

Utlåtande över överlåtelsebesiktning



Denna besiktning är utförd på uppdrag av **säljaren**. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING..... | 2 |
| BILAGOR..... | 2 |
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE | 3 |
| TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD..... | 4 |
| OKULÄR BESIKTNING | 5 |
| NOTERINGAR..... | 7 |
| RISKANALYSER..... | 12 |
| FORTSATT TEKNISK UTREDNING..... | 13 |

BILAGOR

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

UTLÅTANDE ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

OBJEKT

| | |
|--|---|
| Adress: | Hakefjordsgatan 91, 418 72 Göteborg |
| Kommun: | Göteborg |
| Fastighetsägare: | Pia Ingela Helen Mahult |
| Beställare: | Se Ägare |
| Närvarande: | Ägare, Mäklare samt undertecknad |
| Besiktningens genomförande och omfattning: | <p>Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-02-17</p> <p>Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsteknikern ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.</p> <p>Besiktningen avser en okulär besiktning av: Huvudbyggnaden samt eventuell vidbyggd del.</p> |
| Besiktningsman: | Johan Emet, johan@helpbesiktning.se , 0707-60 78 20 Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp |

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD.

Tillhandahållna
Handlingar:

Information från
uppdragsgivaren:

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

Säljaren förvärvade fastigheten: 2006

Följande renoveringar och underhåll har genomförts:

- Kök 2015. Nya luckor ca 2021
- Våtrum ca 2015
- Tvättstuga (Se värmepanna)
- WC äldre
- Ny värmepanna
- En del väggar har rivits på entréplan. Några har varit bärande, dessa har växlats av med hjälp av hantverkare.
- Relining av avloppsstam från huset ut till gatan ca 2018
- Tak okänt år dock före 2006
- Dränering av tidigare ägare i början 2000-talet.
- Ny träfasad ca 2021. Fasaden målades senast 2023
- Alla isolerglaskassetter utbytta ca 2013
- Merparten av all el i huset är utbytt med installation av ny elcentral ca 2021
- Uterum ca 2022
- Altanen är utbyggd i omgångar

Upplysningar om fel i
fastigheten:

OKULÄR BESIKTNING

| | |
|---|---|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> <p>Besiktningen omfattar inte installationer såsom El, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.</p> <p>En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner om så inte beställts som tilläggstjänst utöver överlåtelsebesiktningen. Detta redovisas i så fall i ett separat protokoll.</p> <p>I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller av åldersskäl finnas små skador. Dessa typer av slitage/skador tas inte upp eller noteras i detta protokoll.</p> <p>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.</p> |
| Muntliga uppgifter: | <p>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.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>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.</p> |

| | |
|--------------------|--|
| Väderlek: | Ca 1 °C och sol |
| Byggnadstyp: | 1 plans villa med källare |
| Byggnadsår: | 1946 |
| Om/tillbyggnadsår: | --- |
| Grundläggning: | Källare |
| Stomme: | Plankstomme |
| Mellanbjälklag: | Trä |
| Fasad: | Trä |
| Fönster, dörrar: | Isolerglaskassetter förutom 2 äldre kopplade fönster |
| Yttertak: | Betongpannor |
| Uppvärmning: | Luft/Vatten, Direkt-el i form av golvvärme i hallen |
| Ventilation: | Självdreg |
| VA | Kommunalt |

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark

Allmän information

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

Följande noterades

Dränering dagvatten

Allmän information

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

Följande noterades

- Dagvattenbrunn noteras i källartrappen. Det är viktigt att dessa brunnar regelbundet rensas för att minska risken för inträngande vatten i byggnaden.

Grund

Allmän information

Grundsulor med mellangjuten och oisolerat betonggolv där uppbyggda golvkonstruktioner förekommer. Grundmurar av betong som delvis är invändigt inklädda.

Ett betonggolv som saknar underliggande fuktisolering/värmeisolering med invändigt uppbyggda golv innebär i normalfallet att betonggolvet kan få ett relativt högt fuktinnehåll och påverka anslutande konstruktioner. Samma förhållande gäller grundmurarna.

[Se Riskanalys 3.1](#)

Följande noterades

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Fasad**Allmän information**

Fasad med träpanel. Livslängden på fasaden är beroende på flera faktorer såsom virkeskvalitet, läge och underhåll. Ommålningsintervall är cirka 7-10 år.

Följande noterades

- Fasaden bedöms ha normalt underhållsbehov.
- Trätrall noterades mot fasaden vilket innebär ett ökat slitage på fasad samt en risk för fuktrelaterade skador på bakomliggande konstruktioner.

Fönster, dörrar**Allmän information**

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

Följande noterades

- Fönster och dörrar bedöms ha normalt underhållsbehov.
- Otäta fönster/dörromfattningar noteras i byggnaden.

[Se Riskanalys 3.2](#)

Yttertak**Allmän information**

Betongpannor ovan läkt och underlagspapp/duk på råspont från okänt år dock äldre än 30 år enligt bedömning. Avvattning med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagspapp/duk samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar samt i takvinklar. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

Följande noterades

- Taket bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
[Se Riskanalys 3.3](#)
- Taket ovan entrén ansluter ej mot fasaden på ett fackmässigt sätt då takpannorna går in under fasaden och anslutningsplåt saknas. Förhållandet innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Altan**Allmän information**

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

Följande noterades

- Underliggande konstruktioner samt infästningar var inte åtkomliga för kontroll vid besiktningsstillfället.
- Normalt underhållsbehov bedöms föreligga.

Vind**Allmän information**

Vindsbjälklaget utfört med ångbroms av papp och isolering av träspån enligt stickprovskontroll. Vinden besiktigades via lucka i innertak. Vinden bör kontrolleras minst några gånger per år för att i tid kunna upptäcka eventuella läckage eller skador.

Följande noterades

- Imkanalen bedöms ej vara fackmässigt utförd då det bland annat saknas brandisolering. Brandrisk föreligger.
[Se Fortsatt teknisk utredning 4.1](#)
- Fuktfläckar noteras på insida yttertak mot en av gavlarna. Fläckarna uppvisade vid stickprovskontroll förhöjda fuktvärden vilket indikerar ett pågående läckage.
[Se Fortsatt teknisk utredning 4.2](#)

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

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

Följande noterades

Ventilation**Allmän information**

Självdrag

Följande noterades

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

INVÄNDIGT

Källarplan

Förråd

Sovrum 3

Sovrum 2

Våtrum**Allmän information**

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 2015 enligt ägaren.

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

Följande noterades

- Utrymme för vattenledningar med kopplingar saknar tätskikt samt dränage vilket är ett felaktigt utförande enligt gällande branschregler. [Se Riskanalys 3.4](#)
- Golvbrunnen är placerad för nära tätskikt på vägg. Enligt gällande branschregler skall golvbrunn placeras minst 20 cm från tätskikt på vägg. [Se Riskanalys 3.4](#)
- Sprickbildning noteras på förhöjningsringen i golvbrunnen. [Se Riskanalys 3.4](#)
- Under handfatet noteras ett hål genom kakel och tätskikt på väggen. [Se Riskanalys 3.4](#)

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Tvättstuga**Allmän information**

Golv och väggar av målad betong.

Tvättstugor ska utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

Följande noterades

- Eventuellt tätskikt bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man åtminstone bör kalkylera med renovering. Ytskikten är dock monterade på betong vilket innebär att risken för omfattande fuktskador är begränsad.

WC**Allmän information**

Toalett med äldre ytskikt (före år 2007). Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för en toalett idag.

Följande noterades

*Entréplan***Entré/Hall**

Vardagsrum

Sovrum 1

Kök

- Skvallerskydd saknas i diskbänkskåpet och sticker ej ut under sparksockel för diskmaskinen.

RISKANALYSER

- 3.1:** Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och betongplattan samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt, föreligger risk för att fuktrelaterade skador kan uppstå i golv/väggkonstruktionen och/eller på andra organiska material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, plastmattor, tapeter m.m.) i källaren.
- 3.2** Otätheter i fönster/dörromfattningar, brister vid montering och/eller helt avsaknad av fönster-/tröskelbleck innebär risk för fuktskador på karmar och i anslutande konstruktioner. För att kontrollera om skador redan uppstått erfordras konstruktionsingrepp.
- 3.3** Ett åldersmässigt avskrivet tak innebär att det finns eller kan uppstå fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Ett ställe där läckage kan uppstå är till exempel vid genomföringar och tak bryt. Rekommenderar att man åtminstone kalkylerar för en omläggning.
- 3.4** 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.
- Sprickbildning/skador på golvbrunnen innebär risk för fuktrelaterade skador samt att försäkringsbolaget kan komma att lämna ett begränsat försäkringsskydd.
- Om en golvbrunn är placerad närmare än 20 cm från väggens tätskikt finns det en risk för att fuktskador kan uppstå i bakomliggande konstruktioner samt att försäkringsbolaget kan lämna en begränsning i försäkringsskyddet.
- Brister i ett våtrums tätskikt innebär risk för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner, samt att försäkringsbolaget kan lämna en begränsning i försäkringsskyddet.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4.1:** Isolering av im-kanal saknas på kallvind vilket är ett brandskyddskrav, då det saknas isolering finns brandrisk samt risk för kondens vilket kan leda till att fukt-, mögel- och/eller rötelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutande konstruktioner. Är dessutom im-kanalen felaktigt utförd innebär det en ännu högre risk för brand. Rekommenderar därför att man kontaktar behörig fackman för att utreda förhållandet samt lämpliga åtgärder.
- 4.2** På grund av de indikationer på fuktskada som noterats på insida yttertak i form av förhöjda fuktvärden rekommenderar undertecknad att man utreder orsak och omfattning av skadan samt vilka eventuella åtgärder som krävs.

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

Frillesås den 2025-02-19

Johan Emet
VD & Besiktningstekniker
Help Besiktning väst AB

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen

Begreppsbestämningar

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

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

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

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten 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 beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i 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 besiktningsutlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.



Fastighetsbeteckning: Kyrkbyn 84:4

Uppdragsnummer: JE250217-01

Besiktningdatum: 2025-02-17

Klockan: 15:00

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydharts. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mätnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

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: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

| | |
|--|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel (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 skorstenstopp, tätning rökkanaler) | 40 år |
| Nytt undertak – invändigt | 40 år |

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

| | |
|---|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt) | 35 år |
| Plåt | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

Fasader

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Träpanel (byte) | 40 år |
| Träpanel (målning) | 10 år |
| Tegel | Ej byte |
| Puts - tjockputs 2cm (omputsning) | 30 år |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 år |

Fönster/dörrar

| | |
|--|-------|
| 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/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 | 20 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

Våtutrymmen

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

Elinstallationer

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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