

## Överlåtelsebesiktning

**Keillers väg 13**

**Datum för besiktning**

2026-06-17

**Datum för utlåtande**

2026-06-18



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 Sustera för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 12 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.



## Innehållsförteckning

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Uppdragsinformation</b>                     | <b>sid 3</b>    |
| <b>Handlingar och upplysningar</b>             | <b>sid 4</b>    |
| <b>Förutsättningar och byggnadsbeskrivning</b> | <b>sid 5</b>    |
| <b>Besiktning – noteringar och bilder</b>      | <b>sid 6-11</b> |
| <b>Risikanalys</b>                             | <b>sid 12</b>   |
| <b>Fortsatt teknisk utredning</b>              | <b>sid 12</b>   |

**Bilaga I:** Allmänna villkor

**Bilaga II:** Liten byggordbok

**Bilaga III:** Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

## Uppdragsinformation

### Fastighet:

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Surte 3:44                      |
| Adress:               | Keillers väg 13<br>445 56 Surte |
| Fastighetsägare:      | Ingrid Helena Ekberg            |
|                       | Waheed Ahmed Rashad Hassan      |

### Uppdrag:

|   |   |
|---|---|
| Beställare:                               | Fastighetsägare   |
| Uppdragsnummer:                           | 81082   |
| Besiktningsman:                           | Johan Wiberg  |
| Telefon:                                  | 0761-46 18 56   |
| E-post                                    | johan.wiberg@sustera.com  |
| Besiktningdag:                            | 2026-06-17  |
| Närvarande:                               | Waheed Ahmed Rashad Hassan – Säljare<br>Martin Sundarp – Mäklare  |
| Besiktningens genomförande och omfattning | <p>2026-06-17 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning.</p> <p>Huvudbyggnad samt vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage omfattas.</p> <p>Besiktningen omfattar inte terrasser/trall, installationer som elektricitet, vatten, sanitet, värme, maskinell utrustning, ventilation, rökgångar eldstäder eller kaminer.</p> |

## Handlingar och upplysningar

Nedan noteras de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

### Fastighet:

|                                    |   |           |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
|------------------------------------|---|-----------|--|------|-----------|---------------------|------|-------------|--------------------|------|-------------------|-----------------|------|
| Tillhandahållna handlingar:        |   |           |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
| Information från uppdragsgivaren:  | <p>Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter.</p> <p>Renoveringar och underhåll är utförda enligt nedan:</p> <table><tr><td>Ommålning</td><td></td><td>2021</td></tr><tr><td>Fasadbyte</td><td>(ej hela byggnaden)</td><td>2010</td></tr><tr><td>Omdränering</td><td>(delar av grunden)</td><td>2004</td></tr><tr><td>Omläggning av tak</td><td>(ej hela taket)</td><td>2004</td></tr></table> | Ommålning |  | 2021 | Fasadbyte | (ej hela byggnaden) | 2010 | Omdränering | (delar av grunden) | 2004 | Omläggning av tak | (ej hela taket) | 2004 |
| Ommålning                          |   | 2021      |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
| Fasadbyte                          | (ej hela byggnaden)   | 2010      |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
| Omdränering                        | (delar av grunden)  | 2004      |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
| Omläggning av tak                  | (ej hela taket)   | 2004      |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
| Förvärv:                           | 2000  |           |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | -   |           |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |
| Muntliga uppgifter:                | <p>Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.</p>                        |           |  |      |           |                     |      |             |                    |      |                   |                 |      |

## Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

### Fastighet

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Förutsättningar vid besiktningen: | <p>En fuktmätning har ej utförts i fastigheten eller dess konstruktioner.</p> <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden fullt möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen.</p> <p>I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p> |
| Väderlek:                         | Ca 16 °C Mulet   |
| Byggnadstyp:                      | Byggnaden är uppförd i 1,5-plan med källare samt kallvind  |
| Byggnadsår:                       | 1951   |
| Tillbyggnadsår:                   | 2004 ( 56m <sup>2</sup> våning 1 & 2 samt krypgrund )  |
| Fasadtyp:                         | Stående träpanel   |
| Taktyp:                           | Sadeltak, Råspont, papp, läkt och betongpannor   |
| Fönster:                          | Isolerglas samt kopplade 2-glasfönster   |
| Stomme/Bjälklag:                  | Murad, trä/ trä  |
| Grundkonstruktion:                | Källare med oisolerad betongplatta samt krypgrund i nyare del  |
| Vatten/Avlopp:                    | Kommunalt  |
| Uppvärmning:                      | El-panna (Vattenburen värme) samt luftvärmepump luft/luft  |
| Typ av ventilation:               | Självdrag  |

