

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Möln dal ELEFANTEN 13

Svealiden 18, 431 38 Möln dal



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.

HELP besiktning väst AB
Nordhemsgatan 29C, 413 06 Göteborg
Tel: 0760 39 33 03

<https://helpbesiktning.se/>
info@helpbesiktning.se
Org nr: 559448-5871

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	6
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	13
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	17
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER.....	18
BILAGA 4: RADONINDIKERING.....	19

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Mölnadal ELEFANTEN 13
Adress: Svealiden 18, 431 38 Mölnadal
Kommun: Mölnadal
Fastighetsägare: Peter Olofsson

Uppdragsgivare

Namn: Peter Olofsson
Uppdragsnummer: JP260617-01

Besiktningsman

Namn: Joakim Persson
Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp
SBR & Kiwa Certifierad Besiktningsman. RISE certifierad Energiexpert.
Telefon: 0760 39 33 03
E-post: joakim@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. (Samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag kan redovisas i utlåtandet, som en bilaga alternativt i ett separat utlåtande.)
Besiktningsdag: 2026-06-17 kl 09:00
Närvarande: Peter Olofsson
Joakim Persson med Göran Söderberg (studerande)
Janina Berggren

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-06-16.
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

Tillhandahållna handlingar:

Flertalet ritningar.
Slutbevis daterat 1999.
Historik/renoveringslista.

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 1999-05.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

1999-05-10 Köp av fastigheten Elefanten 13

Maj – nov 1999 Byggnation av hus

1 november 1999 Inflyttning

2000 – 2003 Trädgård anläggs

April 2000 Markiser monteras på framsidan av huset

Juli 2001 Fasadmålning

April 2004 Luftvärmepump monteras i övervåningen

April 2005 Ny garageport

September 2005 Markis monteras på husets baksida

April – Maj 2008 Fasadmålning

Februari – Juni 2009

Uppsättning av stängsel på övre delen av tomten

Uppsättning av trappa till övre delen av tomten

Byte tvättmaskin

Rivning av träaltan och handledare

Nytt golv (Cumaro) monteras på träaltanen

Nya handledare av stål och frostat glas

Installation av bergvärme

Installation av två luftvärmepumpar

Uppsättning av uterum på del av träaltanen

Nov 2009 Byte torkskåp

2010 – 2011 Byggnation av "friggebod" på övre delen av tomten

April 2013 Nya markiser monteras på framsidan huset

Juni 2013 Byte diskmaskin

Oktober 2013 Satt om stödmur utåt gatan

Januari 2014 Ny torktumlare

Maj – Juni 2014 Fasadmålning

September 2015 Fiber installerat

Oktober 2015 Ny tvättmaskin

Mars 2017 Ny luftvärmepump installeras. Ersätter pump från 2004

Oktober – december 2018

Existerande kök rivs

Ny köksinredning i ask och nya bänkskivor i kompositsten från Ballingslöv

Nytt golv i ask från Tarkett
Ny kyl, frys, micro, "spis" och diskmaskin från Siemens
Ny fläkt och fläktkåpa från Fjäråskåpan
Målning av tak och lister
Tapetsering av väggar
Maj – Juni 2022 Träaltan uppgraderas
Golv, tjärpapp och "yttergolv" demonteras
Ersätts av nytt material p.g.a läckage.
Nytt ytskikt utanför uterum utfört av Sandö Tak
Nytt golv av träkomposit (Woodlon) monteras
Oktober 2022 Byte torktumlare
Juni – Juli 2025 Tak tvättas och behandlas med grön fri
Målning av tak samt lokala förbättringar p.g.a läckage vid bortre gavel.
Fasad tvättas och målas
Februari – mars 2026
Två nya luftvärmepumpar installeras. Ersätter luftvärmepumpar installerade 2009
Bergvärmepannan. Kopplat befintlig volymtank till 4-rörs system med extra cirkulationspump
Monterat nya elradiatorer i garaget.

