

## Utlåtande över

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Hassla 2:1

Länsmansgatan 3, Kinnarp



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

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....1

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....2

2. OKULÄR BESIKTNING.....3

3. RISKANALYS .....7

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....7

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare .....8

BILAGA 2: Liten Byggordbok.....12

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder .....13

BILAGA 4: Kontroll av riskkonstruktion .....14

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## Objekt

Fastighetsbeteckning: Hassla 2:1  
Adress: Länsmansgatan 3  
Kommun: Falköping  
Fastighetsägare: Dödsbo efter Ann-Britt Johansson

## Uppdragsgivare

Namn: Fastighetsägare  
Uppdragsnummer: 2025-156

## 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: 2025-05-16 klockan 08:00  
Närvarande: Pontus Johansson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-04-30

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.

Fastigheten har varit i släkten sedan 1934.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 1954 Huset bygges om och moderniserades.
- 1981 Köket byttes och våtrum på övre plan renoverades.
- 2011 Bergvärme installerades.
- 2015 Ny entrédörr monterades och tak över entré uppfördes tillsammans med terrass.
- 2017 Husets fasad målades.
- 2019 Yttertaget renoverades, utfört av fackman.

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

---

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt 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.

Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst 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.

Väderlek:

Ca 14 °C och klart väder

Byggnadstyp:

1½-plans bostadshus med mindre källare (under del av kök)

Byggnadsår:

Första halvan av 1800-talet

Grundläggning:

Krypgrund (pågjuten grundmur av natursten, träbjälklag)  
Källare med grundmur av stenmaterial samt träbjälklag

Stomme:

Timmer

Fasad:

Lockpanel

Fönster:

2-glas fönster samt isolerfönster i takkupa och i ytterdörrar

Yttertak:

Sadeltak belagt med betongpannor, underlagstak av brädor, spån, träfiberskivor, strö- och bärläkt  
Dubbelfalsad plåt på tak över entré

Uppvärmning:

Värmepump (berg)

Ventilation:

Självdrag

Vatten/avlopp:

Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark:      | Stuprör mot norr avslutas invid grunden.<br><i>I syfte att minska på eventuell fuktbelastning mot grunden rekommenderas att vatten från stuprör avleds.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundmur:  | Mindre sprickor i grundmur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Trappor:   | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fasad:     | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dörrar:    | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fönster:   | Sprucket glas i fönster till tvättutrymmet.<br>Färgsläpp i fönster.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Yttertak:  | Taket är besiktigat från mark och från takfot.<br><br>Mindre svackor i takfall.<br>Takpannor är inte spikade i kantzoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Krypgrund: | Krypgrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i grundutrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i utrymmet. Den ökade fuktbelastning medför risk för fukt-, mögel- och rötskador. Vid fuktmätning i bjälklaget utförd via ventil i grundmur uppmättes fuktvärde under kritiskt gränsvärde för mikrobiell tillväxt, se Bilaga 4. Fuktkontroll i riskkonstruktion.<br><b>Baserat på att vissa rötskador noterades i första stockvarvet (syllen) samt att befintlig grund inte är besiktigad på grund av att lucka inte finns till utrymmet rekommenderas grunden görs helt tillgänglig och besiktigas samt att en fackman kontaktas för kontroll av orsak och omfattning till rötskador i syllar.</b> |
| Terrass:   | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## INVÄNDIGT

### Allmänt

System för el, avlopp, tappvatten och värmeledningar är äldre och behöver kontrolleras av fackman.

Självdragsventilerade byggnader med förändrad uppvärmning och kallställd murstock har oftast en bristfällig luftomsättning, vilket medför att det fuktillskott som produceras i bomiljön inte ventileras ut fort nog. En bristfällig luftomsättning kan resultera i ökad fuktpåverkan av huskonstruktionen. Rekommenderar att en ventilationsentreprenör kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av åtgärd i syfte att säkerställa allmänventilationen.

### Källarplan

|             |                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt:    | Färg- och putssläpp förekommer på grundmurens insida, vilket visar att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar optimalt, se 4.1 Fortsatt teknisk utredning.<br><br>Asbestcementskivor i innertak.       |
| Pannrum:    | Äldre intorkad fuktfläck på inbyggnad av ackumulatortankar.<br><br>Enkelglasfönster.<br><i>I syfte att minska på vintertid uppkommen kondensbildning rekommenderas att fönstret kompletteras med innanfönster.</i> |
| Matkällare: | -----                                                                                                                                                                                                              |

### Entréplan

|                         |                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entréhall med garderob: | -----                                                                                                                                                                                               |
| Sovrum 1, mot väster:   | -----                                                                                                                                                                                               |
| Passage:                | -----                                                                                                                                                                                               |
| Trappförråd:            | -----                                                                                                                                                                                               |
| Sal:                    | -----                                                                                                                                                                                               |
| Allrum:                 | -----                                                                                                                                                                                               |
| Tv-rum:                 | -----                                                                                                                                                                                               |
| Kök:                    | Diskmaskinens avloppsslang är inte fastmonterad i skåpssidan.<br><br>Fuktskydd finns inte under kyl och frys samt på skåpbotten i vaskskåp, se 3.1 Riskanalys.                                      |
| Tvättutrymme:           | Frånluftskanal finns inte i utrymmet, se rubrik invändigt/allmänt gällande ventilation.<br><br>Tätskikten i utrymmet har passerat sin tekniska livslängd och brister förekommer, se 3.2 Riskanalys. |
| Trappa till övre plan:  | -----                                                                                                                                                                                               |

## Övervåning

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt:                 | Ojämnheter i golv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Allrum:                  | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Våtrum med dusch och wc: | Tätskikten i utrymmet har passerat sin tekniska livslängd och har delvis släppt från underlag samt otätheter förekommer i tätskiktens skarvar.<br>Försänkt golv i duschplats och rörgenomföringar i golv var godkänt vid tiden för renovering och bedöms därför som fackmässigt utfört, vid renovering idag är det inte längre godkänt.<br><b>Rekommenderar att en fackman kontaktas för renovering av utrymmet. I samband med renoveringen ska angränsande material kontrolleras beträffande eventuella följdskador.</b> |
| Sovrum 2, mot öster:     | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sovrum 3, mot söder:     | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Passage till sovrums 4:  | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Klädkammare:             | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sovrum 4, mot väster:    | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Vind

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sidovind i allrum:    | Intorkade äldre fuktfläckar på ytor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sidovind i sovrums 3: | Intorkade äldre fuktfläckar på ytor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Övriga sidovindar:    | Utrymmena är inte besiktigade på grund av att de inte är tillgängliga.<br><b>Rekommenderar att utrymmena görs tillgängliga och besiktigas.</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nockvind:             |  <p>Tättningslist finns inte i vindsluckan.<br/><i>I syfte att minska på möjligheten för inomhusluft att läcka upp till en kall vintervind rekommenderas att en tättningslist monteras i luckan.</i></p> <p>Äldre intorkade fuktfläckar förekommer vilka, enligt min bedömning är från innan takrenoveringen.</p> |

### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Kök

Avsaknad av fuktskydd under kyl och frys samt under diskbänk medför att eventuella läckage tar längre tid att upptäcka vilket kan resultera i fukt-, mögel- och rötskador i omkringliggande material.

#### 3.2 Tvättutrymme

Då tätskiktet i våtrummet bedöms som åldersmässigt avskrivet samt att brister noterades finns det en ökad risk för läckage, vilket medför risk att fukt-, mögel- och rötskador i omkringliggande material.

### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

#### 4.1 Källare

Rekommenderar att en fackman kontaktas för kontroll och bedömning om möjlig omfattning till renovering av källarens utvändiga fuktskydd.

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, 2025-05-16

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB

Mattias Åkerberg

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR



# BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

## Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

### Begreppsbestämningar

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

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 doldafelförsäkring.

### Genomförandet

#### Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 uppdragsbekaftelsen.

**Besiktningen omfattar inte**

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, 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

**4) 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 jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

**Tilläggsuppdrag**

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat 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 uppgifter om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

**Reklamation och preskription**

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

**Uppdragsgivarens ansvar**

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppställningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

**Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats 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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret 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 samman-träffande 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 besiktnings-utlåtandet 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 linoljefärg 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.

**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.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

**Fotplåt**

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

**Fuktskydd**

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

**Fuktkvot**

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

**Fuktrelaterade skador**

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

**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").

**Karm**

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

**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. 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.

**Revetering**

Putts 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

## BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

### 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/omurning, 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/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 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 |

## BILAGA 4: Kontroll av riskkonstruktion

### Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-156



**Adress** Länsmansgatan 3, Kinnarp

**Mätning** Fuktkvotsmätning har utförts med elektrisk resistansmätare typ och Protimeter. Mätning av relativ fuktighet har utförts med Tramex III/Tramex Hydro-i. Fuktdikering har utförts med Tramex III.

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion, material samt fuktstatus i byggnadens riskkonstruktioner. Uppmätta fuktvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktion och vid olika årstider och är endast stickprovskontroll.

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig ha förhöjda fuktvärden och därav kommande följdskador som mögel- och rötskador.

Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglade eller "flytande" golv, krypgrund, inredd källare, syllsystem på betongplatta utan underliggande isolering samt vind.

Kontrollen är inte tillräcklig för ett underlag till åtgärdsförslag.

I det fall skador noteras behövs en fortsatt teknisk utredning.

**Konstruktion**

Krypgrund

Nockvind

**Resultat**

| Kontrollplatser |                    | Resultat |
|-----------------|--------------------|----------|
| Krypgrund       | Bjälklag           | 14% FK   |
| Nockvind        | Yttertakets insida | 10% FK   |

**Kritiskt fuktvärde****75% Relativ fuktighet RF och 17% Fuktkvot FK**

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 fuktmätningar uppmättes fuktvärden under kritiskt gränsvärde för mikrobiell tillväxt.

Rekommenderar att sidovindar och krypgrunden görs helt tillgängliga och besiktigas samt att en fackman kontaktas för kontroll av orsak och omfattning till rötskador i syllar.

**Allmän information**

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 fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg.

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

Tibro, 2025-05-16

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB

Mattias Åkerberg

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR

