

## Utlåtande över

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Stora Håven 1:7  
Stora Håven Björkelund 2, Tidaholm



Bostadshuset på Björkelund 2 är uppfört i lösvirke 1980 och beläget i odlingslandskapet mellan Hökensås och Tidaholm. Byggnader påverkas av bland annat klimatet och av användning, vilket medför ett kontinuerligt behov av underhåll. På denna byggnad har det blivit tid att sänka fuktnivån i kryppgrund samt att utföra utvändigt underhållsmålning.

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

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB  
Floragatan 5  
0736-507 401

[byggnadskontroll.nu](http://byggnadskontroll.nu)  
mattias@byggnadskontroll.nu  
559308-3198

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING .....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....	4
2. OKULÄR BESIKTNING .....	5
3. RISKANALYS .....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	10
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare .....	11
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	15
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner .....	16
BILAGA 4: Fuktkontroll i riskkonstruktion.....	17



# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## Objekt

Fastighetsbeteckning: Stora Håven 1:7  
Adress: Stora Håven Björkelund 2  
Kommun: Tidaholm  
Fastighetsägare: Ros-Marie Sundell

## Uppdragsgivare

Namn: Ros-Marie Sundell  
Uppdragsnummer: 2024-122

## Besiktningsman

Namn: Mattias Åkerberg  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Av RISE Certifierad besiktningsman SBR  
Certifieringsnummer: C002779  
Telefon: 0736-507 401  
E-post: mattias@byggnadskontroll.nu

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

## Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden samt tilläggsuppdragen fuktkontroll i riskkonstruktion och energideklaration. Fuktmätning i riskkonstruktion redovisas i Bilaga 4, energideklaration i separat utlåtande.

Besiktningsdag: 2024-04-11 klockan 09:00

Närvarande: Ros-Marie Sundell

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-04-02. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Tillhandahållna Handlingar: -----

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 1980.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 2017 Pannrummet ändrades till tvättutrymme, eget arbete.
- 2018 Isolerfönster och dörrar byttes (förutom takfönster). Badrummet renoverades, tätskikt utfört av fackman men kakelsättning är eget arbete, våtrumsintyg är inte tillgängligt vid besiktning.
- 2020 Uterummet uppfördes, utfört av fackman (betongplatta med ingjuten golvvärme ovan underliggande isolering).
- 2023 Taket behandlades och målades, vissa läkt och takpannor byttes.  
Sotning utförs två gånger per år och brandskyddskontroll utan anmärkning utfördes 2023.

Upplysningar om fel i fastigheten: -----

## 2. OKULÄR BESIKTNING


Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	Ca 5 °C och duggregn
Byggnadstyp:	1½-plans bostadshus
Byggnadsår:	1980
Grundläggning:	Krypgrund med grundmur av Leca och bjälklag av trä. Betongplatta på mark i lågdel (före detta garage) och mellandel. Betongplatta med ingjuten golvvärme ovan underliggande isolering i uterum.
Stomme:	Trä
Fasad:	Lockpanel
Fönster:	2- och 3-glas isolerfönster
Yttertak:	Sadeltak belagt med betongpannor, underlagstak av råspont, underlagspapp och läkt. Plåt på tak över uterum.
Uppvärmning:	Vedpanna med två ackumulatortankar, braskamin i uterum
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Vatten från samfällighet/avlopp till trekammarbrunn med infiltration



## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Mark:</b>	-----
<b>Grundmur/Hussockel:</b>	-----
<b>Fasad:</b>	<p>Klimatpåverkad fasad med ålderstigen färg och torrsprickor. Bristfälligt målat ändträ vid fasadens avslut mot grundläggningen. Flertalet anslutningsplåtar är inte infällda i fasad. Altandäck är monterat dikt an mot fasad. Fasadpanel är lokalt monterad nära mark, på före detta garage. Anslutningsplåt vid takkupan lutar in mot fasad med mindre rötskador i fasadpanel som följd.</p> 
<b>Dörrar:</b>	Tröskelbleck saknas på några dörrar och vid huvudentrén lutar blecket in mot byggnaden.
<b>Fönster:</b>	-----
<b>Balkong:</b>	-----
<b>Yttertak:</b>	<p>Taket är besiktigt från mark och från takfot lågdelar. Ålderstigen färg och vissa rötskador på vindskivor. Vattplåt är lokalt lös från infästning i vindskivan. En sprucken takpanna, på före detta garage.</p> <p>Taket har passerat sin tekniska livslängd, se 3.1 Riskanalys.</p>
<b>Altan:</b>	-----

**Krypgrund:**

Krypgrunder betraktas idag som en känd riskkonstruktion. Vid fuktkontroll uppmättes fuktvärden över kritiskt gränsvärde och mikrobiell påväxt noterades på bjälklagets undersida. Spår av att vatten runnit in i grunden. Med anledning av ovanstående, se 4.1 Fortsatt teknisk utredning samt Bilaga 4. Fuktkontroll i riskkonstruktion.

**INVÄNDIGT****Allmänt**

Friskluftsventiler finns inte och frånluftsfläkt i badrummet är inte inställd på kontinuerlig drift med möjlig forcering vid fuktillskott. *Rekommenderar att tilluftsventiler monteras i sovrum och sällskapsrum samt att funktionen ändras på Frånluftsfläkt i badrummet.*

**Entréplan**

Hall:	-----
Vardagsrum:	-----
Matsal:	-----
Kök:	Fuktskydd finns inte på skåpsbotten i diskbänksskåp. <i>I syfte att öka fuktsäkerheten rekommenderas att fuktskydd monteras.</i>

Formförändringar i laminatgolv samt intorkad fuktpåverkan av golv framför kyl, frys samt diskmaskin.



Uterum:	Vissa "Bomljud" i klinker. <i>Enligt min bedömning är detta inte fuktrelaterat, utan en indikation på bristfällig vidhäftning mellan sättbruk och klinker.</i>
Sovrum 1:	-----
Toalett:	Golvmattans uppvik mot tröskeln är löst.
Våtrum med dusch, bad och bastu:	Golvmattans uppvik mot tröskeln är löst.  Rör genomföring i vägg i duschplats utgör en avvikelser från branschreglerna. Mindre hål i golvmatta. Bristfällig golvlutning mot golvbrunnar. Med anledning av ovanstående, se 3.2 Riskanalys.
Allmänt, före detta garage och mellandel:	Betongplatta på mark, även med en "flytande" golvkonstruktion betraktas idag som en känd riskkonstruktion, se 3.3 Riskanalys samt Bilaga 4. Fuktkontroll i riskkonstruktion. Vid fuktmätning uppmättes fuktvärden under kritiskt gränsvärde för mikrobiell tillväxt.
Hall i mellandel:	-----
Hall i före detta garage:	-----
Förråd:	Ojämnheter i golv.  Vissa "Bomljud" i klinker. <i>Enligt min bedömning är detta inte fuktrelaterat, utan en indikation på bristfällig vidhäftning mellan sättbruk och klinker.</i>  Rötskada i ytterväggsyll samt utbuktning i vägg, se 4.1 Fortsatt teknisk utredning.
Våtrum med tvätt- och vatteninstallationer:	Golvbrunn av gjutjärn monterad närmare vägg än 20 cm. Vatteninstallationer i utrymme utan fuktskydd på golv. Bristfällig golvlutning. Dessa noteringar var godkända vid byggnadens uppförande och bedöms därför som fackmässigt utförda, i dagens branschregler är det inte längre godkänt. Med anledning av ovanstående, se 3.2 Riskanalys.
Entréhall:	-----
Trappa till övre plan:	-----



## Övervåning

Allrum:	Kondensrinning i takfönster.
Sovrum 2, mot sydost:	-----
Sovrum 3, mot sydväst:	-----
Våtrum med dusch och wc:	Kondensrinning i takfönster. Golvmattans uppvik mot tröskeln är löst. Rör genomföring i golv.
Sovrum 4, mot norr:	-----
Klädkammare i sovrums 4:	-----

## Vind

Sidovindar:	Sidovindar var inte tillgängliga för besiktning på grund av möbler och lösöre. Rekommenderar att sidovindar görs tillgängliga och besiktigas.
Vind över före detta garage och mellandel:	Mindre missfärgningar i yttertaketets insida.
Nockvind:	Mikrobiell påväxt på yttertaketets insida, se 4.1 Fortsatt teknisk utredning samt Bilaga 4. Fuktkontroll i riskkonstruktion.



## 3. RISKANALYS

---

### 3.1 Sadeltak

Takpannor, läkt, underlagspapp och plåtanslutningar har en begränsad livslängd, vilket ökar risken för läckage med fukt-, mögel- samt rötskador i omkringliggande material som möjlig följd.

### 3.2 Våtrum

Då brister, alternativt avvikelser från branschreglerna noterades i våtrummet finns det en ökad risk för att fukt-, mögel- och rötskador kan komma att uppstå i omkringliggande material.

