

Överlåtelsebesiktning

Torsredsvägen 30

Datum för besiktning

2026-09-08

Datum för utlåtande

2026-09-11



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

Uppdragsinformation	sid 3
Handlingar och upplysningar	sid 4
Förutsättningar och byggnadsbeskrivning	sid 5
Besiktning – noteringar och bilder	sid 6-8
Komplementbyggnad	sid 8-9
Risikanalyser	sid 10
Fortsatt teknisk utredning	sid 10
Fuktkontroll	sid 10

Bilaga I: Allmänna villkor

Bilaga II: Liten byggordbok

Bilaga III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

Uppdragsinformation

Fastighet:

Fastighetsbeteckning:	TROLLHÄTTAN VALNÖTSTRÄDET 1
Adress:	Torsredsvägen 30 46158 Trollhättan
Fastighetsägare:	Nils Georg Andersson
	Stig Plate

Uppdrag:

Beställare:	Fastighetsägare
Uppdragsnummer:	82082
Besiktningsman:	Johan Wiberg
Telefon:	0761-46 18 56
E-post	johan.wiberg@sustera.com
Besiktningsdag:	2026-09-08
Närvarande:	Representant – Säljare Daniel Nilsson – Mäklare
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-09-08 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad samt vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage omfattas. I detta uppdrag har besiktning av komplementbyggnad inte beställts. Besiktningen omfattar inte terrasser/trall, installationer som elektricitet, vatten, sanitet, värme, maskinell utrustning, ventilation, rökgångar eldstäder eller kaminer.

Handlingar och upplysningar

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

Fastighet:

Tillhandahållna handlingar:	
Information från uppdragsgivaren:	Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt nedan: Badrum våning 1 2024 Våtrumsmatta på balkong är bytt oklart vilket år men bedöms vara på 2020 talet.
Förvärv:	1962
Upplysningar om fel i fastigheten:	-
Muntliga uppgifter:	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.

Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Förutsättningar vid besiktningen:	Fuktkontroll: Fuktkontroll har utförts i fastigheten eller dess konstruktioner. 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. I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.
Väderlek:	Sol/moln ca 19°
Byggnadstyp:	1½-plan
Byggnadsår:	1944
Tillbyggnadsår:	1978 sov, wc och matsal
Fasadtyp:	Tegel/stående träpanel
Taktyp:	Sadeltak av råspont, takpapp, läkt och betongpannor samt papptak.
Fönster:	Kopplade (tvåglas)/isolerglas
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Grundkonstruktion:	Källargrund (murad)
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Uppvärmning:	Jordvärme/ direktverkande el
Typ av ventilation:	Självdrag

Besiktning – noteringar

UTVÄNDIGT

Mark mm.



Växtlighet intill grundmur, sockel och fasad. **Se riskanalys 3:1**

Sprickor i golvkonstruktion vid ingång till källaren vid entré, se bild.

Grundmur/ Hussockel

Sprickor och putssläpp noterades på källargrunden, målningsbehov föreligger.

Fasad



Fasad och samtliga andra delar av trä har målningsbehov, lokal röta och torrsprickor förekommer.

Sättningsskador i tegelfasad noterades, se bild. Lokalt omfogningsbehov föreligger.

Fönster/Dörrar

Målnings/renoveringsbehov av dörrar och fönster i trä föreligger. Lokal röta och torrsprickor finns.

Plåtdörr in till kioskens källare har rostskador.

Yttertak



Yttertaket är utfört med betongpannor vars tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. **Se riskanalys 3:2**



Takpappen bedöms närma sig eller ha uppnått sin tekniska livslängd. **Se riskanalys 3:3**

Besiktning – noteringar

INVÄNDIGT

Allmänt

Byggnaden bedöms ha ett generellt renoveringsbehov. Med hänsyn till byggnadens ålder, skick och normala förslitning kan det förekomma slitage, skador och åldersrelaterade avvikelser på inredning, ytskikt och övriga byggnadsdelar, såsom sprickor, skarvöppningar, golvknarr, snedheter och liknande. Sådana förväntade avvikelser redovisas normalt inte var för sig i protokollet, om de inte bedöms ha byggnadsteknisk betydelse eller motiverar en särskild notering.

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.

