

## Utlåtande över **ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

---

Malmö, Sommarängen1  
Bäckaängsvägen 7, 23834 Oxie



Bild tagen från google.se

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 besiktningsföretaget 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. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....                       | 1  |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....                          | 2  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING .....                                    | 3  |
| 3. RISKANALYS .....                                           | 8  |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....                           | 9  |
| BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare ..... | 10 |
| BILAGA 2: Liten Byggordbok .....                              | 14 |
| BILAGA 3: Tekniska medellivslängder .....                     | 15 |

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## Objekt

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Sommarängen 1                             |
| Adress:               | Bäckaängsvägen 7, 23834 Oxie              |
| Kommun:               | Malmö                                     |
| Fastighetsägare:      | Soheila Shirinbolaghi & Daryush Afrasiabi |

## Uppdragsgivare

|                 |                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Namn:           | Soheila Shirinbolaghi & Daryush Afrasiabi via Sustera |
| Uppdragsnummer: | 2025-04-0201                                          |

## Besiktningsman

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| Namn:    | Mattias Nilsson           |
| Telefon: | 0723-514292               |
| E-post:  | Mattias.nilsson@rakoll.se |

Besiktningsmannen är ansluten till Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

## Besiktningssupplett

|                  |                                                                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omfattning:      | En okulär besiktning av huvudbyggnaden                                                                                                     |
| Besiktningssdag: | 2025-09-09 klockan 13:00                                                                                                                   |
| Närvarande:      | BM: Mattias Nilsson<br>S: Soheila Shirinbolaghi & Daryush Afrasiabi<br>M: Jonathan Fehland, mäklarfirma HusmanHagberg, delvist närvarande. |

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdagsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdagsgivaren den 2025-09-08

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdagsbekräftelsen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdagsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tillhandahållna Handlingar:                                         | Relationsdokument/ritningar. (Konstruktionsritningar)<br>Våtrumsintyg gällande badrum i källaren. (Mega VT system)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud: | <p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</p> <p>Säljaren förvärvade fastigheten 2014.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda;<br/>2014-2015: Renoverat kök, renoverat badrum, bytt altandörr &amp; flera fönster. Bytt ut värmepump till luft-vatten.<br/>2016: Byggt om allrum till kök i källare, renoverat duschrummen, dränerat runt hela huset &amp; renoverat fuktskydd med potentiellt isodrän. Renoverat yttertaket.<br/>2017: Renoverat badrum i källaren.<br/>2018: Stenanläggning, uppfart.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fortlöpande invändiga renoveringar (ytskikt) &amp; underhåll.</li></ul> |
| Uppllysningar om fel i fastigheten:                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bastun aldrig använd. Termostat saknas.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 2. OKULÄR BESIKTNING

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. 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 "-----" 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><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></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:                                   | Ca 22°C och sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Byggnadstyp:                                | 1-plans friliggande villa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Byggnadsår:                                 | 1965                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundläggning:                              | Källargrund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stomme:                                     | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bjälklag:                                   | Trä & betong                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fasad:                                      | Tegel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fönster:                                    | 2-glas & 3-glas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Yttertak:                                   | Sadeltak med betongpannor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Uppvärmning:                                | Luft-vattenvärmepump & braskamin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ventilation:                                | Självdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vatten                                      | Kommunalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Avlopp:                                     | Kommunalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

# NOTERINGAR

## HUVUDBYGGNAD

### UTVÄNDIGT

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mark:</b>                 | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Grundläggning:</b>        | Källargrund. <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras under Invändigt; Källarplan.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Grundmur/Hussockel:</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Generella krympsprickor &amp; sprickbildningar i beklädnaden noteras.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Fasad:</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Generella rörelsesprickor noteras.</li><li>- Ytlig rost noteras på stålbalk ovan fönsterparti, nordväst.</li><li>- Mindre fogsläpp &amp; svikt noteras på tegelbalkar ovan fönster- &amp; dörrpartier till huvudbyggnaden mot norr.</li><li>- Generella mindre håligheter samt sprickbildningar noteras på tegelfasadens fogar.</li><li>- Fogutskjut noteras ovan dörr- &amp; fönsterpartier till garaget, norr. Kontinuerlig översyn &amp;/eller restaurering föreligger.</li></ul>                                                                                                                    |
| <b>Dörrar &amp; fönster:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Generella fönsterbleck saknar gaveluppvik samt är flertalet fönster- &amp; dörrbleck felmonterade, monterade på fönsterkarmens bottenstycke vilket skapar motskarv. Kontinuerlig översyn &amp; tätning över listtäckning samt fönsterbleck mot smygare rekommenderas.</li><li>- Generella torrsprickor noteras på de äldre fönsterna.</li><li>- Finns inget monterat tröskelbleck till källardörren.</li></ul>                                                                                                                                                                                          |
| <b>Yttertak:</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Stuprör mot norr noteras felvänt, rörfals skall vändas från huskroppen.</li><li>- Mindre algbildningar &amp; mossor noteras.</li><li>- Takpannorna saknar ett fullgott infästningsmönster med 2 fastspikade/skruvade rader runt om.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Övrigt:</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Saknas täcklock över kopplingsdosa på garagets fasad, norr.</li><li>- Skärmtaket mot garaget är i behov av en generell översyn, restaureringar &amp;/eller renoveringar pga flertalet noterade svagheter &amp; brister.</li><li>- Främre bärlina till skärmtaket noteras underdimensionerad, samt är skarvning ej fackmässigt utförd.</li><li>- Generellt färgsläpp samt torrsprickor noteras på uterummets trädetaljer.</li><li>- Uterummets är åldersmässigt avskrivet, kanalplast noteras löst ovan främre bärlina samt att man fogat längs takprofilernas lock. Täthet kan ej garanteras.</li></ul> |

