

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Göteborg Tuve 101:35
Kålsängegatan 17, 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

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	12
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK	16
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER	17
BILAGA 4: GALLAGHER PRODUKTBLAD VILLA FRITIDSHUS 2026.PDF	18
BILAGA 5: INTRESSEFORMULAR GALLAGHER DOLDA FEL 2026.PDF	20
BILAGA 6: BILDER	21

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Göteborg Tuve 101:35
Adress: Kålsänegatan 17, 417 46 Göteborg
Kommun: Göteborg
Fastighetsägare: DB efter Einar Martin Gustavsson

Uppdragsgivare

Namn: DB efter Einar Martin Gustavsson
Uppdragsnummer: 22013550-JE260811-01

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.

Besiktningssuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av Huvudbyggnad samt eventuell vidbyggd del.
Tilläggstjänst: Energideklaration
Besiktningsdag: 2026-08-11 kl 10:00
Närvarande: DB efter Einar Martin Gustavsson
Johan Emet
Patrik Skarström
Barbro Larsson
Elisabeth Gustavsson
Bengt Gustavsson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbegränselse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-08-11.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränselsen.
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 fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Fastigheten förvärvades 1981.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Då huset säljs som ett DB genom Ombud kan informationen rörande fel och brister samt eventuella renoveringar vara bristfällig.

- Kök med efterhand förbättrad standard.
- Bad/Wc okänd ålder dock äldre än 20 år.
- Dusch/Wc okänd ålder dock äldre än 20 år.
- Tvättstuga byggåret
- Värmepump 2018
- Tak boningshuset ca 2001
- Fasad målad löpande
- Fönster och dörrar från byggåret
- Ny dränering på delar av framsidan 2013.

Upplysningar om fel
i fastigheten:

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.

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 20°C och sol

Byggnadstyp:

1 plans radhus

Byggnadsår:

1981

Grundläggning:

Betongplatta på mark

Stomme:

Träregel

Fasad:

Träpanel

Fönster:

Isolerglaskassetter

Yttertak:

Betongpannor

Uppvärmning:

Direkt-el samt luft/luft för värme
Frånluftvärmepump för tappvatten

Ventilation:

FX

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Mark:	--
Grundläggning:	Grundläggning av typ oisolerad betongplatta på mark med ovan uppbyggda golvkonstruktioner. Inget särskilt att notera.
Dagvatten/Dränering:	Fuktisolering/dränering är av olika åldrar (och utföranden) då delar av huset dränerades om 2013 enligt ägaren. 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. Lövsilar saknas där stuprör möter markrör.
Fasad:	Fasad av träpanel. Fasaden bedöms generellt ha normalt underhållsbehov. Lokala rötskador noteras varför den skadade panelen bör bytas. Det är viktigt att noga kontrollera bakomliggande konstruktioner innan man återställer.

	Fasaden är lokalt marknära (närmare än 200 mm). Se Riskanalys.
Fönster/Dörrar:	Fönster och dörrar med isolerglaskassetter. Otäta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden. Se Riskanalys. Fönster och dörrar uppvisar mindre färgsläpp och bedöms generellt ha normalt underhållsbehov.
Tak:	Tak utfört med betongpannor ovan läkt på tätskikt av underlagspapp från ca 2000 enligt ägaren. Taket kontrollerades genom stickprovskontroll under 5-6 betongpannor. Takets tätskikt börjar närma sig sin tekniska livslängd. Se Riskanalys. Färgsläpp noteras på plåtarbeten. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.
Vind:	Vindsbjälklaget utfört med ångspärr av plast och isolering av mineralull enligt stickprovskontroll. Det förekommer delar av vinden utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning. Spår av skadedjur i form av spillning efter gnagare på vinden. Se Fortsatt teknisk utredning.

Påväxt/missfärgningar på yttertaket insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador.

Se Riskanalys.

Vägg mot grannen uppvisar tecken på fuktskada. Skivorna var torra vid besiktningen men bör hållas under uppsikt för att i tid kunna upptäcka förändringar.

Det noteras en del tecken på fuktgenomslag på insida yttertak i form av missfärgningar. Vid stickprovskontroll så noterades inga förhöjda fuktvärden, flera av fläckarna var dock ej åtkomliga för kontroll.

