

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Göteborg Tuve 2:30

Almhöjdsvägen 74, 417 46 Göteborg



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 9 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

| | |
|----------------------------------------------------------|----|
| ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE | 3 |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR | 4 |
| 2. OKULÄR BESIKTNING..... | 5 |
| 3. RISKANALYS..... | 10 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING | 12 |
| BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE..... | 13 |
| BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK | 17 |
| BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÅNGDER..... | 18 |
| BILAGA 4: BILDER | 19 |

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Göteborg Tuve 2:30
Adress: Almhöjdvägen 74, 417 46 Göteborg
Kommun: Göteborg
Fastighetsägare: DB efter Karl Olof Törnvik

Uppdragsgivare

Namn: Christin Oom (Ombud för DB)
Uppdragsnummer: JE260402-02

Besiktningsman

Namn: Johan Emet
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
VD & Besiktningsförrättare
Telefon: 0707-607820
E-post: johan@helpbesiktning.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad.
Tilläggstjänst: Energideklaration
Besiktningsdag: 2026-04-02 kl 13:00
Närvarande: Christin Oom, Mäklare Patrik Skarström, Undertecknad samt Trainee Anton Fulltorp

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-04-02.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
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 uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 1967.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

- Kök med efterhand förbättrad standard.
- Våtrum Ep 2017
- Våtrum ÖV äldre
- Wc äldre
- Centralvärme ingår i samfälligheten
- Tak byggåret
- Fasad från byggåret
- Fönster/dörrar av varierande typ och ålder.
- Dränering byggåret

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Sommaren 2024 uppstod en vattenskada i matkällaren på grund av att utvändigt stuprör hamnat ur läge. Detta åtgärdades av ägaren själv. Inga problem sedan dess.

- I december 2025 upptäcktes ett läckage från avloppsledningar i entréplan som orsakat fuktskada i källarens allrum. Åtgärdat av fackman.

- Parkett skadad i vardagsrum.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen: Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på 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.

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@aig.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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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: | Cirka 10°C och mulet |
| Byggnadstyp: | 1 1/2 plans radhus med källare |
| Byggnadsår: | 1967 |
| Grundläggning: | Källare |
| Bjälklag: | Betong och trä |
| Stomme: | Trä |
| Fasad: | Mexi-tegel samt träpanel |
| Fönster: | Varierande typ |
| Yttertak: | Tegel |
| Uppvärmning: | Centralvärme |
| Ventilation: | Självdrag |
| Vatten: | Kommunalt |
| Avlopp: | Kommunalt |

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

| | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark | Det förekommer närliggande planteringar (växlighet, rabatter, träd). Se Riskanalys. |
| Grundläggning | <p>Huset har en grundläggning av typ källare med en oisolerad betongplatta där det förekommer uppbyggda golvkonstruktioner och grundmurar av betong som är invändigt inklädda. Se Riskanalys.</p> <p>Tecken på sättningar noteras i grundmurar i form av sprickbildning. (Se notering källare) Se Riskanalys.</p> <p>Vattenutkastare noteras som ej bedöms vara frostsäker. Se Riskanalys.</p> |
| Dagvatten/Dränering | Dagvattensystem samt dränering/fuktisolering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys. |
| Fasad | <p>Fasad av mexi-tegel och träpanel.</p> <p>Träfasaden uppvisar underhållsbehov i form av färgsläpp och sprickbildning. Se Riskanalys</p> |
| Fönster/Dörrar | <p>Fönster och dörrar av varierande typ och ålder i byggnaden. Takfönster finns. Se Riskanalys.</p> <p>Fönster och dörrar med tillhörande foder är i behov av underhåll/renovering. Se Riskanalys.</p> <p>Otåta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden. Se Riskanalys.</p> <p>Källarfönster är placerade nära mark. Se Riskanalys.</p> |

| | |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tak | <p>Tak utfört med betongpannor ovan läkt på tätskikt av boardskivor på stora taket och falsad plåt ovan kupor. Alla tak från byggåret enligt ägaren.</p> <p>Taken bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys.</p> <p>Taket är p.g.a. att stege saknas endast kontrollerat från marken.</p> |
| Balkong | <p>Underbyggd balkong med tätskikt av plåt från okänt år dock äldre än 25 år enligt bedömning. Se Riskanalys.</p> <p>Tätskiktet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys.</p> <p>Balkongen har underhållsbehov.</p> |
| Altan | <p>Altan uppbyggd av träkonstruktioner där underliggande konstruktioner och infästningar ej var åtkomliga för kontroll.</p> <p>Trärall noterades mot eller i närheten av fasaden (närmare än 20 cm), vilket innebär ett ökat slitage på fasad samt en risk för fuktrelaterade skador på bakomliggande konstruktioner.</p> |
| Vind | <p>Påväxt/missfärgningar på yttertaketets insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador. Se Riskanalys.</p> <p>I anslutning till genomföring för ventilationskanaler noteras tecken på att det har förekommit problem med inträngande vatten i form av fuktrosor samt att den spånskiva som monterats runt kanalerna är porös och går att plocka isär med händerna. Inga förhöjda fuktvärden noterades vid besiktningstillfället. Se Riskanalys.</p> |

INVÄNDIGT

Allmänt

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.

Det förekommer innertak av typ barracudatak som innebär risk för personskada.

Ventilation

Ventilationen i huset är av typ självdrag med tilluft via diverse otätheter då det saknas friskluftsventiler i stora delar av huset. Frånluft sker via våtrum och kök samt eventuella äldre frånluftskanaler. Ventilationen bedöms i sin nuvarande utformning vara bristfällig.

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.

Källarplan

Allrum 1

Fuktskada noteras på innertak. Se säljarens information. För att kontrollera om det uppstått skador i bakomliggande konstruktioner erfordras konstruktionsingrepp.

En avvikande lukt noteras vid stickprovskontroll i golv/väggvinkel mot framsidan.
Se Fortsatt teknisk Utredning.

Allrum 2

Det finns en dusch installerad i utrymmet som inte bör användas då avloppet är bortkopplat.

I bastun som finns placerad i utrymmet saknas aggregatskydd. Risk för personskada föreligger.

Förråd 1

Det förekommer tecken på fuktskada på mellanvägg efter tidigare noterad fuktskada. För att kontrollera om skador uppstått i bakomliggande konstruktioner erfordras vidare utredningar. Se även ägarens information.

Sprickbildning noteras på grundmur och i väggskarv vilket kan vara tecken på sättningar.
Se Grundläggning.

| | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entréplan | |
| Entré/Hall | Trappen bedöms ej vara barnsäker då avståndet mellan trappsteg bedöms vara större än 10 cm. |
| Vardagsrum | -- |
| WC | -- |
| Våtrum | Våtrum med tätskikt av plastmatta från 2017 enligt ägaren. Rör genomföring för vattenledningar noteras på vägg i duschzonen. Se Riskanalys. |
| Kök | Skvallerskydd saknas under kyl/frys och i diskbänkskåpet. Tätning mellan bänk och vägg är bristfällig. |
| Plan 1 | |
| Sovrum 1 | -- |
| Sovrum 2 | -- |
| Sovrum 3 | -- |
| Våtrum | Våtrum med tätskikt av plastmatta från okänt år dock äldre än 20 år enligt bedömning. Våtrumets tätskikt bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys. Äldre gjutjärnsbrunn noteras i utrymmet. Se Riskanalys. |

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 Mark

Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot. Ovanstående kan i sin tur leda till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på ovan nämnda konstruktioner.

3.2 Grundläggning

Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och betongplattan samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt, föreligger risk för att fuktrelaterade skador kan uppstå i golv/väggkonstruktionen och/eller på andra organiska material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, plastmattor, tapeter m.m.) i källaren.

3.3 Grundläggning

Det finns tecken på sättningar i byggnaden vilket också innebär att det kan finnas en risk för fortsatta rörelser/sättningar. För att konstatera huruvida sättningarna är pågående samt om sprickbildningarna som noterats har påverkat husets goda bestånd erfordras vidare utredningar.

3.4 Grundläggning

Vattenutkastare som ej är frostsäkrade innebär risk för fuktskador på byggnaden om det t.ex uppstår en ispropp i ledningen som gör att ledningen kan spricka/läcka.

3.5 Dagvatten/Dränering

Fuktisolering, dränering och dagvattenledningar bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär en risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

3.6 Fasad

Med anledning av fasadpanelens skick finns risk för att vatten kan ha trängt in bakom fasader i väggkonstruktionen och orsakat fukt, röt och/eller mögelskador.

3.7 Fönster/Dörrar

Takfönster är känsliga för läckage mellan fönster och tak vilket kan orsaka fuktrelaterade skador på fönster och/eller i anslutande konstruktioner.

3.8 Fönster/Dörrar

Då fönster uppvisar eftersatt underhåll samt mindre rötskador kan det om fönster inte renoveras/byts ut finnas risk för att ytterligare fuktrelaterade skador kan uppkomma på fönsters karm, bågar och även i väggkonstruktionen i anslutning till fönster. För att kontrollera om skador redan uppstått erfordras konstruktionsingrepp.

3.9 Fönster/Dörrar

Otäta fönster/dörromfattningar samt avsaknad/bristande montering av plåtomfattningar innebär en risk för att vatten kan ta sig in kring fönster och dörrar och orsaka fuktrelaterade skador på karmar och i anslutande konstruktioner.

3.10 Fönster/Dörrar

Fönster som är placerade för nära marken innebär en risk för att markfukt eller nederbörd kan komma att skada fönster som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

3.11 Tak

Ett åldersmässigt avskrivet tak innebär att det finns eller kan uppstå fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Ett ställe där läckage kan uppstå är till exempel vid genomföringar och tak bryt. Rekommenderar att man åtminstone kalkylerar för en omläggning.

3.12 Balkong

Underbyggda balkonger kan vara känsliga konstruktioner. Anslutningar, tex mot fasader och trösklar är känsliga punkter och bör kontrolleras noggrant och regelbundet. Otätheter i tätskiktet innebär risk för läckage och fuktskador (tex mögel och röta).

3.13 Balkong

Ett åldersmässigt avskrivet tätskikt på en underbyggd balkong innebär risk för att skador kan eller redan har uppstått i underliggande konstruktioner, varför man åtminstone bör kalkylera med en renovering.

3.14 Vind

Då det noterades missfärgningar/påväxt på yttertakets insida finns det risk för att skadorna kan förvärras, samt att det kan uppstå eller redan har uppstått skador i ej synliga delar.

3.15 Vind

På grund av de indikationer på fuktskador som noterats på vinden i anslutning till ventilationskanaler finns det risk att detta kan vara en pågående skada även om det inte uppvisades några förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället. Området bör därför hållas under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar.

3.16 Entréplan, Våtrum

Rör genom vägg i duschzon är ett felaktigt utförande enligt gällande branschregler och innebär en risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner. Samt att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringsskydd.

3.17 Plan 1, Våtrum

Tätskikt i våtrum som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner samt att försäkringsbolaget kan komma att helt eller delvis undanta utrymmet från försäkringsskyddet, varför man åtminstone bör kalkylera med en renovering.

3.18 Plan 1, Våtrum

Äldre golvbrunnar eller avloppsstammar i gjutjärn är en risk om det uppstår rostangrepp och dessa blir så pass kraftiga att det går hål på godset eller påverkar anslutningen av tätskiktet mot rör eller golvbrunn. Ovanstående kan leda till att fuktrelaterade skador kan uppstå i anslutning till noterade brister.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Huvudbyggnad

4.1 Källarplan, Allrum 1

En avvikande lukt noterades vid stickprovskontroll i golvvinkel mot yttervägg varför undertecknad rekommenderar att förhållandet bör utredas för att fastställa orsak och omfattning av eventuell skada samt vilka åtgärder som bör vidtas.

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.

Torslanda 2026-04-05

HELP besiktning väst AB

Johan Emet

VD & Besiktningsförrättare



Länk till bilder

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

Begreppsbestämningar

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

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 dolda-försäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

* tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

* okulär besiktning,

* riskanalys om sådan är påkallad samt

* eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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 kryptbara.

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 identifiering av invasiva arter, besiktning av 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 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.

Risakanalys

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 risakanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan risakanalys 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 risakanalysen 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 risakanalys, 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 risakanalys 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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse 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 besiktnings-utlåtandet
- 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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 besiktnings-utlåtandet 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 vindutrymmen 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 klagörs 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.

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 9 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 erlægga 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

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljaefärg 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.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Droppplåt 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 kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träreger 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 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: 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 | 40 år |
| 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

| | |
|----------------------------------------------|-------|
| 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 vertikalt (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 våtrum | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

Våtrummen

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Plastmatta i våtrum | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtrum | 30 år |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel | |
| * utfört före 1995 | 20 år |
| * utfört efter 1995 | 30 år |

| | |
|-----------------------|-------|
| Våtrumstapeter väggar | 15 år |
|-----------------------|-------|

Installationer för vatten, avlopp samt värme

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.) | 30 år |
| Badkar | 30 år |
| Värmeväxlare | 20 år |

Elinstallationer

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

Vitvaror

| | |
|--------------------------------------------|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp | 10 år |

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Injustering av ventilationssystem | 5 år |
| Byte av fläktmotor | 15 år |
| Styr- och reglerutrustning | 20 år |

BILAGA 4: BILDER

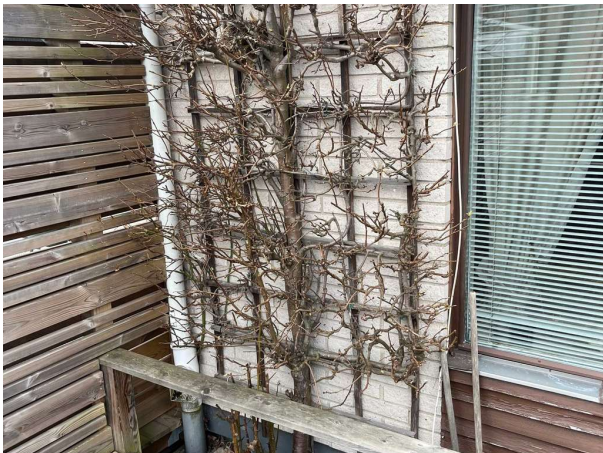


Bild 1: -Mark, Det förekommer närliggande planteringar (växlighet, rabatter, träd). Se Riskanalys.



Bild 2: -Mark, Det förekommer närliggande planteringar (växlighet, rabatter, träd). Se Riskanalys.



Bild 3: -Grundläggning, Vattenutkastare noteras som ej bedöms vara frostsäker. Se Riskanalys.

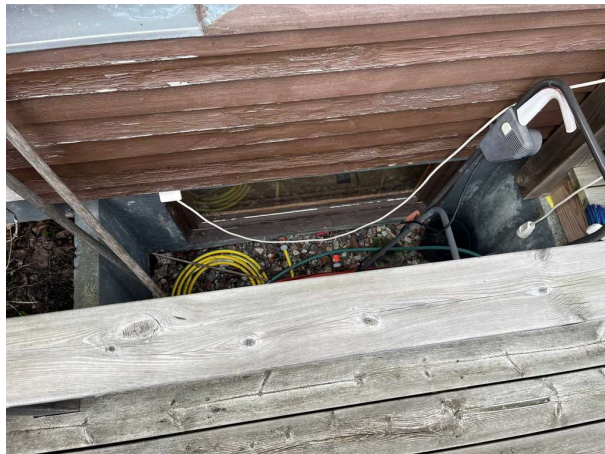


Bild 4: -Fasad, Träfasden uppvisar underhållsbehov i form av färgsläpp och sprickbildning. Se Riskanalys



Bild 5: -Fönster/Dörrar, Fönster och dörrar med tillhörande foder är i behov av underhåll/renovering. Se Riskanalys.



Bild 6: -Fönster/Dörrar, Fönster och dörrar med tillhörande foder är i behov av underhåll/renovering. Se Riskanalys.

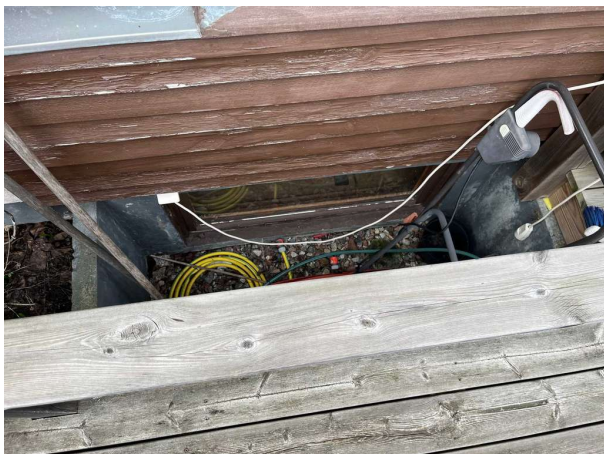


Bild 7: -Fönster/Dörrar, Källarfönster är placerade nära mark. Se Riskanalys.

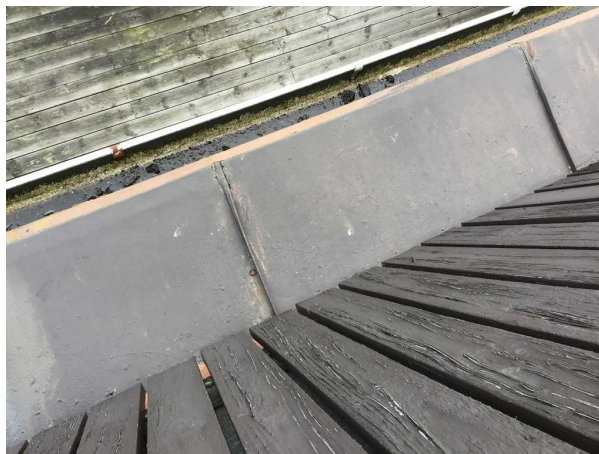


Bild 8: -Balkong, Underbyggd balkong med tätskikt av plåt från okänt år dock äldre än 25 år enligt bedömning. Se Riskanalys.



Bild 9: Balkong, Balkongen har underhållsbehov.

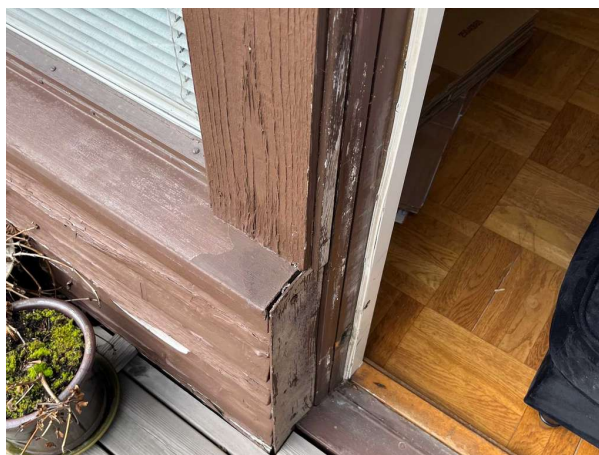


Bild 10: Altan, Trätrall noterades mot eller i närheten av fasaden (närmare än 20 cm), vilket innebär ett ökat slitage på fasad samt en risk för fuktrelaterade ska...



Bild 11: -Vind, Påväxt/missfärgningar på yttertakets insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador. Se Riskanalys.



Bild 12: -Vind, Påväxt/missfärgningar på yttertakets insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador. Se Riskanalys.



Bild 13: Vind, I anslutning till genomföring för ventilationskanaler noteras tecken på att det har förekommit problem med inträngande vatten i form av fuktrosor s...



Bild 14: Källarplan, Fuktskada noteras på innertak. Se säljarens information. För att kontrollera om det uppstått skador i bakomliggande konstruktioner erfordras konstru...



Bild 15: Källarplan, Det förekommer tecken på fuktskada på mellanvägg efter tidigare noterad fuktskada. För att kontrollera om skador uppstått i bakomliggande konstrukt...



Bild 16: -Källarplan, Sprickbildning noteras på grundmur och i väggskarv vilket kan vara tecken på sättningar. Se Grundläggning.



Bild 17: -Källarplan, Sprickbildning noteras på grundmur och i väggskarv vilket kan vara tecken på sättningar. Se Grundläggning.

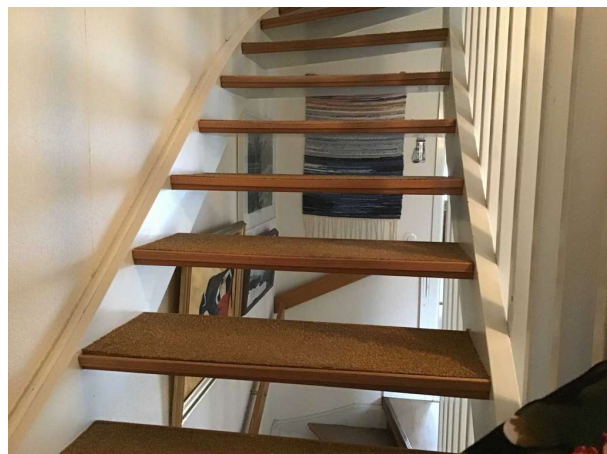


Bild 18: Entréplan, Trappen bedöms ej vara barnsäker då avståndet mellan trappsteg bedöms vara större än 10 cm.

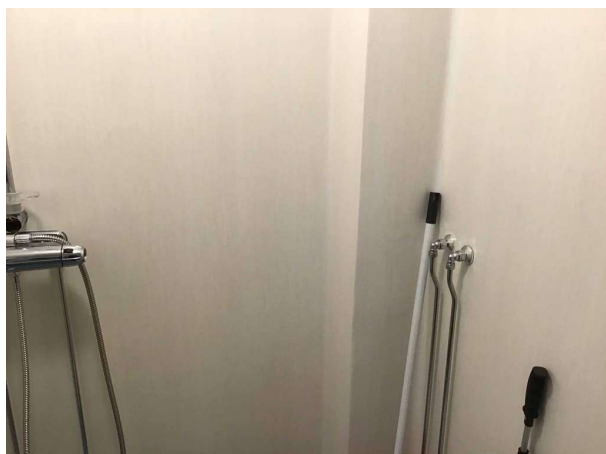


Bild 19: -Entréplan, Rör genomföring för vattenledningar noteras på vägg i duschzonen. Se Riskanalys.



Bild 20: Entréplan, Tätning mellan bänk och vägg är bristfällig.