

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Göteborg Backa 53:15
Skogsängsvägen 6, 422 56 Hisings Backa



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.....	13
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	15
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	16
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK	20
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÅNGDER.....	21
BILAGA 4: UPPMÄTNING AV BOAREA	22



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Göteborg Backa 53:15
Adress: Skogsängsvägen 6, 422 56 Hisings Backa
Kommun: Göteborg
Fastighetsägare: Hedi Salaei

Uppdragsgivare

Namn: Hedi Salaei
Uppdragsnummer: JE260904-01

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.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad.
Tilläggstjänst: Energideklaration, Uppmätning samt besiktning av sekundärbyggnad.
Besiktningsdag: 2026-09-04 kl 09:00
Närvarande: Ägare, mäklare Patrik, undertecknad samt trainee Anton

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-09-03.

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 2017.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

- Kök 2017
- Våtrum EP 2022
- Våtrum Källare 2022
- Våtrum gäststuga 2021
- Wc 2018
- All el i hela byggnaden är utbytt ca 2018.
- All VA är utbytt invändigt 2017 och 2022.
- Utvändig VA hela vägen ut till gatan bytt ca 2021.
- Braskamin installerad ca 2018
- Tak ursprungshuset ca 2015
- Solceller 2025
- Tak tillbyggnad "uterum" 2017
- Träfasad ca 2020
- Fönster 2017 på entréplan och 2018 i källaren.
- Dränering 2017.
- Pool inkl poolhus ca 2021
- Gäststuga renoverad ca 2021

Upplysningar om fel i
fastigheten:

- Huset köptes som ett renoveringsobjekt där endast taket var gjort av säljaren.
- Det uppstod en vattenskada från våtrummet på entréplan 2021 p.g.a ett läckage. Detta åtgärdades genom renovering av bägge våtrum av fackman från försäkringsbolaget.
- Det uppstod stop i det utvändiga ledningarna på avloppet 2021. Detta åtgärdades genom att ledningarna grävdes upp och gjordes om.

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@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 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 15°C och växlande molnighet

Byggnadstyp:

1 plans villa med delvis källare

Byggnadsår:

1947

Ombyggd / tillbyggd:

1974, 2017

Grundläggning:

Källare
Krypgrund

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Plank
Träregel i tillbyggnad

Fasad:

Träpanel

Fönster:

Isolerglaskassetter

Yttertak:

Betongpannor
Falsad plåt på tillbyggnad

Uppvärmning:

Fjärrvärme
Direkt-el i form av golvvärme i våtrum EP

Ventilation:

Mekanisk

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	--
Grundläggning	Huset har en grundläggning av typ oisolerad betongplatta med uppbyggda/täta golvkonstruktioner och grundmurar av betong som är delvis invändigt inklädda enligt ägaren. Tillbyggnaden har en grundläggning av typ kryppgrund med träbjälklag och grundmurar av betong. Se Riskanalys. En av bärlinorna i kryppgrunden uppvisar missfärgningar, orsak okänd. Dessa var torra vid besiktningsstillfället dock men bör hållas under uppsikt för att i tid kunna upptäcka eventuella förändringar. Undersida av trossbotten är klädd med cellplast. Cellplasten är dock inte heltäckande vilket innebär att det kan tränga in och skapas fukt mellan cellplast och trossbotten vilket kan leda till fuktrelaterade skador i konstruktionen.
Dränering/Dagvatten	Dagvattenbrunn noteras i nedgång till källare. Det är viktigt att dessa brunnar regelbundet rensas för att minska risken för inträngande vatten i byggnaden.
Fasad	Fasad med träpanel. Fasaden är lokalt marknära (närmare än 200 mm). Se Riskanalys. Betongkonstruktion av typ entrétrappa noteras mot fasad/stomme. Se Riskanalys. Fasaden bedöms ha normalt underhållsbehov.
Fönster/Dörrar	Fönster utgörs av isolerglaskassetter. Även dörrar har fönsterpartier av denna typ. Otäta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden. Se Riskanalys.

	Sidoljuset för ytterdörren saknar underbleck. Se Riskanalys. Fönster och dörrar bedöms ha normalt underhållsbehov.
Tak	Tak utfört med betongpannor ovan läkt på tätskikt av underlagspapp från ca 2015 på ursprungshuset enligt ägaren. Taket ovan tillbyggnad utfört med falsad plåt ovan tätskikt av underlagspapp från byggåret enligt ägaren. Taket kontrollerat genom stickprovskontroll under 5-6 betongpannor. Inget särskilt noterades.
Vind	Vindsbjälklaget utfört med ångbroms av papp och isolering av träspån och tilläggsisolerat med mineralull enligt stickprovskontroll. Vinden besiktigades via lucka i innertak. Vinden ovan tillbyggnad utförd som ett parallelltak vilket innebär att det inte finns något vindsutrymme som är åtkomligt för kontroll. Påväxt/missfärgningar på yttertakets insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador. Se Riskanalys.

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 noteras tecken på köldbryggor i byggnaden i form av mörka prickar på ytterväggar/på taklistor/i form av mörka "sotiga" partier på tak/väggar. Köldbryggor orsakas oftast av bristande isolering.

Ventilation

Huset är utrustat med ett mekaniskt ventilationssystem vilket inte ingår vid denna typ av besiktning.

Källare

Entré/Hall

--

Vardagsrum/Kök

Köksfläkten utgörs av en så kallad kolfilterfläkt och är alltså inte påkopplad på en frånlufts kanal. För mer information kontakta en behörig ventilationsfirma.

Skvallerskydd saknas under kyl/frys och i diskbänkskåpet.

Torkrum

--

Våtrum

Klinkergolv och kakelklädda väggar på mestadels betong. Utrymmet renoverat 2022 enligt ägaren.

Inget särskilt att notera.

WC

Frånluftsdon saknas.

Pannrum

Tätskikt saknas enligt bedömning på golvet. Det saknas även tröskel. Förhållandena ökar risken för fuktrelaterade skador i anslutande rum vid utströmmande vatten i pannrummet.

Allrum

--

Gästrum

--

Entréplan	
Entré/Hall	--
Kök	Skvellerskydd saknas i diskbänkskåpet.
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--
Matplats	--
Vardagsrum	--
Sovrum 3	--
Våtrum	Våtrum utfört med klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2022 enligt ägaren. Så kallat "Bomljud" noteras i enstaka klinkerplattor. Fönster noteras i dusch/badzon vilket ej följer gällande branschregler. Se Riskanalys.

SEKUNDÄRBYGGNAD



Byggnadstyp:	1 plans byggnad med garage och lägenhet
Ombyggd / tillbyggd:	2022 (Ursprungligt byggår är okänt)
Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Träregel
Fasad:	Träpanel
Fönster:	Isolerglaskassetter
Yttertak:	Betongpannor
Uppvärmning:	Direkt-el
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

UTVÄNDIGT

Mark	--
Grundläggning	Huset har en grundläggning av typ oisolerad betongplatta på mark med ovan uppbyggda golvkonstruktioner. Se Riskanalys.
Dränering/Dagvatten	--
Fasad	Fasad med träpanel. Fasaden är lokalt marknära (närmare än 200 mm). Se Riskanalys. Fasaden bedöms ha normalt underhållsbehov. Otätheter noteras under fasaden då det inte går att notera något musband. Om musband eller liknande saknas bakom fasaden innebär detta att djur kan leta sig in i byggnadens konstruktioner och orsaka skador.
Fönster/Dörrar	Fönster och dörrar av typ isolerglaskassetter. Fönster och dörrar bedöms ha normalt underhållsbehov. Färgsläpp noteras lokalt. Otäta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden. Se Riskanalys.
Tak	Tak utfört med betongpannor ovan läkt på tätskikt av underlagspapp från 2022 enligt ägaren. Riktning/justering av hängrännor erfodras. Så kallad fotplåt saknas. Dessa kan monteras för att minska slitaget på underlagspappen.
Vind	Vindsbjälklaget utfört med ångspärr av plast och isolering av mineralull enligt bedömning. Vinden endast besiktigad från stegen vid inspektionsluckan då stegen ej var tillräckligt hög.

