>Inga förhöjda fuktvärden noterades i utrymmet. |
| Sovrum 1: | Tilluftsventiler saknas i fönsterkarm alt. yttervägg. |
| Sovrum 2: | Tilluftsventiler saknas i fönsterkarm alt. yttervägg. |
| Kök/matrum: | Det förekommer glipor samt ojämnheter i golv.<br>Spillbricka alt. fuktlarm rekommenderas i diskbänkskåp samt under kyl/frys.<br>Kökskran bör spärras i läge så att den stannar över diskho. |
| Vardagsrum: | Tilluftsventiler saknas i fönsterkarm alt. yttervägg. |
| Sovrum 3: | Tilluftsventiler saknas i fönsterkarm alt. yttervägg.<br>Det förekommer ojämnheter samt svikt i golv.<br>Altandörr går tungt att öppna/stänga. |
| Förråd: | U.a. |
| Wc: | Dörrblad saknas.<br>Ytskikten är av äldre slag.<br>Inga förhöjda fuktvärden noterades i utrymmet. |
| Entré/Hall 2: | U.a. |

ÖVRE PLAN

| | |
|---|---|
| Allrum: | Hela övervåningen är under pågående renovering och således ej besiktningsbar. |

# RISKANALYS

Växtlighet
Buskar och rabatter invid grundmur ökar fuktbelastningen på grunden då växternas rotsystem binder fukt i jorden samt att växten ibland behöver vattnas. Rotsystemen kan även i vissa fall påverka det utvändiga fuktskyddet och dränering.

Marklutning mot grundläggning
Mark som lutar mot grundläggningen ökar fuktbelastningen då regn samt smältvatten ej rinner ifrån grundläggningen utan mot.

Uteluftsventilerad krypgrund
En krypgrund är alltid att betrakta som en risk. Grundbotten (marken) i en krypgrund är alltid fuktig. Den uteventilerade fuktiga luften samt risken för kondensbildning innebär att det finns en påtaglig risk att organiskt material i utrymmet fuktas upp över de värden som är tröskelvärden för att mögel- och rötsvampar ska börja växa. Under olyckliga omständigheter kan även dessa sprida sig till bottenbjälklagets bärande delar, med skador på bottenbjälklaget som följd viket också kunde konstateras. Skador kan även uppstå på ytterväggssyllar samt i ytterväggarnas nedre delar.

Isolerglas
Isolerglas har enligt vår bedömning, när det gäller tätning mellan fönsterrutor, en genomsnittlig teknisk livslängd på ca 20–30 år. Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan rutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas.

Yttertak Plåt
En äldre yttertaksbeläggning av plåt som uppnått sin livslängd ger ökade risker för läckageskador, fuktrelaterade problem och mikrobiell påverkan, i underliggande konstruktioner. En ålderstigen takpapp ökar ytterligare risken för skador. Underlagspapp och läkt under plåttaket på hustak med konventionell taklutning har en livslängd på ca 30-40 år. Har denna livslängd passerats bör man vara extra noga med att utföra regelbundna/årliga inspektioner av taket ske för att i tid upptäcka eventuella fel och brister och därmed i tid ha möjlighet att sätta in kostnadseffektiva åtgärder om så skulle erfordras.
Det rekommenderas att planera och byta yttertaket innan läckage uppstår med fuktskador i underliggande konstruktioner som följd.

Vind (ej besiktningsbar vid besöket)
En icke inspekterbar vind är att betrakta som en risk då ev. läckageskador via yttertak är ej synliggörande. Den uteventilerade fuktiga luften samt risken för kondensbildning innebär också att det finns en viss risk att organiskt material i vindsutrymmet fuktas upp över de värden som är tröskelvärden för att fuktrelaterade skador kan uppstå. Det rekommenderas att inspektera vinden så snart tillträde finns till utrymmet.

Äldre typ av ytskikt i våtrum
Med tanke på att ytskiktet/fuktskyddet uppnått sin livslängd så rekommenderas att försiktighetsprincip företas vad gäller vattenbegjutning av golv och väggar i utrymmet. Renovering av nytt ytskikt/fuktskydd bör planeras in innan skador uppstår i underlaget.

Allmänventilation
Med tanke på att huset innehar isolerglasfönster samt har en självdragsventilation kompletterat med mekanisk frånluft över spis och i våtrum, så rekommenderas att installera tilluftsventiler i samtliga sovrum och i vardagsrum. Detta för att skapa rätt undertryck i byggnaden samt för att erhålla en god inomhusmiljö med en luftomsättning om 0,5 oms/h.

# 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 2026-10-06
Besiktningsbolaget i Dalarna AB

Fredrik Runqvist

## SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

| | |
|---|---|
| Utförande vatten: | Enskilt |
| Typ av avlopp: | Enskilt |
| Till största delen är VVS-installationen från: | 1984 |
| Typ av golvbrunnar: | Plastbrunnar. |
| Iakttagelser: | Inget särskilt att notera |
| Slutsats och rekommendationer: | Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatteninstallationen i fastigheten |

## OKULÄR KONTROLL EL

| | |
|---|---|
| Till största delen är elen dragen: | 1984 |
| Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker: | - |
| Huvudsäkring: | 35 ampere |
| Automatsäkrad: | Nej |
| Gängsäkrad: | Ja |
| El-schema: | Nej |
| Jordfelsbrytare: | Ja |
| Ej jordade vägguttag: | Ja |
| Jordade vägguttag: | Ja |
| Ej petskydd i vägguttag: | Nej |
| Iakttagelser: | Inga synliga fel |
| Slutsats och rekommendationer: | Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. |
| Säljarens upplysningar: | Inga kända fel |
| Allmänt: | |

# BILAGA I

## VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BEGREPP

**Uppdragsgivare:** avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.
**Besiktningsman:** även det besiktningsföretag 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 besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet 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 besiktningsmannens 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. Utvändig 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. Yttertaket beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. 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 besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

**GENOMFÖRANDE**
Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.
Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.
Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är

av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

1. *Handlingar och upplysningar*
   Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

2. *Okulär Besiktning*
   Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

3. *Riskanalys*
   Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

4. *Fortsatt teknisk utredning*
   Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära 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 besiktningstillfället. 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 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 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 försämras 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, symtom 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. Ansvaret 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 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 (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 ståndskarvar.
**Fotplåt**
Droppplåt 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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.
**Fuktkvot**
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
**Foder**
Täckande listverk runt fönster eller dörr.
**Grundmur**
Murverk runt uteluftsventilerad 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 mättnadsånghalt.
**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.
**Mättnadsånghalt**
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).
**Okulär**
Vad man kan se med ögat.
**Plansteg**
De horisontella stegen i en trappa.
**Relativ fuktighet**
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
**Radon**
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
**Revetering**
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
**Självdragsventilation**
Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.
**Sättsteg**
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.
**Stödben**
Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.
**Svall**
Underlagstak av spontade bräder.
**Trycke**
Dörr eller fönsterhandtag.
**Takfot**
Där taket möter ytterväggen.
**Taknock**
Översta delen av ett yttertak.
**Underlagstak**
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.
**Underram**
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.
**Överluft**
Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
**Överram**
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

# BILAGA III

## TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.
Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.
Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

| | |
|---|---|
| **Takkonstruktioner** | |
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel | 30 år |
| (Takpannor av betong/tegel) | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor, | 30 år |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 35 år |
| Hängrännor/stuprör | 25 år |
| Skorsten (renovering/ommurning 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** | |
| Isolerglasfönster (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 utvändig vertikal (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 |