## Besiktning – noteringar

### Mark mm.



Marken lutar delvis mot byggnaden vilket ökar belastningen av yt- och dagvatten mot grundkonstruktionen. Förhållandet medför en ökad risk för fuktbelastning mot grundmurar och källarväggar. Växtlighet och planteringar finns dessutom nära fasad och grund vilket kan försämra uttorkningsförmågan samt försvåra framtida underhåll och kontroll av konstruktionen. Rekommenderas att markförhållandena ses över.

### Grundmur/ Hussockel

Sprickbildning noterades i grundmur/sockel. Sprickor kan med tiden medföra ökad fuktinträngning och fortsatt nedbrytning av putsskiktet. Även målningsbehov föreligger vilket bör åtgärdas inom normalt underhåll för att begränsa fortsatt påverkan från väder och fukt.

### Fasad



Fasadpanel och övriga utvändiga trädetaljer är i behov av underhållsmålning. Lokala rötskador noterades i fasadpanelen vilket indikerar att fukt under längre tid påverkat virket. Skadade paneldelar bör bytas ut och fasaden därefter underhållas för att begränsa fortsatt nedbrytning.

## Fönster/Dörrar



Träfönster uppvisar eftersatt underhåll med behov av målning. Lokala rötskador noterades vilket innebär att fukt har påverkat träkonstruktionen. Fönsterbleck sluter inte tätt mot fasad vilket kan medföra att vatten leds in bakom fasadbeklädnaden och orsakar fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktion.

## Yttertak



Yttertaket besiktigades från stegen i norr.

Den äldre takdelen bedöms ha uppnått eller överskridit sin normala tekniska livslängd. Med hänsyn till ålder ökar risken för brister i täthet, läckage samt följskador i underliggande konstruktioner. Köpare bör kalkylera med framtida omläggning av denna takdel.

Vindskivor har målningsbehov.

Takavvattning och övriga detaljer av plåt har målningsbehov.

Murstock har behov av omfogning.

## HUVUDBYGGNAD – INVÄNDIGT

### Allmänt

I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador eller mindre sprickor i skarvar mellan skivmaterial, sprickor, golvknarr och sneda golv, mm. Sådana eventuella avvikelser kommer inte lyftas nedan om det inte finns en byggnadsteknisk anledning till detta.

Den förväntade tekniska livslängden för samtliga golvbrunnar, avlopps- och vattenrör som ännu inte är bytta sedan byggnadsåret anses vara uppnådd.

**Orientering:** R med efterföljande siffra talar om vilket rum det hänvisas till. Denna besiktning startar i entrén och utförs i vänstervarv.

### Entré / plan 1

| Allmänt               |  |  |
|-----------------------|--|--|
| R1 Hall               |  | ----   |
| R2 Kök                |  | Skvallerskydd saknas under diskho. Avsaknad kan försvåra upptäckt av eventuellt läckage och därmed öka risken för fuktskador.  |
| R3 V-rum              |  | ----   |
| R4 Matsal             |  | ----   |
| R5 Sov                |  | ----   |
| R6 Uterum (oisolerat) |  | ----   |
| R7 Dusch/ WC          |  | Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivit.<br><b>Se riskanalys 3:1</b><br><br>Klämring i golvbrunn sitter löst. Detta innebär att anslutningen mellan tätskikt och golvbrunn inte kan säkerställas vara tät vilket medför förhöjd risk för fuktskador i golvkonstruktionen. |

### Trappa till plan 2

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
|  |  | Handledare något lös |
|--|--|----------------------|

### Plan 2

### Allmänt

Taket är ett så kallat parallelltak vilket är en **riskkonstruktion**. Anledningen till detta är att konstruktionen mellan yttertaketets insida och innertaketets yttersida inte är besiktningsbara. Det är därför inte möjligt att okulärt kontrollera eventuella bakomliggande skador eller läckage i konstruktionen.

R1 Hall



Missfärgningar och tidigare fuktindikationer noterades vid vindslucka samt i anslutning mellan vägg och tak (nedre bild). Områdena bedömdes torra vid besiktningstillfället och någon aktiv fuktpåverkan kunde inte konstateras från vindsutrymmet. Förhållandet tyder dock på att fuktpåverkan kan ha förekommit historiskt.