Upplysningar om fel i fastigheten:

--

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. 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 16°C och växlande molnighet
Byggnadstyp:	2-plansvilla i suterräng
Byggnadsår:	1999
Mark:	Berg/sprängsten enligt ägaren.
Grundläggning:	Suterränggrund med grundmurar av betong och betongplatta på mark.
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel & puts på mursten (grundmurar).
Fönster:	Isolerglas/3-glas
Yttertak:	Betongpannor ovan läkt med underlagtak av boardskivor. Uterum med falsat plåttak.
Uppvärmning:	Bergvärme. Luftvärmepumpar. Elradiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Marken (berget) lutar mot huset/grundläggningen vilket kan leda till ökad fuktbelastning mot grunden. En värmepump släpper spillvatten nära grundläggning och fasad, tråg saknas.
Grundläggning	Suterränggrund. Se riskanalys Mindre sprickor förekommer i putsen.
Dränering/Dagvatten	Från byggnadsåret. (Ledningar i mark och fuktisolering är ej besiktningsbart)
Fasad	--
Fönster/Dörrar	--
Tak	Taket (huvudbyggnad) är från byggnadsåret och har underlagstak av boardskivor. Se riskanalys.
Huvudbyggnad	Otättheter noterades vidnockar dånocktätningar saknas. Vidare förekommer spruckna takpannor samt takpannor med hål.
Uterum	--
Vind	
Nockvind	Fuktfläckar/missfärgningar noterades på boardskivor genom vinden. Torrt vid besiktning. Hål samt trasiga boardskivor noterades punktvis genom vinden. Se riskanalys tak.
Balkong 1	Underbyggd balkong med ovanliggande trall. Tätskikt under trall är ej besiktningsbart. Se riskanalys.

Balkong 2	Spricka noterades i glasskivan i räcket.
Övrigt	Ej fryssäker utkastare noterades.



INVÄNDIGT

Allmänt	--
Ventilation	Ventilationen bedöms som undermålig då tilluftsventiler saknas genom delar av huset.
Suterrängplan	
Allmänt	Inrett suterrängplan med inklädda/utreglade väggar och delvis fuktkänsliga golvbeläggningar.
Entré	--
Hobbyrum	--
Våtrum 1	Yt/tätskikt är äldre och närmar sig sin tekniska livslängd. Se riskanalys. Klämring saknas i golvbrunn samt tätskikt/brunnsduk är ej synlig. Se riskanalys. Bristfälligt golvfall noterades.
Bastu	--
Tvättstuga	Yt/tätskikt är äldre och närmar sig sin tekniska livslängd. Se riskanalys. Tärsikt/brunnsduk är ej synligt i golvbrunn. Se riskanalys. Installationsutrymme för värmepanna och installationer är bristfälligt fuktsäkrat. Se riskanalys. Bristfälligt golvfall noterades. Golvbrunn under värmepanna är ej åtkomlig för besiktning.
Förråd	--
Sovrum 2	--

Övre plan	
Trappa	Räcke är något löst.
Kök	Fuktskydd/droppskydd saknas i botten på diskbänkskåpet samt lösa ej klamrade rör noterades.
Sovrum 3	--
Våtrum 2	Yt/tätskikt är äldre och närmar sig sin tekniska livslängd. Se riskanalys. Tätskikt/brunnsduk är ej synligt i golvbrunn. Se riskanalys. Bristfälligt golvfall noterades.
Sovrum 4	Mindre fuktfläckar noterades under tilluftsventil. Torrt vid besiktning och äldre enligt ägaren. Uppstod vid tvätt av fasad.
Vardagsrum	Mindre fuktfläck noterades under tilluftsventil. Torrt vid besiktning och äldre enligt ägaren. Uppstod vid tvätt av fasad. Mindre fuktfläck noterades på parkettgolv i hörn bakom soffan. Torrt vid besiktning och enligt ägaren orsakat av kondens från tidigare luftvärmepump.
Matplats	--
Vidbyggd del	
Uterum	Snedtak/parallelltak finns, konstruktionen saknar besiktningsbart vindsutrymme.
Garage & förråd	Betongplatta på mark bedöms sakna underliggande isolering enligt indikationsmätningar mot plattan. Förhöjda fuktvärden uppmättes i vägg med fukindikator vid vattenutkastare. Tapetsläpp noterades. Se fortsatt teknisk utredning. Färgsläpp noterades på betongplattan.