Entréplan

Allmänt

Taket på detta plan är delvis utfört som ett så kallat parallelltak. **Se riskanalys 3:4**

R 1	Entré		----
R 2	Kök		Skvellerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänksskåp. Detta bör finnas för att ett eventuellt läckage ska kunna upptäckas i tid. Spisen saknar tippskydd vilket kan leda till personskada.
R 3	Matsal		Glaskassett i fönster är punkterad vilket gör att den har kondens mellan glasen.
R 4	Vardagsrum		----
R 5	Salong		----
R 6	Hall		----
R 7	Klädkammare		----
R 8	Sovrum		----
R 9	Dusch/WC		----

Trappa till plan 2

		Handledare lös vilket kan leda till personskada vid belastning.
--	--	---

Plan 2

Allmänt

Baserat på nedan rekommenderas en fortsatt teknisk utredning. **Se Fortsatt teknisk utredning 4:1**

Taket på detta plan är delvis utfört som ett så kallat parallelltak. **Se riskanalys 3:4**

R 1	Kontor		----
R 2	Sovrum		Fuktindikation/missfärgning i vägg-/takvinkel mot R3. Fuktindikationen/missfärgningen bedömdes vara torr vid besiktningstillfället.
R 3	Sovrum		Fuktindikation/missfärgning i vägg-/takvinkel mot R2. Fuktindikationen/missfärgningen bedömdes vara torr vid besiktningstillfället.
R 4	Klädkammare		----
R 5	WC		----

Balkong

Kattvindar

Kattvind mot garage uppvisar fuktindikation/missfärgning i tak. Fuktindikationen/missfärgningen bedömdes vara torr vid besiktningstillfället.

Vind**Allmänt**

Baserat på nedan rekommenderas en fortsatt teknisk utredning. **Se Fortsatt teknisk utredning 4:2**

Mikrobiell påväxt noterades på vindens råspont. **Se riskanalys 3:5**

Missfärgningar/indikationer på läckage noterades på golv samt råspont.

Trappa till källare

Befintlig handledare är lös vilket kan leda till personskada vid belastning. I trappans övre och nedre del saknas handledare.

Källare**Allmänt**

Källaren uppvisar konstaterade fuktindikationer och bör utredas vidare. Indikationerna kommer inte redovisas nedan om det inte finns en byggnadsteknisk anledning till detta. **Se fortsatt teknisk utredning 4:3**

	Källare med uppreglade konstruktioner. Se riskanalys 3:6	
R 1 Hall		-----
R 2 Pannrum		-----
R 3 Hobbyrum		Hela utrymmet mot yttervägg var inte besiktningsbar på grund av platsbyggd soffa.
R 4 Badrum/tvättstuga		Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivet. Se riskanalys 3:7 Spricka noterades i avloppsröret från handfatet.

Kioskens källare (inom samma byggnad)

Allmänt	I denna del av källaren finns uppreglade golv och påreglade väggar.	
R 1 Hall		-----
R 2 Förråd		Fukt finns i yttervägg. Se fuktkontroll nedan.
R 3 WC		Fukt finns i yttervägg. Se fuktkontroll nedan.

Garage/förråd



Fukt finns i ytterväggar. Se fuktkontroll nedan.

Sprickor i garagets yttervägg mot äppleträden noterades, se bild 1 & 2.



Risikanalyt

3:1 Riskanalys: Växtlighet intill grundmur, sockel och fasad

Konstruktion: Gräsmatta, planteringar, buskar, klätterväxter eller annan växtlighet finns i anslutning till grundmur, sockel eller fasad.

Risk: Växtlighet nära byggnaden kan öka fuktbelastningen genom att hålla kvar fukt mot grundmur, sockel och fasad samt begränsa luftcirkulationen. Klätterväxter kan växa in bakom fasadbeklädnader, anslutningar och detaljer, vilket kan bidra till att fukt hålls kvar och att skador uppstår eller förvärras. Rötter från buskar och andra planteringar kan med tiden påverka mark, hårdgjorda ytor och i vissa fall byggnadsdelar genom mekanisk påverkan. Tät växtlighet kan dessutom försvåra okulär kontroll och dölja sprickor, otätheter och andra avvikelser.

Konsekvens: En långvarigt förhöjd fuktbelastning kan öka risken för fuktrelaterade skador på grundmur, sockel, fasad och anslutande konstruktioner. Växtlighet kan även orsaka mekaniskt slitage samt medföra att skador upptäcks först i ett senare skede. Riskanalysen innebär inte att en skada konstaterats, utan beskriver en möjlig risk förknippad med konstruktionen om ingen skada noterats i besiktningsprotokollet.

Rekommendation: Växtlighet bör hållas nedklippt och med friyta mot fasaden för att förbättra luftcirkulationen och möjliggöra kontroll av byggnadens utsida. Klätterväxter bör inte tillåtas växa in bakom fasad eller anslutningar, och planteringar bör placeras på sådant avstånd att rötter inte riskerar att påverka byggnad eller närliggande konstruktioner.

3:2 Riskanalys: Yttertakets tekniska livslängd bedöms vara uppnådd

Observation: Yttertaget är utfört med råspont, underlagspapp, ströläkt, bärläkt och betongtakpannor. Den tekniska livslängden för taktäckningen bedöms vara uppnådd eller överskriden, vilket innebär att flera av takets ingående komponenter kan ha försämrade tekniska egenskaper till följd av ålder.

Risk: Det finns risk för att underlagspappens täthet har försämrats genom uttorkning, sprickbildning eller otätheter vid skarvar och anslutningar, vilket kan medföra att vatten tränger in i takkonstruktionen.

Konsekvens: Inträngande fukt kan orsaka fuktskador och rötskador i råspont, läkt och bakomliggande takkonstruktion. Eftersom skador kan utvecklas under taktäckningen finns risk att de inte upptäcks förrän de blivit mer omfattande.

Rekommendation: Taket och, i förekommande fall, vinden bör kontrolleras regelbundet för att tidigt upptäcka tecken på läckage eller fuktpåverkan. Köparen bör även kalkylera med att ett takbyte kan bli aktuellt inom överskådlig tid med hänsyn till att den tekniska livslängden bedöms vara uppnådd.

3:3 Riskanalys: Takpappen bedöms närma sig eller ha uppnått sin tekniska livslängd

Konstruktion: Takpapp är ett tätskikt med begränsad teknisk livslängd. När tätskiktet närmar sig eller har uppnått sin förväntade livslängd ökar risken för åldersrelaterad nedbrytning såsom sprickbildning, uttorkning, skarvsläpp och försämrad täthet.

Konsekvens: Ett åldrat tätskikt kan medföra att vatten tränger in i takkonstruktionen, vilket kan orsaka fuktskador i underlag, isolering och bakomliggande byggnadsdelar. Skadorna kan utvecklas under en längre tid innan de blir synliga invändigt.

Bedömning: Takpappen bedöms närma sig eller ha uppnått sin tekniska livslängd. Fortsatt kontroll samt planering för omläggning bör beaktas.

Observera: Riskanalysen innebär inte att en skada konstaterats, utan beskriver en möjlig risk förknippad med konstruktionstypen och dess förväntade funktion över tid.

3:4 Riskanalys: Parallelltak

Observation: Parallelltak är en konstruktion där delar av takkonstruktionen är dolda och normalt inte åtkomliga för kontroll. Konstruktionen innehåller fukt känsliga material och dess funktion är beroende av att yttertak, lufttäthet och eventuell ångspärr fungerar tillfredsställande.

Risk: Det finns risk för att fukt tränger in i takkonstruktionen genom exempelvis läckage från yttertaget eller genom kondens till följd av fuktig inomhusluft.

Konsekvens: Fukt som tillförs konstruktionen kan orsaka mikrobiella skador, lukt och i längre perspektiv även rötskador. Eftersom delar av konstruktionen är dolda kan skador utvecklas utan att de upptäcks i ett tidigt skede.

Rekommendation: Vid tecken på fukt, lukt eller andra indikationer på skada rekommenderas en fördjupad teknisk utredning för att fastställa konstruktionens aktuella skick och eventuell fuktpåverkan.

3:5 Riskanalys: Mikrobiell påväxt

Observation: Mikrobiell påväxt har noterats på delar av konstruktionen. Påväxt uppkommer normalt när material under en längre tid utsätts för en fuktbelastning som skapar förutsättningar för mikrobiell tillväxt.

Risk: Förekomst av mikrobiell påväxt indikerar att konstruktionen har varit eller är fuktpåverkad. Om den bakomliggande orsaken till fukten kvarstår finns risk för fortsatt tillväxt samt att fuktrelaterade skador utvecklas eller förvärras.

Konsekvens: Fortsatt fuktpåverkan kan leda till ökad mikrobiell tillväxt, lukt, försämring av materialens tekniska egenskaper samt, där organiska material förekommer, rötskador, påverkan på inomhusmiljön samt behov av sanerings- och reparationsåtgärder.

Rekommendation: Orsaken till fuktpåverkan bör utredas och åtgärdas. Den mikrobiella påväxten bör bedömas i samband med att fuktkällan hanteras, och vid behov rekommenderas en fördjupad teknisk utredning för att fastställa skadans omfattning och lämpliga åtgärder.

3:6 Riskanalys: Källare med uppreglade konstruktioner

Observation: Källare är en konstruktion som står i direkt kontakt med omgivande mark och utsätts därför naturligt för markfukt och fuktvandring genom grundmurar och golvplatta. Om uppreglade golv, påreglade väggar eller andra invändiga regelkonstruktioner med organiska material förekommer är dessa fukt känsliga. Samtidigt är bakomliggande delar normalt inte åtkomliga för okulär kontroll.

Risk: Fukt kan tränga in genom grundmurar eller golvplatta och påverka dolda delar av uppreglade golv, påreglade väggar eller andra invändiga konstruktioner utan att det ger synliga tecken i ett tidigt skede.

Konsekvens: Långvarig fuktpåverkan kan orsaka fuktskador, lukt, nedbrytning av organiska material och försämrad funktion i de invändiga konstruktionerna. Skadorna kan bli omfattande innan de upptäcks och innebära kostsamma åtgärder.

Rekommendation: Var uppmärksam på tecken som avvikande lukt, missfärgningar eller förändringar i golv och väggar. Vid misstanke om dold fuktpåverkan eller inför en större renovering bör konstruktionen undersökas vidare genom riktad fuktutredning.

3:7 Riskanalys: Äldre våtutrymme, tekniskt avskrivet

Konstruktion: Våtutrymmets yt- och tätskikt har uppnått eller överskridit sin förväntade tekniska livslängd. Äldre våtrum har ofta tätningar, genomföringar och anslutningar som med stigande ålder får försämrad funktion.

Konsekvens: Brister i tätskikt eller anslutningar kan medföra att fukt tränger in i bakomliggande vägg- och golvkonstruktioner. Detta kan orsaka fuktskador, mikrobiell tillväxt, lukt och materialnedbrytning samt medföra behov av omfattande renoveringsåtgärder.

Bedömning: Våtutrymmet bör bedömas utifrån ålder, skick och eventuella tecken på fuktpåverkan. Renovering bör planeras och vid framtida renovering bör tätskikt, ytskikt och äldre golvbrunnar förnyas enligt då gällande branschregler.

Observera: Riskanalysen innebär inte att en skada konstaterats, om inte annat framgår av besiktningsprotokollets noteringar, utan beskriver en möjlig risk förknippad med konstruktionens utformning och dess förväntade funktion över tid.

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 punkterna nedan.

4:1 Utred orsak och omfattning av fuktindikationer/missfärgningar i takvinkel i R2 och R3 på plan 2 samt i kattvind.

4:2 Utred orsak och omfattning av mikrobiell påväxt, missfärgningar/indikationer på läckage på vindens golv och råspont.

4:3 Utred orsak och omfattning av fukt i källaren, kioskens källare och garagen.



Johan Wiberg

Johan.wiberg@sustera.com

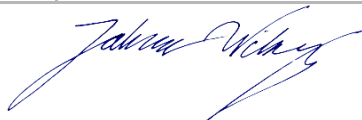
Göteborg 2026-09-11

Akreon Sverige AB

Fuktkontroll

Samlad information om fuktkontroll

Information:	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål, vid 70 % -75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF. Fuktkvot (FK) Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskena, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fukttinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). En normal fuktkvot för trä ligger mellan 5-15 %. Mögelpåväxt kan inträffa vid fuktkvoter över 17-18 %. Rötsvamp kan få fäste i materialet vid fuktkvoter över 20 %.
Utförande:	Fuktmätning är utförd med Protimeter BLD5365 (kapacitiv metod). <i>Instrumentet är avsett för mätning i mjuka material med mätspetsar samt Aquant för icke förstörande mätning i alla byggnadsmaterial.</i>
Konstruktion:	Gjuten/murad källarvägg
Mätplats och resultat:	Missfärgningar och fuktindikationer i källarväggarna har kontrollerats. Förhöjda fuktvärden noterades i samtliga ytterväggar i källare, förråd och garage. Mätningar i påreglade väggar i kioskens källare har utförts. Förhöjda fuktvärden noterades i bägge kontrollpunkterna som utförts i R2 och R3.
Skadesignaler:	Fuktindikationer på källarväggar.
Utvärdering	Förhöjda fuktvärden konstaterades i byggnadens samtliga källar- och garageväggar.
Åtgärdsförslag	Se 4:3 Fortsatt teknisk utredning ovan.
Övrigt	-



Johan Wiberg
Johan.wiberg@sustera.com
Göteborg 2026-09-11
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 besiktningsstillfället. 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, stegen, 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, fuktmätning eller annan mätning. Fuktmätning kan beställas separat vid besiktningsstillfället.

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 besiktningstillfället 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 sid 11

Besiktningsutlåtande

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. 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 besiktningstillfället.

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 besiktningstillfället 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 innehålllet 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 utlåandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåandet 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 linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertakets 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 ståndskarvar.

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 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 mättnadsånghalt.

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 bygnadsdelar 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, 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 utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	
Dagvattenledning utanför byggnaden	25 år
	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	
Parkettgolv/trägolv (byte)	10 år
Parkettgolv/trägolv (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

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	40 år
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 väggar	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