### 3.3 Betongplatta på mark

Betongplatta på mark medför på grund av naturlig fuktvandring från mark risk för att träkonstruktioner i anslutning till betongplattan drabbas av fukt-, mögel- och rötskador. Fuktvandring kan ske genom kapillärsugning och diffusion (utjämning av en högre ånghalt under betongplattan mot en lägre ånghalt inne i bostaden). Se även Bilaga 4: Kontroll och fuktmätning i riskkonstruktion.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### 4.1 Krypgrund, yttervägg i förråd samt nockvind

Skadans/bristens orsak och omfattning behöver utredas av fackman för att åtgärdas.

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

Tibro, 2024-04-11

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB

Mattias Åkerberg

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR



# BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

## Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

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

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

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

### Ändamålet

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

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

### Genomförandet

#### Uppdragsbekräftelse

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

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

### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

### 1) Handlingar och upplysningar

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

### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

### Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

### 3) Riskanalys

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

### Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.*

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

### Tilläggsuppdrag

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



Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter 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.

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

### Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

### Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd steg ska finnas tillgänglig.

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

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



### Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

### Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

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

### Betalning och hävning

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

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

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

## BILAGA 2: Liten Byggordbok

### 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 yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

### Betong

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

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### Brunröta

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

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

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

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

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

### Fuktkvot

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

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

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

### Hammarband

Träreger längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

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

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

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

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

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

### Limträ

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

### Mekanisk ventilation

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

### Mätnadsånghalt

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

### Okulär

Vad man kan se med ögat.

### Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

### Radon

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

### Revetering

Putts 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 träsval, av masonit eller av armerad plastfolie.

### Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

### Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för 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,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommutning skorstenstopp, tätning rökanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

### Invändigt

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

### Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

### Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter vägg	15 år

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

### Elinstallationer

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

### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

### Övriga installationer och annan

#### maskinell utrustning än

#### hushållsmaskiner

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

### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

## BILAGA 4: Fuktkontroll i Riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2024-122

### Objekt

Stora Håven 1:7



### Mätning

Fuktkvotsmätning har utförts med elektrisk resistansmätare typ och Protimeter.

Mätning av relativ fuktighet har utförts med Tramex III/Tramex Hydro-i. Fuktindikering har utförts med Tramex III.

### Konstruktion

Krypgrund:

Grundmur av Leca, obehandlad syll avskild grundläggningen med tjärpapp. Träbjälklag isolerat med mineralull och bjälklagsbotten av Asfaboard. Plastfolie finns bara delvis på mark.

Betongplatta på mark (mellandel och f.d. garage):  
Obehandlad väggsyll avskild betongplattan med tjärpapp.

Betongplatta med ingjuten golvvärme ovan underliggande isolering:  
Obehandlad väggsyll avskild betongplattan med fuktspärr.

"Flytande" golvkonstruktion (mellandel, hall och entré):  
Betongplatta, cellplast, spånskiva samt ytskikt av laminat.

Nockvind: Innertak, glespanel, plastfolie (ångspärr) samt cirka 30 cm isolering och bjälklag.



**Resultat**

Kontrollplatser:		Resultat
Krypgrund	bjälklag	21 % FK
Betongplatta	Syll i entré	14 % FK
Betongplatta	Syll i f.d. garage, vid rötskada i förråd	23 % FK
Betongplatta på underliggande isolering	Uterum	11 % FK
Betongplatta med "flytande" golv	Mellandel	52 % RF
Nockvind	Yttertak	13 % FK

**Kritisk fuktvärde:****75% Relativ fuktighet och 17% Fuktkvot.**

Organiskt material vid kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att påverkas eller att vara påverkat av mögel, röta och avvikande lukt.

**Bedömning/  
Kommentar:**

Vid fuktkontroll i krypgrund och i förråd vid rötskadad syll uppmättes fuktvärden över kritiskt gränsvärde för mikrobiell tillväxt och pånockvind noterades mikrobiell påväxt på takets insida. Se protokoll för rekommendation.

**Övrigt:**

Relativ fuktighet (RF) indikerar i procent hur mycket vattenånga finns i luften i relation till hur mycket kan maximalt finnas vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av kondens.

Kritiskt värde gällande relativ fuktighet ligger vid 75 % RF för gran och furuvirke.

Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda.

Fuktkvoten visar förhållandet mellan fukttinnehåll i kg och mängden torrt material i kg.

Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

Tibro, 2024-04-11

Mattias Åkerberg

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB