

Utlåtande över överlåtelsebesiktning



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.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
BILAGOR	2
UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	4
OKULÄR BESIKTNING	5
NOTERINGAR	7
RISKANALYSER	13
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	15

BILAGOR

- 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen
- 2: Liten byggordbok
- 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

UTLÅTANDE ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Adress:	Trättebacksliden 12, 417 29 Göteborg
Kommun:	Göteborg
Fastighetsägare:	Mats Jonas Lundgren
Beställare:	Se Ägare
Närvarande:	Ägare, Mäklare Patrik samt undertecknad
Besiktningsens genomförande och omfattning:	Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-04-01 Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsteknikern 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 uppdragsgivaren. Besiktningen avser en okulär besiktning av: Huvudbyggnaden samt eventuell vidbyggd del.
Besiktningsman:	Johan Emet, johan@helpbesiktning.se , 0707-60 78 20 Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD.

Tillhandahållna
Handlingar:

-

Information från
uppdragsgivaren:

Samtliga uppgifter under denna rubrik är lämnade av uppdragsgivaren eller deras ombud. Uppgifterna är ej kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten: 2021

Följande renoveringar och underhåll har genomförts:

- Kök 2009
- Våtrum 2009
- Tak 2010
- WC 2010
- Invändig el delvis utbytt 2010
- Huset delvis omdränerat 2011. Oklart i vilken omfattning.
- Värmepump 2023
- Fönster utbytta 2016 exkl 3 st i vardagsrum
- Altandörr 2016
- Tvättstuga 2016
- Träpanel målad 2020-2021
- Nytt innetak med ångspärr och ny isolering 2022
I samband med detta behandlades även insida yttertak för mögelpåväxt. Detta år förbättrades även inomhusventilationen med nya friskluftsventiler i samtliga "torra" utrymmen.
- Jordkabel drogs in i alla rum förutom i sovrum 1 2022.
- Ytterväggssyll bytt i sovrum 3.
- Avfuktare installerad i krypgrunden 2022.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

- 2022 upptäcktes det att det fanns påväxt på insida yttertak. Detta åtgärdades genom förbättrad inomhus ventilation, ångspärr samt behandling av noterad påväxt.
- Vid förvärvet noterades en avvikande lukt i sovrum 3. Detta åtgärdades genom byte av träskyddsbehandlad syll.
- Avfuktare installerades av fackman i krypgrunden på grund av noterade förhöjda fuktvärden vid förvärvet.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar

vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället **fullt möblerad**. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom El, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner om så inte beställts som tilläggstjänst utöver överlåtelsebesiktningen. Detta redovisas i så fall i ett separat protokoll.

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

Denna besiktning kan ligga till grund för en så kallad Dolda Fel Försäkring. Denna tecknas av säljaren direkt med försäkringsförmedlaren. Ni når dom på se.gbg.info@ajq.com eller på telefon 010-444 1440.

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.

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.

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:	Ca 10 °C och Sol
Byggnadstyp:	1 plans villa med delvis källare
Byggnadsår:	1952
Om/tillbyggnadsår:	1990
Grundläggning:	Källare samt krypgrund
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Fasad:	Mexi-sten, träpanel
Fönster, dörrar:	Merparten Isolerglaskassetter, tre äldre kopplade fönster.
Yttertak:	Papp
Uppvärmning:	Luft/Vatten samt direkt-el i form av golvvärme
Ventilation:	Självdreg
VA	Kommunalt

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark

Allmän information

Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.

Följande noterades

- Marken lutar lokalt mot byggnaden.
[Se Riskanalys 3.1](#)

Dränering dagvatten

Allmän information

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

Följande noterades

- Fuktisolering/dränering är av olika åldrar (och utföranden). Förhållandet innebär att det är svårt att bedöma behov av ny fuktisolering och dränering. Speciellt känsligt är skarven mellan äldre och nyare utföranden. Principen för underhåll av dessa delar är att man utför förbättringsåtgärder i sin helhet vid samma tillfälle. Delar av dräneringen bedöms vara åldersmässigt avskriven.

Grund

Allmän information

Källare:

Grundsulor med mellangjuten och oisolerat betonggolv.
Grundmurar av betong som delvis är invändigt inklädda.
Ett betonggolv som saknar underliggande fuktisolering/värmeisolering med invändigt uppbyggda golv innebär i normalfallet att betonggolvet kan få ett relativt högt fukttinnehåll och påverka anslutande konstruktioner. Samma förhållande gäller grundmurarna.

Krypgrund:

Krypgrund med träbjälklag. Grundmurar av betong. Trossbotten av boardskivor. Utrymmet bör inspekteras någon gång per år för notering om eventuella avvikelser. Avfuktare finns installerad i grunden.