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 Grundläggning

Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer som ansluter mot golv och väggar i suterrängplanet kan få fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador om brister finns eller uppstår i underliggande kapillärbrytande skikt (grusfyllning), isolering och/eller i dagvattenledningar, dränering eller tätskikt.

3.2 Tak

En takkonstruktion med boardskivor innebär en förhöjd risk för fuktskador på underliggande konstruktioner då det i praktiken enbart finns ett fuktskydd i denna konstruktion (takpannor). Boardskivorna kan med tiden få svackor och glipor vilket innebär att fukt lättare kan ta sig genom. I synnerhet i samband med kraftiga vindar och/eller om takpannor ligger snett eller är skadade. Ovanstående kan leda till fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

3.3 Balkong 1

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 med fukt, mögel och/eller rötskador i underliggande konstruktioner.6

3.4 Suterrängplan våtrum 1 & tvättstuga. Övre plan Våtrum 2

När tätskikt, genomföringar, golvbrunnar och andra inbyggda konstruktioner är äldre och inte möter dagens standard och användning samt har påverkats av ålder och slitage, ökar risken för läckage vilket kan leda till fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan uppstå i och kring dessa konstruktioner.

Brunnsduk/tätskikt är ej synligt i golvbrunn. Ovanstående innebär risk för att brister finns i anslutning vilket kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador som möjlig följd.

3.5 Suterrängplan, Tvättstuga

Bristfälligt tätskikt i installationsutrymmen för rörkopplingar och värmepanna innebär en risk vid eventuellt läckage då detta kan påverka fuktkänsliga konstruktioner med fuktrelaterade skador (mögel, rötskador) som följd.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Huvudbyggnad

4.1 Vidbyggd del, Garage & förråd

Förhöjda fuktvärden i vägg bör utredas och åtgärdas av lämplig fackman.

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.

Mölndal 2026-06-17

HELP besiktning väst AB

Joakim Persson

SBR & Kiwa Certifierad Besiktningsman. RISE certifierad Energiexpert.



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 uppdragsbekaäftelsen.

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekaäftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- * 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 uppdragsbekaäftelsen.

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 uppdragsbekaftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och 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 besiktningsutlåtagend

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

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtagend 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

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 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.

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

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 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 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: RADONINDIKERING

Korttidsmätning av radon i inomhusluft

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning JP260617-01

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: Svealiden 18, 431 38 Mölndal
Byggnadstyp: 2-plansvilla i suterräng
Byggnadsår: 1999
Uppvärmning: Bergvärme. Luftvärmepumpar. Elradiatorer.
Ventilation: Mekanisk frånluft.
Övrigt: Suterränggrund på berg/sprängsten.

Mätning Utfört med mätare Radon Eye, 2 st.

Mätperiod Datum: 2026-06-17, Mättningsperiod var ca 2.5 timmar

Resultat;

Resultat	
Suterrängplan: 319 Bq/m ³	Se även mätning i separat dokument "Radonmätning 10 dagar"
Övre plan: 204 Bq/m ³ (Peak 222 Bq/m ³)	

Gränsvärde 200 Bq/m³

Kommentar Resultatet är över gränsvärdet. Se separat dokument "Radonmätning 10 dagar"

Övrigt

En radonindikering bör anses som en indikativ referens, kan variera med årstider och vädringsvanor. En indikationsmätning bör följas upp med en traditionell radonmätning. En långtidsmätning av radon är alltid att rekommendera för att kunna fastställa ett säkrare värde.

Mölndal, 2026-06-17

HELP besiktning väst AB

Joakim Persson

SBR & Kiwa Certifierad Besiktningsman. RISE certifierad Energiexpert.