Avloppsluftare avslutas på vinden. Om avloppsluftarens backventil låser sig i öppet läge kan denna släppa upp dålig lukt och varm fuktig luft som kan ge skador på yttertakets insida.

Oisolerad ventilationskanal noteras på vinden.
Se Riskanalys.

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

Ventilationen är självdrag med tilluft via friskluftsventiler i fönster/ytterväggar. Frånluft sker via våtrum.

Garage

Varmvattenberedare finns installerad i utrymmet. Det saknas dock tätskikt och golvbrunn vilket ej följer gällande branschregler.
Se Riskanalys.

Lägenhet

Hall

Utrymme för vattenledningar med kopplingar saknar tätskikt samt dränage vilket är ett felaktigt utförande enligt gällande branschregler.
Se Riskanalys.

Våtrum

Våtrum utfört med klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2021 enligt ägaren.

På grund av att flera felaktigheter i utrymmet så som t.ex felaktiga rördragningar genom tätskikt och felaktigt utförande vid anslutning av tätskikt vid dörren noterats bedöms utrymmet ej vara fackmässigt utfört.
Se Riskanalys.

Allrum/Pentry

--

Vidbyggd del

Poolrum

Pool med tillhörande installationer ingår inte vid denna typ av besiktning. För att kontrollera dessa installationer rekommenderas kontakt med behörig fackman.

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 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/soutterängplan. Finns det träskyddsbehandlat byggmaterial i anslutande konstruktioner till betong finns risk för emissioner.

Krypgrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i krypgrundsutrymmet. Detta kan i sin tur leda till fuktrelaterade skador i grunden och på anslutande konstruktioner.

3.2 Fasad

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

Betongkonstruktioner 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.

3.3 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 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.

3.5 Entréplan, Våtrum

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.

Sekundärbyggnad

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 dylikt 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 Vind

En oisolerad ventilationskanal på vind kan innebära risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

3.6 Garage

Avsaknad av tätskikt och golvbrunnar i ett utrymme där så krävs enligt branschreglerna innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador samt att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringsskydd.

3.7 Lägenhet, Hall

Avsaknad av dränage och tätskikt i ett installationsutrymme för rörkopplingar kan innebära risk för fuktskador och att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringsskydd.

3.8 Lägenhet, Våtrum

Då flera felaktigheter noteras i ett våtrum finns det fog för att anta att utrymmet ej är fackmässigt utfört. Detta kan innebära risk för fuktskador och att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Hisings Backa 2026-09-04

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 uppdragsbegränsningen 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 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 beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtaget eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget utan 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 utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtaget 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 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.

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

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.

Måtnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenången 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 måtnadsånghalten.

Revetering

Puts på rörwassmatta, 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 överlaggsplattor. 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

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

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

Våtrumstapeter väggar

	15 år
--	-------

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledning	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: UPPMÄTNING AV BOAREA

Uppmätning av boarea

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013550-JE260904-01.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Adress: Skogsängsvägen 6, 422 56 Hisings Backa
Byggnadstyp: 1 plans villa med delvis källare
Byggnadsår: 1947
Tillbyggd: 1974, 2017

Mätning Bosch avståndsmätare samt måttstock.

Resultat;

Våning	Boarea	Biarea
Entréplan	106 m ²	
Källare		86 m ²

Kommentar

Total Boarea: 106 m²
Total Biarea: 86 m²
Total mätbar yta: 192 m²

Hisings Backa, 2026-09-04

HELP besiktning väst AB

Johan Emet

Av SBR Diplomerad Areamätare

VD & Besiktningsförrättare