ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Göddered 3:13

Kvarnevigatan 3, 442 90 Kungälv



Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Du som köpare har möjlighet att ta del av besiktningsutlåtandet genom att boka en köpargenomgång. För bokning av köpargenomgång kontakta ansvarig mäklare.

Om du som spekulant har frågor om besiktningsutlåtandet är du välkommen att kontakta mig direkt på mail.
Skriv med adress för aktuellt objekt och era kontaktuppgifter så återkommer jag så snart jag kan.

Med vänliga hälsningar
Charlie Olsen, Besiktningsman
Byggrådet Besiktning Sverige AB
charlie.olsen@byggradetab.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION 4

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 5

1. BESIKTNING 6

2. OKULÄR BESIKTNING 7

3. RISKANALYS 12

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 13

5. BILAGA I: FOTODOKUMENTATION 14

6. BILAGA II: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL 15

7. BILAGA III: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP 17

8. BILAGA IV: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 18

9. BILAGA V: LITEN BYGGORDBOK 21

10. BILAGA VI: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER 22

INTRODUKTION

Att köpa ett hus är för de flesta den enskilt största affären i livet. Därför är det viktigt att man har så mycket relevant information som möjligt innan man tar ett beslut. I vårt yrke som oberoende besiktningstekniker är det vår uppgift att klargöra skicket på byggnaden så att samtliga inblandade parter är överens.

När du läser detta besiktningsutlåtande är det därför viktigt att säkerställa att du förstår innebörden av det som står skrivet, samt är införstådd i vad som ingår i besiktningen. Längre ner i utlåtandet finns en teckenförklaring över hur vi graderar anmärkningar. Detaljerna om besiktningens omfattning framgår av de bifogade villkoren.

HIGHLIGHTS - ATT TÄNKA PÅ

- Ett äldre hus är inte nödvändigtvis sämre än ett nytt, men det är byggt efter dåtidens normer och krav.
  De har ofta unika detaljer, material och arkitektur som inte alltid finns i moderna hus, på gott och ont.
  Se skillnaderna som en del av husets personlighet.

- Med ett nyare hus kan man förvänta sig lägre driftkostnader och fler smarta tekniska lösningar, men även de kräver skötsel och kan ha egna problem.

- Riskkonstruktioner kan förekomma i både nya och äldre hus.
  En riskkonstruktion är ett begrepp som ofta används inom bygg- och fastighetsbranschen för att beskriva en byggnadsdel eller teknisk lösning som har en förhöjd risk för skador eller problem över tid.

- En notering i besiktningsutlåtandet behöver inte betyda fel.
  Flera av de anmärkningar som vanligtvis noteras är inte fel (i ordets korrekta bemärkelse) utan i stället helt förväntade med hänsyn till byggnadens ålder och konstruktion eller andra rådande omständigheter.
  Även om anmärkningen i fråga inte är på grund av ett felaktigt utförande, upplyser vi dig ändå om riskerna.

- Teknisk livslängd är ett ”bäst före” datum.
  Teknisk livslängd är den beräknade tid en byggnadsdel eller installation förväntas fungera innan den behöver bytas ut eller renoveras. Men med rätt förutsättningar och underhåll kan många delar hålla längre än den tekniska livslängden.

- Denna besiktning ersätter inte en köpares undersökningsplikt, men kan utgöra en del av den.
  För att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att du kontaktar oss för utförande av köpargenomgång.
  Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en besiktning beställd av köpare.

- Du som spekulant är alltid välkommen att kontakta oss med frågor om besiktningen.

EN HÄLSNING FRÅN FÖRETAGET & BESIKTNINGSTEKNIKERN

Vi tar vårt arbete på stort allvar och gör vad vi kan för att hjälpa för er i en av livets största affärer.
Förälska dig i ytan, vi tar hand om djupet.



Om du som spekulant har frågor om besiktningsutlåtandet är du välkommen att kontakta mig direkt på mail. Skriv med adress för aktuellt objekt och era kontaktuppgifter så återkommer jag så snart jag kan.

Med vänliga hälsningar
Charlie Olsen, Besiktningstekniker
Byggrådet Besiktning Sverige AB
charlie.olsen@byggradetab.se

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning:	Göddered 3:13
Adress:	Kvarnevigatan 3
Postnummer och Ort:	441 90 Kungälv
Kommun:	Kungälv
Fastighetsägare:	Göddered 3:13

UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Philip Olsson
Uppdragsnummer:	25-26-142
Besiktningsman:	Charlie Olsen
Telefon:	033-27 27 78
Epost:	info@byggradetab.se /// charlie.olsen@byggradetab.se
Besiktningsdag:	2026-03-26 klockan 08.00
Närvarande:	Philip Olsson
Besiktningens genomförande och omfattning:	Enligt bifogad villkorsbilaga för överlåtelsebesiktning version 2026.1.

1. BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

Tillhandahållna handlingar:	Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivare:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2023.
Finns erforderliga bygglov?	Ja.
Finns våtrumsintyg?	Nej.
Har radonmätning utförts?	Nej.
Känd förekomst av blåbetong?	Nej.
Har det noterats någon avvikande lukt?	Nej.
Har det tagits bort några bärande väggar vid ändring av planlösning?	Nej.
Fungerar all maskinell utrustning i fastigheten?	Ja.
Renoveringar och underhåll:	I regi av tidigare ägare: 2007 installerades bergvärme. 2013 dränerades källaren om. 2014, renoverades kök och badrum på övre plan. 2017 lades yttertaket om. I regi av nuvarande ägare: 2023 byttes el i huset, kablar, vägguttag och tryckknappar. 2023 installerades en ny vindslucka på en ny plats, den gamla togs bort. 2024 installerades elektrisk garageports-öppnare. 2024 monterades ny inredning i tvättstugan. 2025 renovering av wc på entréplan.
Upplysningar om kända fel:	---
Övriga upplysningar:	---

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och 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. Om inget annat anges är byggnadens exteriör besiktad från mark.
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 beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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:	Ca 3ºC och mulet.
Byggnadstyp:	Friliggande 2-planshus i suterräng.
Byggnadsår:	1966.
Grundläggning:	Suterrängkällare med betongplatta, grundmurar av betong och betongbjälklag.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Tegel och träpanel.
Fönster:	3-glas isolerfönster samt äldre 2-glasfönster.
Yttertak:	Sadeltak med råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor.
Uppvärmning:	Bergvärme, vattenburna radiatorer. *Elektrisk komfortgolvvärme i badrum på övre plan.*
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Vatten och avlopp:	Kommunalt.

TECKENFÖRKLARING

Besiktningsmannen noterar det som bedöms vara relevant för en köpare att känna till i form av fel, avvikelser eller brister som kan medföra risk för skada. Även information om en viss konstruktion, åtgärd eller teknisk lösning i huset noteras där detta bedöms vara relevant.

Om inga specifika anmärkningar görs för ett utrymme eller byggnadsdel redovisas detta med tre streck. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna/generella anmärkningar.
Observera att skavanker, slitage på ytskikt eller andra i sammanhanget obetydliga upplysningar inte noteras.

△

Denna symbol används när besiktningsmannen hänvisar till en riskanalys.
Om besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

◆

Denna symbol används när besiktningsmannen hänvisar till en rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Om besiktningsmannen upptäcker en pågående/spår av/misstänkt skada rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att säkerställa orsak, omfattning och vid behov lämplig åtgärd.
Denna typ av utredning ingår inte i en överlåtelsebesiktning.

Om ett utrymme eller en konstruktion av någon anledning inte är besiktningsbar ska detta framgå i besiktningsutlåtandet.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Markförhållanden:		Lokala lågpunkter invid huset, troligtvis naturliga sättningar efter dräneringsarbete.
Grundmur/sockel:	△	Lokala puttssläpp/frostskador på sockel, nordvästra ytterhörnet. Se riskanalys 3:1. Puts/färgsläpp förekommer på delar av sockeln. Delar av det utvändiga fuktskyddet är synligt ovan mark.
Fasad, tegel:		Mineralutfällning på västra gaveln, troligen till följd av att denna sida naturligt utsätts för högre fuktbelastning (från sydväst) än övriga fasader.
Fasad, träpanel:		---
Fönster/dörrar:		De flesta fönster är äldre, målning/underhållsbehov förekommer.
Hängrännor/stuprör:		Fals på stuprör vänd mot fasad.
Yttertak:		Det förekommer en mindre mängd mosspåväxt på takpannor på norrsidan. Takpannornas yttre två rader ej förankrade i läkt, *kontrollerat stickprovsmässigt*. Yttertak besiktat från takstege.
Balkong:	△	Balkong med betongbjälklag som förlängning av byggnadens mellanbjälklag. Se riskanalys 3:2.