R2 Kattvind


Delvis ej besiktigad på grund av lösöre.

R3 Dusch/WC

Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivit.  
**Se riskanalys 3:1**

Fönster i våtzon 1 är en riskkonstruktion. **Se riskanalys 3:2**

Golvbrunn ej besiktigad då badkar dolde brunnen.

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| R4 Sov      |  | ----   |
| R5 TV-rum   |  | ----   |
| R6 Hall     |  | ----   |
| R7 Sov      |  | ----   |
| R8 Sov      |  | ----   |
| R9 Sov      |  | ----   |
| R10 Balkong |  | <p>Rötskador noterades i balkongräcke. En ribba saknas vilket påverkar räcketts funktion och säkerhet. Rostangrepp noterades även på stålkonstruktionen. Fortsatt korrosion och nedbrytning kan på sikt påverka konstruktionens hållfasthet varför underhåll och reparation rekommenderas.</p> |

## Vind



Baserat på nedan rekommenderas en fortsatt teknisk utredning, **se Fortsatt teknisk utredning 4:1**

Mikrobiell påväxt noterades på råspont vilket indikerar fuktpåverkan i konstruktionen. Orsak kan vara bristande ventilation, luftläckage eller periodvis hög luftfuktighet. Risk finns för fortsatt tillväxt och luktproblematik.

Den äldre delen av råsponten är angripen sedan tidigare. Viss råspont är bytt, mindre påväxt på den delen.

Den tillbyggda delen av huset har mikrobiell påväxt vilket indikerar att åtgärd krävs, se bild.

**Trappa** till källaren

Handledare något lös

**Källare****Allmänt**

Äldre uppbyggd källare/betongplatta på mark är en riskkonstruktion. **Se, riskanalys 3:3**

R1 Hall

-----

R2 Pannrum

Fuktindikationer i ytterväggar.  
Dessa var torra vid besiktningstillfället.

R3 Dusch

Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivit.  
**Se riskanalys 3:1**

R4 Gillestuga

-----

R5 Dusch

-----

R6 Förråd under trappa

Större mängd lösöre möjliggjorde inte full besiktning av utrymmet.

Fuktindikationer i ytterväggar. Dessa var torra vid besiktningstillfället.

**Krypgrund**

Krypgrund är en riskkonstruktion.  
**Se, riskanalys 3:4**

Utrymmet är oventilerat med värmare och avfuktare.

Vid besiktningstillfället upplevdes luften i krypgrunden som fuktig samtidigt som installerad avfuktare var avstängd. Efter justering av inställningarna startade avfuktaren. För att begränsa risken för framtida fuktskador och mikrobiell tillväxt är det viktigt att avfuktningssystemet hålls i kontinuerlig drift och kontrolleras regelbundet.

## Risakanalys

### 3:1 Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivit.

Branschregler har sedan tid för utförande skärpts på grund av ökat antal vattenskador och det är känt att fukt- och mögelskador årligen förekommer i stor utsträckning om tätskiktet saknas, är skadat eller är av äldre modell. Risk finns att fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktion och orsaka skador som kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Yt- och tätskikt på väggar och golv (eventuellt underliggande material på vägg och golv) samt golvbrunn skall bytas ut vid en renovering.

### 3:2 Fönster är placerat inom våtzon 1

Konstruktionen är särskilt fuktutsatt och innebär förhöjd risk för fuktrelaterade skador i anslutande väggkonstruktion, karm och anslutningar, särskilt om tätskikt och anslutningar inte är utförda enligt gällande branschregler eller om underhåll brister över tid

### 3:3 Äldre uppbyggd källare/betongplatta på mark

En äldre källare och betongplatta på mark av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta skikt bör undvikas mot golv- och väggytor för att minska risken för fuktpåverkan och förtvålning av fästmassor etc. Utifrån erfarenhet är det också känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) samt rötskador och elak lukt kan uppstå i sådana.

I källare finns det påbyggda väggar. Påbyggd vägg är en känd riskkonstruktion vilket innebär att det finns en ökad risk för skada. Skada då det kan uppstå en fuktvandring utifrån och in i väggen till den påbyggda konstruktionen. Detta innebär att det finns en ökad risk för skada som fukt, röta, mögel och elak lukt.

### 3:4 Krypgrund

Krypgrunder är känsliga för fukt och vatten särskilt om ventilationen är otillräcklig eller om markförhållandena tillför fukt- och/ eller vatten. Detta kan i sin tur orsaka mögelbildning och rötskador på träbjälklaget och andra organiska material vilket påverkar konstruktionens hållbarhet och bärighet. Mikroorganismer och mögel kan också ge upphov till dålig lukt som kan spridas upp i bostaden. En annan risk är att krypgrunden kan attrahera skadedjur, såsom möss och insekter vilket kan leda till skador på isolering, installationer och byggnadsmaterial. Om vatten ansamlas i krypgrunden finns dessutom en risk för frostsador under vintern vilket kan påverka både grunden och installationer i utrymmet.

## Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

För att säkerställa orsaken och omfattningen av eventuella skador rekommenderas att en fackman anlitas för en fortsatt teknisk utredning av punkten nedan.

**4:1** Utred omfattning och orsak till mikrobiell påväxt på vindens råspont.



Johan Wiberg  
[Johan.wiberg@sustera.com](mailto:Johan.wiberg@sustera.com)  
0761- 46 18 56  
Göteborg 2026-06-18  
Akreon Sverige AB

# Bilaga I

## Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

### Begrepp

*Uppdragsgivare:* avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.

*Besiktningsman:* även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

*Fastighet:* avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

*Fel i fastighet:* en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen

### Syfte och ändamål med överlåtelsebesiktning

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dolda fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

### Omfattning

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stege, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

### **Genomförande**

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

#### **1. Handlingar och upplysningar**

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

#### **2. Okulär Besiktning**

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

#### **3. Riskanalys**

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

#### **4. Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningsstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningsstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningsstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

### **Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

För tilläggsuppdrag som beställs av uppdragsgivaren och utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

### **Ansvarsbegränsning**

Det åligger inte besiktningsmannen att verifiera autenticiteten i de dokument och de uppgifter om fastigheten som tillhandahålls i samband med genomförandet av en överlåtelsebesiktning.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid besiktningen, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.

- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

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

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

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

### **Reklamation och preskription**

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

### **Försäkring**

Besiktningsman som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren ska verka för ett tillhandahållande av viktiga dokument samt föra att säkerställa att fastigheten är i ett skick som möjliggör besiktning, enligt tidigare instruktioner, för att garantera besiktningsens korrekthet.

Det är inte besiktningsmannens ansvar att säkerställa tillgången till de dokument och information om fastigheten som är nödvändiga för överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då besiktningen påbörjas.

Besiktningsmannen har inte ansvar för att samtliga delar av fastigheten är tillgängliga för granskning. För att besiktningen ska kunna genomföras korrekt bör dessa utrymmen vara lättillgängliga och inte blockerade av stora föremål. En lämplig stege bör finnas till hands.

Uppdragsgivaren bör omsorgsfullt granska besiktningsrapporten efter att ha tagit emot den och omedelbart rapportera eventuella felaktigheter eller brister till besiktningsmannen.

Det antas att byggnaden har adekvata anordningar för säker åtkomst till vind och tak inför uppdragets utförande. Besiktningsmannen har ingen skyldighet att utföra inspektioner som skulle kunna medföra en risk för personskada.

Besiktningsmannen bestämmer självständigt vad som utgör en säker uppstigningsanordning och vad som anses vara en risk i samband med utförandet av uppdraget.

### **Upphovsrätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## Övriga villkor – tilläggsuppdrag

### Okulär elinstallationskontroll

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

### Okulär kontroll av vatten och avlopp

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

## Bilaga II

### 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 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**

Droppplåt 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 fuktrinträngning 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.

### **Mättnadsånghalt**

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 mättnadsånghalten.

### **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 III

### Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar 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, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 30 år |
| Hängrännor/stuprör   | 35 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)                   | 25 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    |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | Byte  |
| Asbestcementplattor (eternitplattor)         | 30 år |

#### Fönster/dörrar

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

#### Dränering/utvändigt fuktskydd

|   |       |
|---|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) |       |
| Dagvattenledning utanför byggnaden  | 25 år |
|   | 50 år |

#### Invändigt

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

#### Värmegolv

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv       |       |
| Elvärmeslingor i våtutrymme |       |
| Vattenburna slingor i golv  | 25 år |
|                             | 30 år |
|                             | 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 vägg  | 15 år |

#### Installationer för vatten, avlopp samt värme

|  |       |
|--|-------|
| Avloppsledningar                         | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank                              | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ,WCstol 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 |