

## UTLÅTANDE ÖVERLÄTELSEBESIKTNING

---



---

**HAGFORS HARVEN 2  
Ekendals väg 13, 68333 Hagfors**

---

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlätelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".

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.

---

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UPPDRAKSINFORMATION	SID 3
HANLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBEKRIVNING	SID 5
BESIKTNING - NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 8
FORTSATTEKNIK UTREDNING	SID 8

BILAGA I: Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

BILAGA II: Liten Byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

BILAGA IV: Fuktindikering och fuktmätning är ett tilläggsuppdrag och ingår inte i  
överlåtelsebesiktningen.

## UPPDRAGSINFORMATION

---

### Överlätelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

#### FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	HAGFORS Harven 2
Adress:	Ekendals väg 13
Postnummer:	68333
Ort:	Hagfors
Kommun:	Hagfors
Fastighetsägare:	

#### UPPDRAG

Beställare:	
Uppdragsnummer:	74644
Besiktningsdag:	2024-11-22
Närvarande:	
Besiktningsman:	Tomas Johansson Av RISE certifierad besiktningsman Cerifikatnr: C002827 AV SBR godkänd besiktningsman Medlem i SBR:s Expertgrupp för Överlätelsebesiktning Teknisk Expert av SBR Fukt mätning <i>Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtillhörande förpliktelser.</i> KanBoBra Inomhusmiljö 0760-349459 tomas@kanbobra.se
Företag:	
Telefon:	
E-post:	

## HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

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

### FASTIGHET

Tillhandahållna handlingar	Objektsbeskrivning upprättad av mäklare tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt:</p> <p>För ca. ett år sedan stängdes el av till huset, vattenburen varmerör sprang läck i källarplan, skadan reglerades via hemförsäkringsbolag. Sotning är utfört och protokoll finns.</p> <p><i>Iakttagelser gjorda av besiktningsmannen gällande utförda åtgärder efter nybyggnation!</i></p> <p>En del fönster utbytt till 2-glas isoler. Utbytt ytterdörrar. Utbytt fasadpanel och tilläggsisolering fasad.</p>
Förvärv	År ----
Upplysningar om fel i fastigheten:	----
Muntliga uppgifter:	Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING

### FASTIGHET

Förutsättningar vid besiktningen:	En fukt mätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess Notering "Inget att notera" eller "----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningssbar har besiktningsmannen inget ansvar.
Väderlek:	Ca -4 °C och sol
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i 1 1/2-plan.
Byggnadsår:	1935
Ombyggnads-/ tillbyggnadsår:	----
Grundkonstruktion:	Hel källare med betongplatta mot mark.
Yttertak:	Sadeltak med tegelpanner, läkt, underlagspapp och rå-spont.
Stomme:	Plank och betong.
Ventilation:	Självdrag.
Värmesystem:	Vattenburet via kombipanna ved/ el, pelletspanna.
Fönster:	2-glas isoler, 2-glas kopplade fönster
Fasad:	Träpanel
Terrängförhållande:	Trädgårdtomt.
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

## BESIKTNING - NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD - UTVÄNDIGT

Mark mm.	Markytan ligger nära fönster i källarplan.
Grundmur/Hussockel:	Sprickor i sockel och på betongfundament/ trappa, eftersatt underhåll.
Fasad:	Färgsläpp på vindskivor, takfotsbrädor och kupa, eftersatt underhåll.
Fönster/Dörrar:	Färgsläpp och krackelerat kitt, eftersatt underhåll. Saknas foder runt dörr till vardagsrum, saknas trappa.
Yttertak:	Okulärt besiktigt från mark och balkong. Takpannor/ underlagspapp och plåtgenomföringar har uppnått sin tekniska livslängd och bedöms vara äldre, mossa på betongpannor, trasiga tegelpannor, saknas vind-skiveplåtar, läs vidare under riskanalys, punkt 3:1
Hängrärror/ stuprör:	----
Balkong:	Saknas räcke. Låglutande papptak.
Farstukvist:	Färgsläpp på träpanel, eftersatt underhåll.

### HUVUDBYGGNAD - INVÄNDIGT

Allmänt	I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här. Radiatorer är i-lödda. Blandad ålder på el-installationer.
---------	---

### ENTREPLAN

Allmänt:	----
Entréhall:	----
Klädkåp:	----
Vardagsrum:	Ej färdigställt med ytskikt. Rinn-spår på gipsskiva.
Kök:	Fuktskydd/ tråg under diskbänksskåp samt under bakomvarande skåp med fogar/ kopplingar saknas, läs vidare under riskanalys, punkt 3:2

### ÖVRE PLAN

Trappa:	Saknas ledstång.
---------	------------------

	El-central med utstickande elkabel.
Hall:	----
Klädkammare:	----
Sovrum 1:	----
Oinrett rum:	Äldre gjutjärns-stigare, framdragit koppar-rör.
Sovrum 2:	El kopplingsdosor saknar täcklock, el-kopplingar är inte kopplade i el-dosor.
Sidovind:	Missfärgad rå-spont.
Nockvind:	Besiktigat från vindslucka. Kondens-spår på rå-spontbräder och takstolar. 

Ett mörkfärgat parti på rå-spont, kan tyda på in-läckage, läs vidare under fortsatt teknisk utredning, punkt 4:1

## KÄLLARVÅNING

Allmänt:	Förekommer rum/ utrymmen med reglade betongväggar med ytskikt trä-ullit målade betonggolv och väggar, färg och puts-släpp, gjutjärnsbrunn och gjutjärnsrör, källare med betongplatta mot mark är en känd riskkonstruktion, läs vidare under riskanalys, punkt 3:4
Trappa:	El-central saknar gruppförteckning.
Pannrum:	Betongsläpp från golv. Lösa el-trådar.
Tvättstuga:	Färg och puts-släpp, äldre gjutjärnsbrunn och gjutjärnsstam. Rötskada på fönster.
Matköllare:	Trä-ullit-skivor på betongväggar
Hobbyrum:	Trasig glasruta. Missfärgad målad betongvägg.
Dusch/ wc:	Kakel och klinker med sprickor. Äldre gjutjärnsbrunn

## RISKANALYS

### **3:1 Yttertaket är äldre, mossa på takpannor.**

Takpannor, plåtdetaljer, genomföringar och underlagspapp har en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på trä-läkt och vidare ner i underliggande konstruktioner. När plåttäckning vid genomföringar inte sluter tätt mot pannor kan snöyra och slagregn komma ner till bakomvarande konstruktion med fuktskador som följd.

Mossväxt förekommer på takpannor, innebär en ökad risk för fuktpåverkan på underliggande konstruktioner och förkortad livslängd på takpannorna. Mossa kan hindra regn/smältvatten från att fritt rinna nedför pannor och vid häftig nederbörd kan vatten tränga uppåt mellan pannor.

### **3:2 Kök, fuktskydd/ tråg under kyl/ frys och i diskbänksskåp.**

Det finns många kopplingar(fogar) för vatten och avlopp i ett diskbänksskåp. Kylskåp och frys avger kondensvatten. När fuktskydd inte finns under kyl/frys/diskbänkskåp/diskmaskin är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av smyg läckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Fuktskydd/ tråg ska finnas under kyl/ frys/ diskmaskin och i diskbänksskåp. Fuktskydd tråg ska synligt/ mynna ut framför kyl/ frys och diskmaskin för att tidigt upptäcka ev. läckage. Fuktskydd/ tråg i diskbänksskåp ska vara heltäckande och tätat runt rörgenomföringar.

### **3:3 Källare är en riskkonstruktion, färg och puts-släpp, målade ytskikt**

Fukt vandrar kapillärt från mark under betongplattan och vidare upp i nederkant av källarväggar. Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trådetaljer som ansluter mot golv och väggar (trösklar och dylikt), klädda väggar med organiskt material/ trä i källarplanet kan ha fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring, risk för att målade eller täta ytskikt kan släppa från underlaget eller avge lukt. Beroende på ålder på det utväntiga fuktskyddet ökar risken för ovanstående samt om brister förekommer i dagvattenledningar och dränering, vilket puts och -färgsläpp indikerar på.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

### **4:1 Mörkfärgad rå-spont på vinden**

Rekommenderas fortsatt teknisk utredning för orsak och omfattning samt åtgärdsförslag.

Kristinehamn, 2024-11-22 KanBoBra Inomhusmiljö  
Med Vänliga Hälsningar!  
Tomas Johansson

## BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

### Enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

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

Med **besiktning** avses i tillämpliga delar även det besiktningss företag 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 besiktningsslutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsslutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

#### GENOMFÖRANDET

**Uppdragsbekräfelse** Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräfelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräfelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräfelsen 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 uppdragsgivaren 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 besiktningsslutlåtande.

**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 besiktningsslutlåtandet.

**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 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 uppdragsbekräfelsen.

#### Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

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

**Fortsatt teknisk utredning** Besiktningssmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klärläggas 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 besiktningssmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningssmannen 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 besiktningssmannen kan dock komma överens om att besiktningssmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

**Besiktningsutlåtande** Besiktningssmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande 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 besiktningssmannen 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 klärläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

<p>Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräfelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräfelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.</p>	<p>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.</p>
<p>Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.</p>	<p>Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.</p>
<p><b>Besiktningsmannens ansvar</b> Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.</p>	<p>Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.</p>
<p>Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen</p>	<p><b>Reklamation och preskription</b> Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).</p>
<p>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.</p>	<p><b>Uppdragsgivarens ansvar</b> Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.</p>
<p>Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det längsta av följande belopp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.</li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet</li> <li>c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.</li> </ul>	<p>Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.</p>
<p>Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.</p>	<p>Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.</p>
<p>Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.</p>	<p>För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden.</p> <p>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.</p>

<b>Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse</b> De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.	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.
Genom en överlätelsetbesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felet kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infriats, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.	Om överlätelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.
Om inte annat avtalats i samband med överlätelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlätelsetbesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.	Sker överlätelse 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.
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 köpekontrakten.	I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.
Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlätelsetbesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrmas under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.	<b>Betalning och hävning</b> Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlätelsetbesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräfelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräfelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.
<b>Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet</b> Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.	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.
Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.	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 alkydoljarter. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

**Avloppsluftare**

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

**Betong**

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

**Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

**Brunröta**

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

**Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

**Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

**Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

**Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

**Cylinder**

Lås.

**Dagvattenledning**

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

**Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

**Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

**Fotplåt**

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännen.

**Fuktskydd**

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

**Fuktkot**

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

**Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpgrund varpå byggnaden vilar.

**Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

**Hanbjälke**

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

**Imma**

Se mättnadsånghalt.

**Karm**

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

**Klinker**

Plattor av keramiskt material.

**Klämring**

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

**Limträ**

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

**Mekanisk ventilation**

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast fråluft eller både fråluft och tillluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur fråluften.

**Mättnadsånghalt**

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

**Okulär**

Vad man kan se med ögat.

**Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

**Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

**Radon**

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

**Revetering**

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

**Självdragsventilation**

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom fråluftskanaler.

**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 överläggssplattor. 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: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

<b>Takkonstruktioner</b>		<b>Värmegolv</b>
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år	Vattenburna slingor i golv
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	
Hängrärror/stuprör	25 år	
Skorsten (renovering/ommuring skorstenstopp, tätningsrötkanaler),	40 år	
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört före 1995
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>		* utfört efter 1995
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	
Plåt	35 år	Våtrumstapeter väggar
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	
<b>Fasader</b>		<b>Installationer för vatten, avlopp samt varme</b>
Träpanel (byte)	40 år	Avloppsledningar
Träpanel (målning)	10 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar
Tegel	Ej Byte	Avloppstank
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Badkar
		Värmeväxlare
<b>Fönster/dörrar</b>		<b>Elinstallationer</b>
Isolerglassfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kablar, centraler etc.
Byte fönster	40 år	
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	
Målning fönster/dörrar	10 år	
<b>Dränering/utväntigt fuktskydd</b>		<b>Vitvaror</b>
Dräneringsledning och utväntig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
<b>Invändigt</b>		<b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>
Målning/tapetsering etc.	10 år	T ex varmvattenberedare, elradiatör, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Luftvärmepump
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	
<b>Ventilation</b>		
		Injustering av ventilationssystem
		Byte av fläktmotor
		Styr- och reglerutrustning

## BILAGA IV: Fuktindikering och fuktmätning.

Fuktindikering är ett separat uppdrag och ingår inte i överlätelsebesiktningssuppdraget. Fuktindikering utförs på några ställen i våtrummen, syftet med fuktindikering är att i möjligaste mån upptäcka eventuell befintlig vattenskada. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat på grund av vilka ytskikt som finns i utrymmet eller platser som inte är fysiskt tillgängliga. Fuktindikering/ fuktmätning utfört med Protimeter Surveymaster.

I källarplan är ingen fuktindikering utfört på grund av källarens konstruktion. Betongkonstruktion mot mark: vilket innebär att markfukt naturligt vandrar genom betongplatta mot mark, indikation av fukt påvisas då i mätnstrumentet och det går inte att avgöra om det är naturlig fuktvandring eller problem som har med läckage från rör/ brunnar eller andra fuktproblem.

Resultat av fuktindikering

Entréplan kök: ingen förhöjd fuktindikering

### INFO:

Utvändigt: det rekommenderas att puts på sockel ska hållas hel/ utan sprickor, inga rabatter mot sockel, hängrärror och stuprör ska hållas rena från löv och skräp, marken ska inte slutta mot sockel.

Kristinehamn, 2024-11-22 Tomas Johansson, Av SBR teknisk specialist fuktmätning