INVÄNDIGT

ALLMÄNT HELA HUSET

Allmänt:		Det kan finnas brister i bostadens ventilation med hänsyn till antal friskluftsventiler. Det finns mekanisk frånluftsventilation i byggnaden som troligtvis installerats i regi av en tidigare ägare, mest troligen ej från byggåret. Bra ventilation är en förutsättning för god inomhusmiljö samt för att minska risken för fuktrelaterade problem. *Kontroll/mätning eller dylikt av byggnadens ventilation ingår inte i besiktningen.*

ENTRÉ/SUTERRÄNGPLAN

Allmänt:	⚠	Äldre typ av suterrängkällare/betongplatta på mark, se riskanalys 3:3.
Entréhall:		---
Inre hall:		---
Vardagsrum:		---
Tvättstuga:		Det finns inget tätskikt anslutet i golvbrunnen och då troligtvis ej på golv under klinker. *Endast risk för skador i golv (ytskikt) i angränsande utrymme i händelse av större mängd utströmmande vatten på golv.* Bomljud förekommer i klinker på golv och kakel på vägg.
Apparatutrymme:		Det finns inget tätskikt på golvet, ej krav vid byggår. Spillvatten från övertryckventil ej anslutet direkt till avlopp/golvbrunn. *Endast risk för skador i golv (ytskikt) i angränsande utrymme i händelse av större mängd utströmmande vatten på golv.* I utrymmet finns en äldre rostangripen gjutjärnsbrunn.
Trappförråd:		---
Wc:		Olämpligt ytskikt på golv, inget tätskikt.
Förråd:		---
Garage:		I utrymmet finns en äldre rostangripen gjutjärnsbrunn.
Sovrum 1:		---

ÖVRE PLAN

Trapphall:	---
Dusch/wc:	---
	Delar av tätskiktsanslutningen i golvbrunn ej besiktningsbar pga. fix.
Sovrum 2:	---
Sovrum 3:	---
Kök:	Det finns inget fuktskydd i botten av diskbänksskåpet. Tappvattenledningar ej stumt förankrade inne i diskbänksskåpet.
Vardagsrum & matplats:	---

VIND

Nockvind:	◆	Spår av läckage, lokala missfärgningar invid skorstenen. Torrt vid besiktningstillfället. Se fortsatt teknisk utredning 4:1.

3. RISKANALYS

Om besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

3:1 Skador på sockel

Utvändigt noteras lokala skador (putssläpp/frysskador) på sockeln där putsen har släppt från grundmuren, i den nordvästra ytterhörnet. Den mest troliga orsaken är stupröret intill som inte är korrekt anslutet till lövsilen/dagvattenledningen.
Det finns inga tecken på skador inne i huset men det kan heller inte uteslutas.

Se bild i bilaga I.

3:2 Balkong

Balkonggolvet är en förlängning av byggnadens invändiga betongbjälklag men är utfört utan tätskikt på ovansidan.
Detta är en vanligt förekommande konstruktion, främst på äldre byggnader, men är likväl en känd riskkonstruktion med risk för att vatten från nederbörd kan tränga in i betongbjälklaget och vidare in i huset med fuktrelaterade skador som följd.
(Man kan således med fördel applicera ett tätskikt/hydroforbering på balkongbjälklagets ovansida)

3:3 Suterrängkällare

En äldre suterrängkällare av denna typ skiljer sig från dagens konstruktionslösningar främst med hänsyn till tjocklek och utförande av utvändig och underliggande isolering samt kapillärbrytande skikt. Källarytterväggar och betongplattan utsätts därför i regel för mer eller mindre permanent fuktpåverkan från angränsande mark och denna fukt riskerar att påverka byggnaden negativt.

Påbyggda konstruktioner av organiskt material (I detta fall endast flytande golv i några utrymmen) i riskerar att drabbas av fuktrelaterade problem.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Under denna rubrik listas de brister, fel eller skador som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning.
En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. Köpare/säljare kan begära fortsatt teknisk utredning för att om möjligt klarlägga orsak och omfattning av brist, fel eller pågående skador, förutsatt att fastighetsägaren lämnar sitt uttryckliga medgivande.

4:1 Lokala spår av läckage

På vindsutrymmet noterades spår av läckage i form av fuktfläckar/missfärgningar på underlagstaket, ytterst lokalt invid murstocken, utan tecken på följdskador. Fuktkvotsmätning visar att det var torrt vid besiktningstillfället, fläckarna kan således vara äldre och sedan innan yttertaket lades om. Det är dock svårt att säkerställa detta vid ett enskilt tillfälle då takläckage kan vara högst intermittenta. Det rekommenderas att detta hålls under uppsyn/fortsatt kontroll för att utesluta pågående läckage. Skulle det visa sig att läckage pågår behöver orsaken till detta givetvis åtgärdas.

Se bilder i bilaga I.

Borås 2026-03-26
Byggrådet Besiktning Sverige AB

Charlie Olsen, Besiktningsman

5. BILAGA I: FOTODOKUMENTATION

I denna bilaga visas ett urval av de foton som tagits vid besiktningstillfället.



Översiktbild på yttertak.
Notera mindre mängd mosspåväxt på norrsida.



Lokal skada på sockeln i nordvästra ytterhörnet, där stupröret är bristfälligt anslutet till dagvattenledning.



Lokala missfärgningar/fläckar, spår av läckage invid skorstenen. Inga tecken på följdskador.



Fuktkvot uppmätt till 11% vilket är under kritisk gräns för mikrobiell tillväxt.

6. BILAGA II: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, okulär översyn, stickprovskontroll av jordade vägguttag samt allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Detta tilläggsuppdrag är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. Undertecknad besiktningsman har inte el-behörighet.
Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

ELCENTRAL

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

VÄGGUTTAG

Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

☐	Automatsäkringar	☒	Jordade vägguttag
☒	Gängsäkringar	☐	Ojordade vägguttag
☒	Jordfelsbrytare	☒	Petskydd i alla vägguttag
☐	Komplett gruppförteckning		

El-anläggningens ålder:	2023, men med äldre el-central.
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	2023.
Säljarens upplysningar:	2023 byttes kablar, eluttag och tryckknappar.
Stickprovskontroll av jordade uttag:	Utfört utan avvikelse.
Iakttagelser:	Gruppförteckning finns men är ej komplett.
Slutsats och rekommendationer:	Komplettera gruppförteckningen och montera denna i anslutning till el-centralen.

Borås 2026-03-26
Byggrådet Besiktning Sverige AB

Charlie Olsen, Besiktningsman

7. BILAGA III: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. 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. Detta tilläggsuppdrag är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen 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. Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

Gjutjärnsledningar	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20-25 år
Tappvattenledningar	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	Värmepannor	Ca 20 år

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande av vatten och årtal:	Kommunalt, varierad ålder.
Utförande av avlopp och årtal:	Kommunalt, varierad ålder.
Säljarens upplysningar:	---
Iakttagelser:	Uppenbart att delar av va-installationer har uppdaterats i samband med renoveringar, ex. nya golvbrunnar i tvättstuga och badrum. Men delar av va-installationer är äldre, har nått tekniskt väntad livslängd.
Slutsats och rekommendationer:	Det rekommenderas att byggnadens va-installationer kontrolleras och vid behov byts ut då delar av dem har nått tekniskt väntad livslängd.

Borås 2026-03-26
Byggrådet Besiktning Sverige AB

Charlie Olsen, Besiktningsman

8. BILAGA IV: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Allmänt

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför överlåtelse av fastighet med hjälp av en byggteknisk besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information 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 även utgöra underlag till en dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Sådana delar av fastigheten och byggnaden som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.

Med besiktningsman respektive uppdragsgivare i uppdragsbekräftelsen och i besiktningsutlåtandet avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget (nedan nämnt som Byggrådet) respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsmannen en byggteknisk besiktning av byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick.

Om inget annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen fastighetens huvudbyggnad samt vidbyggd del såsom garage, carport, uterum, och förråd samt den markyta i direkt anslutning till byggnad som har tekniskt betydelse för de besiktade byggnaderna. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför överlåtelsebesiktningen. Altan/tralldäck omfattas inte av besiktningen.

Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller överlåtelsebesiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, pool och poolanläggning, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte provtryckning, radonmätning, eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning, Fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning.

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande eller som en bilaga till överlåtelsebesiktningen. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar köpares och säljares kunskap om byggnadens fysiska skick. Informationen i besiktningsutlåtandet får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare. Förhållanden som antecknas vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknas efter riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De fel och risker som antecknats i besiktningsutlåtandet som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten och byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också införas i köpekontraktet.

Observera att du som köpare har en långtgående undersökningsplikt. För att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du (om du själv inte är uppdragsgivare) kontaktar besiktningsmannen för utförande av köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en besiktning beställd av köpare. En köpargenomgång är endast möjlig att utföra innan tillträde till fastigheten samt inom 12 månader efter genomförd besiktning.

Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren.
Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger.
Besiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsmannen redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.
I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information, om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället, som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare 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.

Handlingar

Som grund för överlåtelsebesiktningen används de handlingar och upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsmannen.
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 i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

Okulär besiktning

En okulär besiktning innebär att besiktningsmannen undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de är av byggteknisk 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 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. För de ytor och utrymmen som inte besiktigas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t. ex. genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.

Om besiktningsmannen vid den okulära besiktningen antingen upptäcker eller av någon anledning misstänker en fuktrelaterad skada kan fuktmätare komma att användas för fuktkvotsmätning eller fuktindikering i det aktuella området.

Riskanalys

Vid sidan av de fel som antecknats vid överlåtelsebesiktningen skall besiktningsmannen anteckna om det finns påtaglig risk för skada eller att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen skall besiktningsmannen lägga den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsmannen lämna en motivering.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för skada eller annat väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen.

Ev. tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdraget förutsätter fastighetsägarens godkännande. Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen samt begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet även för tilläggsuppdraget.
Syftet med 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 en överlåtelsebesiktning 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 eller i en bilaga till överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsutlåtandet

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Uppgifter om fastigheten liksom åtgärdsförslag eller kostnadsberäkningar som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om fastighetens fysiska skick och kan inte heller läggas till grund för åtgärdsprogram eller kostnadsuppskattning.

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet

Uppdragsgivaren skall noggrant läsa besiktningsutlåtandet. Anser uppdragsgivaren att det saknas någon uppgift eller något påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall uppdragsgivaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsmannen för eventuell komplettering. Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Skulle någon uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast (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.

Försäkring

Besiktningsmannen som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat ansvarsförsäkring.

Begränsningar i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar och skadeståndsskyldighet är dock begränsat enligt nedanstående villkor och till det lägsta av följande belopp;

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället 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.

Krav mot besiktningsmannen skall anmälas (reklameras) till Byggrådet snarast efter det att felet/skadan märkts eller borde ha märkts. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat efter utförd besiktning. Ersättning lämnas heller inte för fel eller skador som åtgärdas innan reklamation. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet

Byggrådet har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet och har därmed rätt att använda det till olika syften, tex som underlag för fortsatt teknisk utredning. Uppdragsgivaren har rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen av uppdragsgivaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som är överenskommet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen.

Befrielsegrunder

Om fullgörandet av besiktningsmannens åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som besiktningsmannen inte råder över och inte heller har kunnat förutse är besiktningsmannen inte skyldig att utföra sina åtaganden. Detsamma gäller vid lockout.

Sekretess och behandling av kund- och personuppgifter

Byggrådet förbinder sig att behandla uppgifter som framkommer i samband med uppdraget konfidentiellt. Resultatet av uppdraget lämnas till tredje man endast vid samtycke från kunden och i de fall kunden befullmäktigat annan att motta resultatet. Byggrådet förbehåller sig rätten att till tredje man lämna sådana uppgifter som erfordras för att byggrådet ska kunna erhålla eller verifiera uppgifter om en byggnads energiförbrukning med mera.

Byggrådet behandlar kunduppgifter och personuppgifter hänförliga till fysiska personer i enlighet med personuppgiftslagen. Byggrådet behandlar uppgifter som omfattar exempelvis kontaktpersoner, adresser, byggnader, skador och liknande. Uppgifterna används för att Byggrådet ska kunna teckna och fullgöra avtal och rättsliga skyldigheter samt framställa rättsliga anspråk, ge en god service, marknadsföring, statistik, marknads och kundanalyser samt i övrigt kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas inom Byggrådet men kan, med beaktande av sekretesskrav, komma att lämnas ut till företag och organisationer som Byggrådet samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag och mäklare samt till myndigheter och potentiella köpare.

En gång om året har du som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter kontrollorganet har om dig. Du har också rätt att begära att Byggrådet rättar felaktiga personuppgifter som rör dig. Märk ansökan med ”Personuppgiftsansvarig”.

Tillämplig lag och behörig domstol

Tvist på grund av detta uppdrag ska avgöras vid Allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag.

9. BILAGA V: LITEN BYGGORDBOK

ASFABOARD
Porös, asfaltimpregnerad skiva.
ALKYDOLJEFÄRG
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg 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 (bindemedel) 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
Bindemedel 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 ståndskarvar.
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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.
FUKTKVOT
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
FODER
Täckande listverk runt fönster eller dörr.
GRUNDMUR
Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund 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 mättnadsånghalt.
KARM
Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
KLINKER
Plattor av keramiskt material.
KLÄMRING
Ring med uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
LIMTRÄ
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.
MEKANISK VENTILATION
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
MÄTTNADSÅNGHALT
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).
OKULÄR
Vad man kan se med ögat.
PLANSTEG
De horisontella stegen i en trappa.
RELATIV FUKTIGHET
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
RADON
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
REVETERING
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
SJÄLVDRAGSVENTILATION
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.

10. BILAGA VI: 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	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning 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 (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år