[Se Riskanalys 3.2](#)

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Följande noterades

- Kryprunden är endast delvis kontrollerad på grund av bristande utrymme.
- Lokalt saknas skiva/panel på trossbotten i kryppgrunden, vilket lett till blottad isolering. Förhållandet ökar risken för att skadedjur kan leta sig in i byggnaden.
- Tapeter noteras på källarväggar.
[Se Riskanalys 3.2](#)

Fasad**Allmän information**

Fasad med mursten av kalksten eller s.k Mexi-sten samt träpanel. Mexi-sten har normalt sett ett relativt lågt underhållsbehov. Dock är dessa stenar betydligt mer porös än en "vanlig" tegelsten, vilket innebär att det inte är ovanligt med mindre sprickbildning. Fogarna behöver vid normalt slitage ses över efter ca 40 år. Sprickbildning kan ofta uppstå ovan fönster och dörrar p.g.a rostangrepp på armeringsjärn. Livslängden på träfasad är beroende på flera faktorer såsom virkeskvalitet, läge och underhåll. Ommålningsintervall är cirka 7-10 år.

Följande noterades

- Sprickbildning noteras lokalt i tegelfasaden ovan fönster. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.
- Träfasaden på uterummet är i behov av underhåll.
- En betong/sten konstruktion i form av entrétrappa ansluter mot stommen vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.
[Se Riskanalys 3.3](#)
- Putssläpp noteras på utsida sovrum 3. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.

Fönster, dörrar**Allmän information**

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

Följande noterades

- Flera fönster saknar fönsterbleck och det förekommer fönsterdörrar som saknar tröskelbleck. En del fönsterbleck har dåligt fall.
[Se Riskanalys 3.4](#)

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

- Otäta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden. Bland annat noteras otätheter ovan flera fönster då man vid installation av nya fönster försökt täta med en träbräda mellan fönster och tegelfasad.

[Se Riskanalys 3.4](#)

Yttertak

Allmän information

Låglutande tak med taktäckning av papp ovan råspons från 2010 enligt ägaren. Avvattning med hängrännor och stuprör av plåt. Normal teknisk livslängd på denna typ av yttertak beräknas till ca 20 år och på hängrännor och rör av plåt till ca 30 år. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar i takpappen. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

[Se Riskanalys 3.5](#)

Följande noterades

- Pappen bedöms ha släppt från underlaget på flera ställen. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.
- Stora delar av takets plåtarbeten bedöms ej vara utbytta i samband med senaste takomläggningen och rostangrepp noteras lokalt.
- Träsargen runt taket är i behov av underhåll/byte då rötskador och sprickbildning noteras på flera ställen.

[Se Riskanalys 3.5](#)

Altan/Uterum

Allmän information

Träkonstruktioner.

Normal livslängd på träkonstruktioner utomhus bedöms i normalfallet till ca 20 år. Livslängden är dock väldigt svår att bestämma och beror på flera faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

Följande noterades

- Lutningar noteras i bjälklaget vilket kan indikera brister i den bärande konstruktionen. Det noteras även att de stolpar som bär upp bjälklaget endast utgörs av 2 tums virke vilket ej bedöms vara tillräckligt.

[Se Fortsatt teknisk utredning 4.1](#)

Vind**Allmän information**

Vinden är utförd som ett s.k. parallelltak, vilket innebär att innertak och yttertak går parallellt med varandra. Detta i sin tur innebär att det inte finns något vindsutrymme att inspektera.

Följande noterades

INVÄNDIGT**Allmänt****Allmän information**

Mindre sprickor/tapetdrag i skivskarvar och ytterhörn är vanligt förekommande i denna typ av hus och är att anses som normalt. Även mindre lutningar, svikt och golvknarr i bjälklagen är att anses som normalt med tanke på husets konstruktioner, skick och ålder.

Följande noterades

Ventilation**Allmän information**

Självdrag

Följande noterades

- Självdragsventilationen bedöms bristfällig, rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga "torra" rum där så saknas samt att alla våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna med kontinuerlig drift eller med fuktstyrning. I köket kan man med fördel byta ut köksfläkten mot en fläkt med ett ventilationsläge/grundflöde. Bäst effekt på husets ventilation uppnås om systemet byggs om till mekanisk frånluft.

INVÄNDIGT*Källarplan***Trapp**

- Dörren till källaren är i behov av justering.

Wc

- Påväxt noteras på tapeter.
[Se Fortsatt teknisk utredning 4.2](#)

Hall

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Tvättstuga**Allmän information**

Klinkergolv och kakelklädda väggar på betong från 2016 enligt tidigare ägaren. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för en tvättstuga idag.

Följande noterades

- Golvbrunnen bedöms ej vara utbytt vid senaste renoveringen vilket ej följer gällande branschregler.
[Se Riskanalys 3.6](#)
- Det förekommer rördragning som ej bedöms som fackmässigt utförd då det noteras kopplingar som är placerade delvis i väggen.
[Se Riskanalys 3.6](#)

Förråd/Pannrum

- Utrymmet saknar golvbrunn.
[Se Riskanalys 3.6](#)

Entréplan**Entré/Hall**

Våtrum**Allmän information**

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2009 enligt ägaren.

Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag.

Följande noterades

- Brunnsduken sticker ut under klämringen vilket enligt tillverkaren är ett felaktigt utförande.
[Se Riskanalys 3.6](#)
- Bristfälligt fall noteras på golvet.
[Se Riskanalys 3.6](#)
- Fönster noteras i våtzon 1.
[Se Riskanalys 3.6](#)

Sovrum 1

Sovrum 2

Kök

- Skvallerskydd för diskmaskin sticker ej ut under sparksockel och saknas helt i diskbänkskåp.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Vardagsrum

- Radiatorer är placerade nära och i vissa fall till och med i golvet. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för att kontrollera utförandet.

Sovrum 3

- Sprickbildning noteras på yttervägg några centimeter under tak/väggvinkel. Orsaken till förhållandet är okänt.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

RISKANALYSER

- 3.1:** Det förekommer marklut mot grund vilket innebär ett ökat vattentryck mot grundmurar, som i sin tur kan leda till fuktelaterade skador i anslutande konstruktioner.
- 3.2** Krypgrund är normalt en känd riskkonstruktion. Krypgrunder med korrekt installerad avfuktare betraktas dock inte som en riskkonstruktion men kan om avfuktaren är felaktigt installerad eller underdimensionerad få problem med fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador på organiskt material (byggspill, trossbotten, syllbrädor och/eller liknande).
Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och betongplattan samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt, föreligger risk för att fuktelaterade skador kan uppstå i golv/väggkonstruktionen och/eller på andra organiska material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, plasträddor, tapeter m.m.) i källaren.
- 3.3** Betong/stenkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar. För att fastställa om sådana fuktskador uppstått erfordras konstruktionsingrepp.
- 3.4** Otätheter i fönster/dörromfattningar, brister vid montering och/eller helt avsaknad av fönster-/tröskelbleck innebär risk för fuktskador på karmar och i anslutande konstruktioner. För att kontrollera om skador redan uppstått erfordras konstruktionsingrepp.
- 3.5** Platta och låglutande tak innebär risk för läckage, med åtföljande fuktelaterade skador på underliggande konstruktioner.
Då det noteras att ytpapp har släppt från underlaget och blivit deformerad ökar risken för skador på pappen som i sin tur kan leda till fuktelaterade skador i underliggande konstruktioner.
Å grund av de brister i form av rötskador som noterats på träsargen runt taket innebär detta att ytterligare fuktelaterade skador kan uppstå på sargen samt även i bakomliggande konstruktioner. För att kontrollera om skador redan har uppstått i bakomliggande konstruktioner erfordras vidare utredningar.
- 3.6** Att inte byta ut en äldre golvbrunn (från före år 1991) är ett felaktigt utförande enligt gällande branschregler, vilket kan innebära en risk för fuktelaterade skador samt att försäkringsbolagen kan lämna ett begränsat skydd.
Ett felaktigt utförande vid rörgenomföring genom tätskikt i våtrum innebär en ökad risk för fuktelaterade skador samt att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringsskydd.

Avsaknad av golvbrunn i ett utrymme med värmepanna och/eller installationer med vattenledningar är ett felaktigt utförande och innebär risk för fuktrelaterade skador samt att försäkringsbolaget kan komma och lämna ett begränsat försäkringsskydd.

Felaktigt monterat tätskikt i brunn innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner, samt att försäkringsbolaget kan lämna en begränsning i försäkringsskyddet.

Ett bristfälligt fall på golv i våtrum innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador samt att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringsskydd. För att kontrollera fallet erfordras vidare utredningar.

Fönster i våtzon 1 kan innebära risk för fuktskador på fönster och i anslutande konstruktioner samt att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringsskydd.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- | | |
|-------------|--|
| 4.1: | De brister som noteras i bjälklaget på uterummet kan påverka de bärande konstruktionerna varför undertecknad rekommenderar kontakt med behörig fackman för att kontrollera konstruktionerna. |
| 4.2 | På grund av den påväxt som noteras på tapeter i wc rekommenderar undertecknad att man kontaktar behörig fackman för lämpliga åtgärder. |

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.

Frillesås den 2025-04-11

Johan Emet
VD & Besiktningstekniker
Help Besiktning väst AB

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen

Begreppsbestämningar

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

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

Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 uppdragsgivaren 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 besiktningstillfället.

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 uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte 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 uppdragsbekräftelsen 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 beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

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 besiktnings-utlåtande 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 beskaftenheten hos jämförbara 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 klargöras vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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 upplysningar 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 upplysningar 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 uppstigningsanordningar 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 uppstigningsanordning 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 besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansaret 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 utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga 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.



Fastighetsbeteckning: Tolered 73:3

Uppdragsnummer: JE250403-01

Besiktningsdatum: 2025-04-03

Klockan: 09:00

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.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. 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: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR 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/omurning)	
skorstensstopp, 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 (omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	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	20 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utförd under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	20 år
* utförd före 1995	20 år
* utförd efter 1995	20 år
Våtrumstapeter vägg	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.)	20 år
Badkar	20 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år