## INVÄNDIGT

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt | <ul style="list-style-type: none"><li>- Byggnadens ventilationssystem är av typen självdrag. (Se riskanalys kap.3.2)</li><li>- Påsaddade källarytterväggar noteras samt oventilerade golv. (Se riskanalys kap.3.3)</li><li>- Larm finns i fastigheten med möjlighet att ta över.</li><li>- Jordfelstest utfört.</li></ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Källarplan

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall/trappa:        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Saknas täcklock över el dosa på innertaket i förvaringsutrymmet, vidare är utrymmet belamrat, viss egen undersökningsplikt föreligger.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Allrum:             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Se allmänt.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Passagerum:         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Se allmänt.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tv-rum/kontor:      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Se allmänt.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Förråd/skaffer:     | - - - - -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Groventré/hall:     | - - - - -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kök & matplats:     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Radiatorn saknar fullgod fackmässig infästning.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Passagerum2:        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Elcentralen saknar gruppförteckning.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Pannrum/tvättstuga: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Generella rörledningar är lösa, saknar fackmässig fixering.</li><li>- Upphångningsbygeln saknas till tvättmaskinens avloppsslang.</li><li>- Noterar att golvbrunnen ej är monterad i våg, vilket är en avvikelse från gällande branschregler samt att dess brunnsmanchett är felskuren, synlig runt klämring. Vidare är golvbrunnens tätskiktsanslutning ej besiktningsbar då en sarg av fix finns runt klämring.</li><li>- Rör genomföring i golv noteras.</li><li>- Lösa eltrådar på vägg till bastu noteras. Saknas eldosa. Ingen ström påkopplad vid besiktningstillfället.</li></ul> |
| Duschrum:           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Rör genomföringar i våtzone 1 noteras. (Se riskanalys kap.3.1)</li><li>- Golvbrunnens tätskiktsanslutning är ej besiktningsbar då en sarg av fix finns runt klämring.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bastu:              | - - - - -                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Toalett & duschrum: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generellt bomljud noteras på klinkergolvet runt golvbrunn.</li> <li>- Rör genomföringar i våtzon 1.</li> <li>- Noterar att golvbrunnens brunnsmanschett är felskuren, synlig runt klämring.</li> <li>- Tappvattenledningar under kommod saknar fackmässig fixering.</li> </ul> |

## Entréplan

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall:                  | - - - - -                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vardagsrum & matplats: | - - - - -                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Klädkammare:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belamrat, egen undersökningsplikt föreligger.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| Sovrum1 & KLK:         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klädkammare belamrad, egen undersökningsplikt föreligger.</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
| Toalett & duschrum:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bomljud förekommer på klinkergolv runt golvbrunn.<br/>(Se riskanalys kap.3.4)</li> <li>- Golvbrunnens tätskiktsanslutning är ej besiktningsbar då en sarg av fix finns runt klämring.</li> </ul>                                              |
| Kök:                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaskskåpet saknar en tät botten &amp;/eller läckageindikering samt saknar tappvattenledningarna fackmässig fixering.</li> <li>- Upphängningsbygeln saknas till diskmaskinens avloppsslang.</li> <li>- Droppskydd saknas under kyl.</li> </ul> |
| Sovrum2:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Löst vägguttag noteras. Fixering föreligger.</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| Tv-rum:                | - - - - -                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## Angränsande rum

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uterum: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Synliga eltrådar från kopplingsdosa till vägguttag noteras. Ej säkrade i slang/rör.</li><li>- Fuktrosor noteras på väggpanelen samt innertaket. Vid utförda fuktindikationer ges inga förhöjda värden. Detta pga tidigare läckage enligt information från säljare.</li></ul> |
| Garage: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Belamrade ytor, egen undersökningsplikt föreligger.</li><li>- Äldre golvbrunn av gjutjärn, rost noteras.</li></ul>                                                                                                                                                           |

## Vind

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kallvindsutrymmet är en känd s.k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3) Ev. brister noteras nedan.</li><li>- Garagets toppvind saknas då utförandet är ett s.k. Parallelltak/ryggåstak.</li></ul>                                                                                                                 |
| Toppvind: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Generella missfärgningar, blånader &amp; fuktrosor noteras på huvudbyggnadens taksvall, vid utförda fuktindikationer ges inga förhöjda värden.</li><li>- Kopplingsdosor saknar täcklock.</li><li>- Noterar att isoleringen ligger något diffust och täpper igen luftning vid takfot på flertalet ställen.</li></ul> |

## 3. RISKANALYS

---

### 3.1 Grundläggning

**Källargrunden** är en riskkonstruktion då transport av fukt från marken kan orsaka skador på källarväggarna om väggarna inte fuktskyddas från utsidan eller om du har valt felaktiga invändiga ytskikt. Risken för fukttransport genom väggarna kan även öka om ytvattnet tränger ned i marken och påverkar källarytterns utsida. Fukten kommer dessutom inte bara från omgivande mark utan det tillkommer fukt även underifrån från bottenplattan. Fukttransporten från marken är främst kapillär men ibland sker den genom diffusion. Tillförsel av fukt från mark genom källarväggar är en långsam process och det kan ta många år innan du märker problemet. Detta riskerar att orsaka fuktskador som kan leda till luktproblem, dålig inomhusmiljö och hälsoproblem.

### 3.2 Ventilation

För att en **självdragsventilation** skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och ineluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen). Vilket kan ge upphov till mögel och rötskador. Komplettering av friskluftsventiler kan föreligga.

### 3.3 Källarväggar & golv

**Oventilerade golvbeklädnader i en källare** är en riskkonstruktion då kyla från betongplattan på marken möter varm luft under golvbeklädnaden och blir då ej tillräckligt ventilerad. Detta kan medföra att det bildas kondens i mötet som sedan kan leda till mikrobiella påväxter och rötskador i organiska material. Detta kan sedan medföra dålig lukt samt risk för personskada.

**Påsadlade källarväggar** är en riskkonstruktion då kyla från källarväggen möter varm luft bakom väggbeklädnaden och blir då ej tillräckligt ventilerad. Detta kan medföra att det bildas kondens bakom panelen som sedan kan leda till mikrobiella påväxter och rötskador i virket. Detta kan sedan medföra dålig lukt samt risk för personskada.

### 3.4 Våtrum

**Rör genomföringar i väggar, i plats för bad & dusch** (Våtzon1) som inte är placerade minst 2m från färdigt golv och 100mm från tak, innebär risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande- &/eller intilliggande konstruktioner vid vattenbegjutning. Vidare är detta en avvikelse från gällande branschregler.

**Bomljud kring en golvbrunn** kan vara antydning på att tätskiktets anslutning i golvbrunnen är bristfällig. Det finns då risk till att vata tränger in under det tätande skiktet vilken kan medföra rötskador i intilliggande träkonstruktioner samt bilda mikrobiella påväxter i organiska material som är i anslutning.

### 3.5 Kallvind

Fuktrelaterade problem i **kallvindsutrymmet** uppstår då det finns fuktkällor, så som läckage genom yttertak, byggfukt i material i nyare hus samt fukten som finns i omgivande luft. Regn genomslag ger normalt missfärgningar lokalt samt rinningar längs takstol och underlagstak. Luftfukt, luften för med sig fukt i varm fuktig inomhusluft, vilket tar sig upp till utrymmet via vindsbjälklaget, otäta vindsluckor samt genom ventilationen av uteluft vid takfot. Under perioder av året uppstår även hög relativ fuktighet, detta kan leda till mikrobiell påväxt på underlagstaket av till exempel masonit, plywood eller råspont. En ny boendeform kan lätt ändra förutsättningarna i fastigheten, så man bör kontrollera sin vind lite extra i början efter övertagandet. Man skall även aldrig förvara organiska material på en vind då detta drar till sig fukt och ohyra.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

-----

Köpare 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.

Häljarp, 2025-09-09

Råköll Besiktning AB



Mattias Nilsson

SBR-utbildad besiktningsman  
Diplomerad inom areamätning



# BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

## Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaäftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaelförsäkring.

### Genomförandet

#### Uppdragsbekaäftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaäftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaäftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaäftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekaäftelsen.

## Besiktningen omfattar inte

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning*

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekaftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

## 3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

## 4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.*

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

## Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

## Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.



## Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och uppgifter om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

## Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

## Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga uppgifter om fastigheten.

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 svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppställningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

## Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

### **Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtaget. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtaget i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtaget eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtaget inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtaget för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtaget bättre rätt än uppdragsgivaren.

### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.



## BILAGA 2: 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 yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

### 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.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

### Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

### Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

### Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

### Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

### 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").

### Karm

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

### 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.

### Revetering

Putts 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 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har en begränsad livslängd.

Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

### 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 |
| Hängrännor/stuprör                                                   | 25 år |
| Skorsten, (renovering/omurning, 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 dräneringsledning.) | 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 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 (tvättstall, 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 |

## BILAGA 4: Tilläggsuppdrag

---



### Okulär besiktning

Eventuella fel, brister eller avvikelser gällande den okulära kontrollen av samtliga tillägg presenteras i ovanstående utlåtande.

---

### Övriga villkor – tilläggsuppdrag

#### **Okulär elinstallationskontroll**

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

#### **Okulär kontroll av vatten och avlopp**

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