

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Solberga 1:5

Hjovägen 29, Korsberga



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 kontakter 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
mattias@byggnadskontroll.nu
559308-3198

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE..... 1

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....2

2. OKULÄR BESIKTNING.....3

3. RISKANALYS 10

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING..... 11

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare 12

BILAGA 2: Liten Byggordbok..... 16

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder 17

BILAGA 4: Kontroll av riskkonstruktion 18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Solberga 1:5
Adress: Hjovägen 29
Kommun: Hjo
Fastighetsägare: Emelie Friberg & Per Johansson

Uppdragsgivare

Namn: Emelie Friberg & Per Johansson
Uppdragsnummer: 2025-199

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 tilläggsuppdraget fuktkontroll i riskkonstruktion. Fuktmätning i riskkonstruktion redovisas i Bilaga 4.
Besiktningsdag: 2025-09-03 klockan 08:00
Närvarande: Fastighetsägare

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-08-27

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 2019.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Nedanstående åtgärder utförda av tidigare ägare:

1999 Taket renoverades med nya tegelpannor.

2006 Flera 3-glas isolerfönster monterades.

2017 Rengöring av tegelpannor utfördes.

Nytt balkongräcke monterades.

2018 Vita fasaddetaljer målades.

Altanen uppfördes.

Fuktbläckar på tak och vägg i hall till balkong uppstod vid regn under takrenoveringen.

Åtgärder utförda av nuvarande ägare:

2019 Nytt kök monterades och elsystemet i köket byttes ut.

Entrédörr flyttades och tidigare entrétrappa avlägsnades, vid arbetet byttes väggsylen ut. Fasaden vid platsen har inte målats.

Ett rum slogs samman på övre plan och dess fönster ersattes av två fönster, fasaden och är inte målad vid platsen.

2020 Toalett renoverades, eget arbete och avlopp byttes från toalett ned till källargolv. Tätskikt finns under klinker och är uppvikt mot väggar.

Sotning utförs två gånger per år och brandskyddskontroll är utförd omkring december 2024.

2024 Nytt tryckkärl monterades.

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 15 °C och halvklart väder

Byggnadstyp:

1½-plans bostadshus med källare

Byggnadsår:

1938

Grundläggning:

Källare med betongplatta och gjutna grundmurar
Krypgrund med gjuten grundmur
Plintgrund under altan

Stomme:

Trä

Fasad:

Locklistpanel

Fönster:

3-glas isolerfönster, 2-glas isolerfönster i entrédörr, 2-glas fönster samt enstaka enkelglasfönster

Yttertak:

Mansardtak belagt med enkupiga tegelpannor, underlagstak av spån och läkt (underlagspapp vid takfot)
Plåttäckt tak på baksidans entrétak

Uppvärmning:

Vedpanna med ackumulatortankar samt elpatron

Ventilation:

Självdrag

Vatten/avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:

Marken på framsidan av byggnaden lutar in mot grunden och vatten från stuprör avleds inte från grunden.
Rekommenderar att marken justeras med lutning ut från grunden samt att vatten från stuprör avleds från huset i syfte att minska på eventuell fuktbelastning.

Lövsil finns inte på stuprör anslutet till dagvattenledning (nordost).
För att undvika skräp i dagvattenledning rekommenderas att en lövsil monteras vid stuprörets anslutning till markledning.

Grundmur:

Trappor:

Putssläpp i källartrappans stödmur.

Fasad:

Rötskada i stolpe till entrétak över köksentré.
Ålderstigen färg samt torrsprickor i fasadpanel.



Fasad är inte helt återställd vid dörr- och fönsterbyte.
Rekommenderar att fasadpanelen målas.

Vid utbyte av fasadpanel har plastfolie använts som vindpapp, vilket medför en ångspärr på den kalla sidan av isoleringen, se 3.1 Riskanalys.

**Dörrar:**

Ålderstigen ytbehandling (träolja) på dörr till källare och till köksentré.
Defekter i balkongdörr.
Rekommenderar att balkongdörren byts ut.

Fönster:

Yttre fönsterglas saknas i enstaka fönster samt sprickor i enstaka fönster.
Gaveluppvik finns inte på fönsterbleck.
Färgsprickor i ett fåtal isolerfönster.
Ålderstigen färg och brister i kittning på 1- och 2-glasfönster.



Fönsterbleck och överbleck/droppbräda finns inte på utbytta fönster i gavelspets mot öster, se 3.2 Riskanalys.

**Balkong:**

Lågt balkongräcke samt räcket är löst i infästning.
Ålderstigen färg på räcket.

Mindre sprickor i takpapp (Plåttäckning finns under takpapp) samt otät infästning av räcket, se 3.3 Riskanalys.

Yttertak:

Taket är besiktigat från mark, takfot, balkong och från sotarstegen.



Bakfall och svackor i hängrännor.
Ålderstigen färg på vindskeivor och takutsprång.
Rötskada i vattbräda på östra sidan av balkongen.
Trampskador i ålderstigen takplåt på entrétak till köksentré.
Sprickor i skorstenkrans.



Underlagstaket av spån har passerat sin tekniska livslängd.
Taklutningen på takkupor understiger rekommenderad taklutning.
Vattplåt mot sydväst är kort utdragen över takpannor och anslutningsplåtar mellan fasad på takkupor ut över tegelpannor är bristfällig.
Slutläkt är monterad dikt an mot underlagspapp, vilket hindrar vattenavrinning av fukt som trängt in under tegelpannorna.
Nocktätning finns inte vid taktäckning med enkupiga tegelpannor.
Enstaka taktegel är otäta vid vinkelrännor.
Se 3.3 Riskanalys.

Bristfällig vattbräda mot takkupa.



Äldre underlagstak av spån.



Slutläkt monterad dikt an mot papp.

**Krypgrund:**

Krypgrunder betraktas idag som en riskkonstruktion, se 3.4 Riskanalys.
Vid fuktmätning i bjälklaget uppmättes fuktvärde långt under gränsvärde för mikrobiell tillväxt, se Bilaga 4. Fuktkontroll i riskkonstruktion.

Altan:

INVÄNDIGT

Allmänt

Husets allmänventilation är begränsad av att det bara finns ett fåtal tilluftsventiler, vilket medför att fukts om produceras av verksamhet i bostaden inte ventileras ut fort nog.

För att minska på invändigt fukttillskott rekommenderas att tilluftsventiler monteras i sovrum och i sällskapsrum.

System för el, tappvatten, värmeledningar och avlopp är delvis äldre och behöver kontrolleras av fackman. Observera att besiktning av systemen inte ingår i uppdraget.

Vissa ojämnheter i golv och innertak.

Källarplan

Allmänt:	Källare betraktas idag som en riskkonstruktion och dräneringssystemet har passerat sin tekniska livslängd, se 3.5 Riskanalys.
Tvättutrymme/källarentré:	Frånluftskanal finns inte i våtrummet, vilket utgör en avvikelse från byggreglerna. Rekommenderar att en fackman kontaktas för anordning av en frånluftskanal.
Rum med ackumulatortankar:	Dörren kärvar. Golvbrunn finns inte och spillvatten från tryckkärl samlas i hink, vilket utgör en avvikelse från branschreglerna.
Pannrum:	-----
Förråd:	Fuktpåverkat hyllinrede av trä. <i>Rekommenderar att fuktskydd monteras mellan hyllor och grundläggning, alternativt att hyllor byts till metall/plast.</i>

Entréplan

Entréhall:	-----
Toalett:	Frånluftskanal finns inte i våtrummet, vilket utgör en avvikelse från byggreglerna. Rekommenderar att en fackman kontaktas för anordning av en frånluftskanal.
Kök:	Avloppsslang från diskmaskinen och tappvattenrör till köksblandaren är inte klamrade i skåpssidan, vilket utgör en avvikelse från branschreglerna <i>Säker Vatteninstallation 2021:2</i> . Fuktskydd finns inte under kyl, frys samt på skåpsbotten i vaskskåp, se 3.6 Riskanalys.
Skafferi:	-----
Köksentré:	-----
Sovrum 1:	-----
Vardagsrum:	-----
Trappa till övre plan:	Lågt trappräcke.

Övervåning

Trapphall:	-----
Våtrum med dusch och wc:	Tätskikten i utrymmet har passerat sin tekniska livslängd. Plastmatta monterad som tätskikt under klinker var godkänt vid tiden för renoveringen, idag är det inte längre ok då våtrumsmattor före 1995 inte var alkaliebeständiga och därmed inte kompatibla med det basiska sättbruket. Rör genomföring i golv närmare vägg än 4 cm utgör en avvikelse från branschreglerna <i>GVK 1988</i> . Defekt tätskikt vid tröskeln. Se 3.7 Riskanalys.
Allrum:	-----
Sovrum 2, mot nordost:	-----
Alkov mot nordost:	Kondensspår vid enkelglasfönster. <i>I syfte att minska kondensbildning och mögelpåväxt i framtiden rekommenderas att fönstret kompletteras med ett innanfönster.</i>
Sovrum 3, mot sydost:	-----
Alkov mot sydost:	Kondensspår vid enkelglasfönster. <i>I syfte att minska kondensbildning och mögelpåväxt i framtiden rekommenderas att fönstret kompletteras med ett innanfönster.</i>
Hall till balkong:	Intorkade fuktfläckar i tak och på vägg, se även insamling av information.

Vind

Sidovind mot sydväst:

Nockvind:



Provisorisk stängning av vindslucka samt tätningslist finns inte i luckan.
I syfte att minska på luftläckage från bomiljö till en kall vintervind, vilket medför en negativ fuktpåverkan av vinden rekommenderas att en tätningslist monteras i vindsluckan.

Ett fåtal intorkade fuktfläckar i tak.

Enligt min bedömning har detta uppstått innan takrenoveringen.

Vid fuktmätning i taket uppmättes fuktvärden under kritiskt gränsvärde för mikrobiell tillväxt, se Bilaga 4. Fuktkontroll i riskkonstruktion.

3. RISKANALYS

3.1 Fasad

Plastfolie som vindpapp medför en ångspärr i fel läge i väggen, vilket kan resultera i en ökad fuktbelastning med fukt-, mögel- samt rötskador som följd.

3.2 Fönster

Avsaknad av fönster- och överbleck medför en ökad risk att nederbörd tränger in till omkringliggande material med fukt-, mögel- samt rötskador som följd.

3.3 Yttertak och balkong

Tegelpannor, läkt, underlagstak av spån och underlagspapp samt plåtanslutningar har en begränsad livslängd, vilket i kombination med noterade brister om brister i anslutningsbräddor/plåtar, delvis för låg taklutning, bristfällig montering av pannor vid vinkelrännor, sprickor i takpapp på balkong samt otät infästning av räcket m.m. ökar risken för läckage, vilket kan medföra fukt-, mögel- samt rötskador i omkringliggande material.

3.4 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.

3.5 Källare

Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom källarens grundmurar och betongplatta, vilket ökar när dräneringssystemet (dagvatten-, dräneringsledningar och utvändigt tätskikt) åldras föreligger risk för en ökad fuktbelastning, vilket kan resultera i puts- och färgsläpp på grundmurar och fukt-, mögel- samt rötskador i träbaserat material som ansluter mot golv och väggar. Fuktvandring kan ske genom kapillärsugning och diffusion (utjämning av en högre ånghalt under betongplatta och utanför grundmurar med en lägre ånghalt inne i källaren).

3.6 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.

3.7 Våtrum på övre plan

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 ---

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, 2025-09-03

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 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 doldafelförsäkring.

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 besiktningstillfället.

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 kryptbara.

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 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 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

- 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 besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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 besiktnings-utlåtandet 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 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 uppstigningsanordningar 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 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 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 yttertaket 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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

BILAGA 4: Kontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-199



Adress Hjovägen 29, Hjo

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, kryppgrund, 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: Gjuten grundmur med fuktskydd mellan grundmur och trästommen.

Nockvind: Innertak, brädor, papp, cirka 12 cm spånisolering.

Resultat

Kontrollplatser		Resultat
Krypgrund	Bjälklag	13% FK
Nockvind	Yttertak	<10% FK
Fuktindikering	Ej utförd på grund av att golvet är våttorkat innan besiktning.	

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.

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 faller 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, 2025-09-03

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB

Mattias Åkerberg

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR