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.
Ventilation:	Huset är utrustat med ett mekaniskt ventilationssystem vilket inte ingår vid denna typ av besiktning.
Entréplan: Entré/Hall:	Ytterdörrens tätningslister är i behov av byte.
Kök:	Skvallerskydd saknas i diskbänkskåp.
Sovrum 1:	--
Våtrum 1:	Våtrum med klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från okänt år dock äldre än 20 enligt ägaren. Tätskikten i utrymmet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys.

Sovrum 2:	--
Vardagsrum:	Det noteras fuktros på väggen under värmepumpen. Fläcken var torr vid besiktningen. Skadan bedöms som kosmetiskt.
Klädkammare:	--
Våtrum 2:	Våtrum utfört med klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från okänt år dock äldre än 20 år enligt ägaren. Tätskikten i utrymmet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys.
Tvättstuga:	Tätskikt av plastmatta från byggåret enligt ägaren. Tätskikten i utrymmet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Se Riskanalys. Klämring lossnat i brunnen. Se Riskanalys.

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 Grundläggning

En oisolerad betongplatta med en uppbyggd golvkonstruktion direkt ovan betongen kan medföra risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga konstruktioner så som t.ex reglar, syllar, isolering och dyligt som ansluter mot betongplattan inte på ett ordentligt sätt skyddats mot fukt. Finns det träskyddsbehandlat byggmaterial i anslutande konstruktioner finns risk för emissioner.

3.2 Fasad

Fasaden är lokalt marknära (närmare än 200 mm) vilket kan innebära en risk för fuktrelaterade skador på fasad och bakomliggande konstruktioner.

3.3 Fönster/Dörrar

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

3.4 Tak

Då yttertakets tätskikt närmar sig sin tekniska livslängd ökar risken för att skador kan finnas eller uppkomma i anslutande konstruktioner. Om omläggning av tätskikt inte utförs kan läckage inom kort uppstå och skapa följdskador på kringliggande konstruktioner.

3.5 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.

3.6 Entréplan, Våtrum 1

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.

3.7 Entréplan, Våtrum 2

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.

3.8 Entréplan, Tvättstuga

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. Då klämringen har lossnat i golvbrunnen innebär detta en risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Huvudbyggnad

4.1 Vind

Då spår efter gnagare noteras i byggnaden rekommenderas att man utreder vilken typ av skadedjur det rör sig om, skadornas omfattning samt lämpliga åtgärder. Rekommenderar att man även tar kontakt med sitt försäkringsbolag då det kan ingå ett skydd för skadedjur i hemförsäkringen.

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.

Göteborg 2026-08-11
HELP besiktning väst AB

Johan Emet
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
VD & Besiktningsförrättare



Länk till bilder

BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

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 doldaelförsäkring.

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 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 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.

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 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 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 reklamerats respektive framställts 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 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 besiktnings-mannens 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 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 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.

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 linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

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 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").

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

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Tacknock

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.

Byggmaterial 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	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, tätning rökanaler)	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 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	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

BILAGA 4: GALLAGHER PRODUKTBLAD VILLA FRITIDSHUS 2026.PDF



Gallagher

Insurance | Risk Management | Consulting



Gallagher Dolda fel

— för en tryggare bostadsaffär

När man säljer sin bostad är det tryggt att kunna minimera risken för eventuella kostnader som kan uppstå efter det att försäljningen blivit klar. Om köparen upptäcker så kallade dolda fel kan denne rikta ersättningskrav mot säljaren så länge som i hela 10 år efter tillträdesdagen. Man kan med andra ord, under mycket lång tid, hållas ansvarig för fel som man varken visste fanns och inte själv orsakat. Ansvaret för dolda fel regleras i Jordabalken 4 kap. 19§.

Varför försäkring för dolda fel?

För att det är i princip omöjligt för säljare och köpare att själva komma fram till, och vara överens om, huruvida det är ett fel enligt jordabalken som säljaren skall ansvara för. Vad och hur mycket som skall ersättas är fler frågor att komma fram till med hänsyn till avskrivningar, förbättringsåtgärder osv. Genom att teckna försäkring för dolda fel får man hjälp inom ramen för villkoren att klargöra sitt ansvar och åtagande ifall köparen ställer ekonomiska krav.

Det här får du hjälp med:

Inom ramen för försäkringsvillkoren och inom utrymme för valt försäkringsbelopp hjälper försäkringsbolaget dig med att:

- utreda om du har ett ansvar
- sköta all kontakt med köparen
- föra din talan vid rättegång eller skiljemannaförfarande och betala de kostnader som du åsamkats eller ålagts att betala
- betala nedsättning av köpeskillingen till köparen som du enligt utredningen blivit skyldig att utge

Vad omfattar försäkringen?

Innan du köper Gallagher Dolda fel är det viktigt att du tar reda på vad försäkringen kan omfatta. Det kanske är något särskilt skydd som är viktigt för dig och det är därför viktigt att ta reda på vilka undantag och begränsningar som finns. På baksidan av bladet ser du en överblick av omfattningen. Den fullständiga för- och efterköpsinformationen kommer du få hemskickad om du gör en intresseanmälan. Du hittar den även på vår hemsida.

Försäkringsbelopp och premier

Nedan är engångspremier för hela försäkringsperioden.

Produkt	Valbara försäkringsbelopp	Försäkringspremier
Gallagher Dolda fel	1 000 000 kr	8 600 kr
Gallagher Dolda fel	2 000 000 kr	11 000 kr
Gallagher Dolda fel Plus	1 000 000 kr	11 000 kr
Gallagher Dolda fel Plus	2 000 000 kr	14 100 kr

Exempel på undantag

Några moment som ej omfattas är t.ex. fel beträffande vattnets kvalitet och kvantitet, radon, gammastrålning, asbest och installationer av värme. Fel du känt till eller lämnat missvisande uppgifter om är ett annat exempel.

Fördelar med försäkring för dolda fel

- Att ett försäkringsbolag utreder om du har ett ansvar
- Säkerställer ett ekonomiskt skydd som ej påverkar privatekonomin
- Ingen extra kostnad i form av självrisk tillkommer vid juridisk hjälp
- Försäkringskostnaden är avdragsgill
- Försäkringsbolaget sköter kontakten med köparen
- Både säljare och köpare kan göra skadeanmälan

Tryggt även för köparen

- Säkerställer att det finns ett visst ekonomiskt skydd för eventuella framtida reklamationer
- Köparen kan vända sig direkt till försäkringsbolaget med stöd av försäkringsvillkoren
- Felet utreds via säljarens försäkring utan kostnad för köparen

FÖRSÄKRINGSGIVARE

Gar-Bo Försäkring AB, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm.
T: 010 221 88 00

FÖRSÄKRINGSFÖRMEDLARE

Arthur J Gallagher Nordic AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg
T: 010 444 14 40 | E: Se.Gbg.Info@ajg.com

FÖRKÖPSINFORMATION OCH VILLKOR

Vill du redan nu ta del av det så hittar du fullständig förköpsinformation och villkor under ajg.com/se/dolda-felforsakring

Omfattning	GALLAGHER DOLDA FEL	GALLAGHER DOLDA FEL PLUS
Försäkringsbelopp 1 miljon eller 2 miljoner kronor	✓	✓
Gäller i tio år	✓	✓
Ansvarsförsäkring för säljaren	✓	✓
Bostadsbyggnad samt vidbyggt garage/carport	✓	✓
Besiktigade bibyggnader ingår, max 200 000 kr	✓	✓
Ingen självrisk/skaderegleringsgräns	✓	✓
Besiktning giltig upp till 24 månader ¹	✓	✓
Utanpåliggande konstruktion i markplan tex altan, uterum	✓	✓
Eldstäder och rökgångar	✓	✓
Elinstallationer	✓	✓
Vatten- och avloppsinstallationer	✓	✓
Ventilationsinstallationer	✓	✓
Inget begränsat ersättningsbelopp vid sanering/skadedjur	✓	✓
Merkostnader som drabbar köpare vid skada max 50 000 kr	✓	✓
Merkostnad sanering, förorening i mark max 200 000 kr	✓	✓
Rättsskydd vid tvist utan självrisk	✓	✓
Krav på Överlåtelsebesiktning	✓	✓
Krav på särskild besiktning med fuktmätning av Riskkonstruktion		✓
Utökat skydd för Riskkonstruktioner ²		✓

¹Om det går längre än 24 månader från besiktningsdag till ett köpekontrakt är skrivet så krävs ombesiktning för att försäkringen ska gälla.

²Förutsätter att besiktningen inte påvisat förhöjda fuktvärden eller andra symptom på fel eller skador samt att besiktningen utförts av besiktningsman godkänd av Gallagher/Gar-Bo.

SÅ BESTÄLLER DU

Gör en intresseanmälan via din fastighetsmäklare/besiktningsman eller kontakta oss på Gallagher direkt för att göra din bokning. Se kontaktuppgifter nedan.

FÖRTYDLIGANDE OM UPPGIFTSLÄMNARE

Mäklaren/besiktningsmannen kan ej ingå försäkringsavtal utan vidarebefordrar endast dina personuppgifter till försäkringsförmedlaren för utställande av offert.



Du hittar alltid aktuell information på:

OFFERT FRÅN GALLAGHER

Efter mottaget intresseunderlag sänder Gallagher fullständig för- och efterköpsinformation med försäkringsvillkor att grunda beslutet på. Försäkringsbevis bifogas och faktura med minst 14 dagars betalningstid.

Betalar du fakturan inom utsatt tid så träder försäkringen i kraft enligt villkor. Försäkringsbeviset blir gällande.

Har du frågor om våra försäkringar?

E: se.gbg.fmgruppen@ajg.com

T: 010 444 14 40

växel: 031 40 53 70

ajg.com/se/dolda-felforsakring

AJG.com/se/dolda-felforsakring

The Gallagher Way. Since 1927.



Arthur J Gallagher Nordic AB är auktoriserat och reglerat av Finansinspektionen (FSA). Registrerad företagsadress: Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, Sverige Organisationsnummer 556418-5014.
© 2025 Arthur J. Gallagher & Co. | GGBSE106746

BILAGA 5: INTRESSEFORMULÄR GALLAGHER DOLDA FEL 2026.PDF

**Gallagher**

Insurance | Risk Management | Consulting

Underlag för säljare avseende Gallagher Dolda felförsäkring

Försäkringsförmedlare Gallagher ombeds att för mig/oss ställa ut försäkringsoffert baserat på nedan uppgifter med ångerrätt om 14 dagar. Gallaghers förköpsinformation kommer vid alla tillfällen sändas ut ihop med försäkringsbevis och faktura för att ta ställning till försäkringen inom betalningstiden om minst 14 dagar. När säljaren är ett dödsbo skall även samtliga dödsbodelägare anges med namn och personnummer. Om säljaren är en juridisk person skall ett godkännande först ha givits av Gallagher.

Sista dag för anmälan! Detta försäkringsunderlag måste komma Gallagher tillhanda **senast på tillträdesdagen** till e-post nedan. Har tillträdesdagen passerat kan försäkringen inte längre köpas.

Samtliga säljares uppgifter

Namn och personnummer:

Faktura/försäkringshandlingar skickas:

Per post till adress:

Via Epost till:

Ange Epost för bekräftelse på bokningen:

Försäljningsobjektet

Kommun och Fastighetsbeteckning:

Fastighetens fullständiga adress:

Övrigt av betydelse

Namn på mäklare som sålt objektet:

Tillträdesdag:

Namn på besiktningsföretag och besiktningsman:

Intyga med 'Ja' att det ej gått längre än 24 mån från besiktningsdagen till kontraktsdagen:

Välj försäkring och belopp med X nedan;

Gallagher Dolda fel

Försäkringsbelopp 1 000 000 kr/ 8 600 kr:

Försäkringsbelopp 2 000 000 kr/ 11 000 kr:

Gallagher Dolda fel Plus (Obs separat fuktkontrollbesiktning och mätning av riskkonstruktion krävs)

Försäkringsbelopp 1 000 000 kr/ 11 000 kr:

Försäkringsbelopp 2 000 000 kr/ 14 100 kr:

Intyga med 'Ja' att en separat fuktbesiktning inkluderat fuktmätning av riskkonstruktion är utförd:

Intyga med 'Ja' att motsvarande besiktning/mätning ej påvisat synliga tecken på skada/fel eller förhöjda värden:

Sänd detta underlag via e-post till se.gbg.fmgruppen@ajg.com innan tillträdesdagen!

Försäkringsförmedlare och kontaktpersoner på Gallagher!

Malin Borg malin_borg@ajg.com Anna Hallrup anna_hallrup@ajg.com

Telefon 010-444 14 40

Arthur J Gallagher Nordic AB är auktoriserat och reglerat av Finansinspektionen (FSA). Registrerad företagsadress: Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, Sverige Organisationsnummer 556418-5014.

©2023 Arthur J. Gallagher & Co. All rights reserved.

BILAGA 6: BILDER

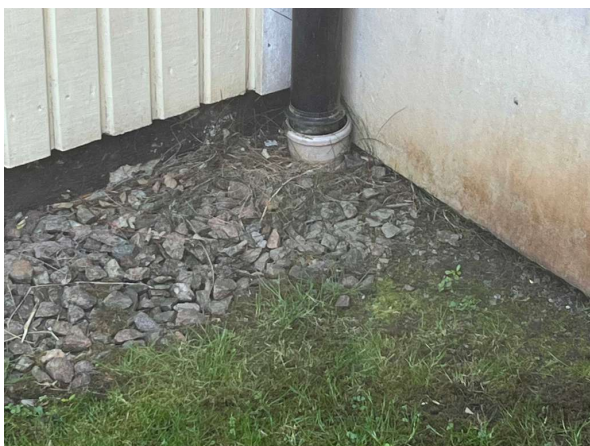


Bild 1: Dagvatten/Dränering, Lövsilar saknas där stuprör möter markrör.



Bild 2: Fasad, Fasaden bedöms generellt ha normalt underhållsbehov. Lokala rötskador noteras varför den skadade panelen bör bytas. Det är viktigt att noga kontrol...



Bild 3: Fasad, Fasaden bedöms generellt ha normalt underhållsbehov. Lokala rötskador noteras varför den skadade panelen bör bytas. Det är viktigt att noga kontrol...

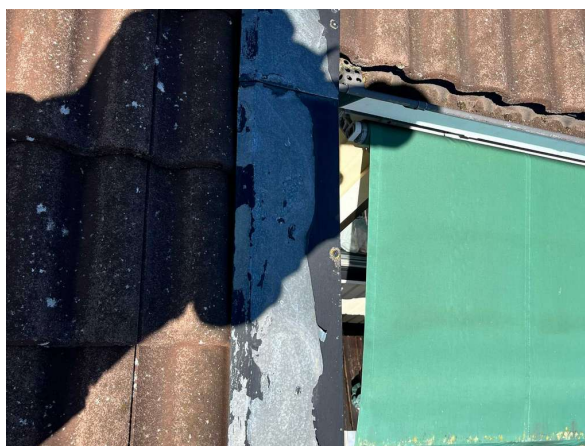


Bild 4: Tak, Färgsläpp noteras på plåtarbeten. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för lämpliga åtgärder.



Bild 5: -Vind, Spår av skadedjur i form av spillning efter gnavare på vinden.
Se Fortsatt teknisk utredning.

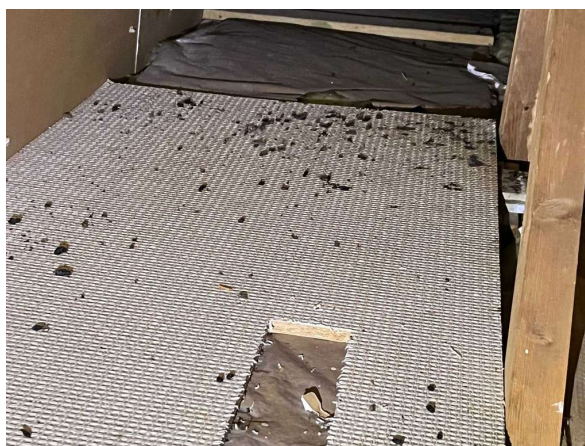


Bild 6: -Vind, Spår av skadedjur i form av spillning efter gnavare på vinden.
Se Fortsatt teknisk utredning.



Bild 7: -Vind, Påväxt/missfärgningar på yttertakets insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador.

Se Riskanalys



Bild 9: IMG_2423.jpeg



Bild 8: Entréplan, Det noteras fuktros på väggen under värmepumpen. Fläcken var torr vid besiktningen. Skadan bedöms som kosmetiskt.



Bild 10: IMG_2424.jpeg