

Utlåtande över **ÖVERLÅTELSEBESIKTNING**

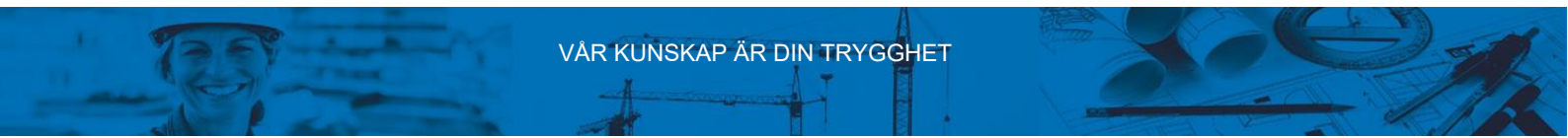
Bjuv, SÖDRA VRAM 52:2
Ovanbysvägen 40B, 26772 Billesholm



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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	18
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	19
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	20
BILAGA 2: Liten Byggordbok	24
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	25



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Södra vram 52:2
Adress:	Ovanbysvägen 40B, 26772 Billesholm
Kommun:	Bjuv
Fastighetsägare:	Anneli Björk

Uppdragsgivare

Namn:	Anneli Björk via Sustera
Uppdragsnummer:	2025-04-0272

Besiktningsman

Namn:	Mattias Nilsson
Telefon:	0723-514292
E-post:	Mattias.nilsson@rakoll.se

Besiktningsmannen är utbildad av Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR).

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden. <i>(samt eventuell fuktkontroll, areamätning, radonindikering, eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande)</i>
Besiktningsdag:	2025-11-20 klockan 08:00
Närvarande:	BM: Mattias Nilsson S: Anneli Björk M: Anette Mårtensson (High Estate mäklarfirma),

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare".

En uppdragsbekaäftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-11-19

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaäftelsen.

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:	- Inga 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 2009. Följande renoveringar och underhåll är utförda; Tidigare ägare: Huvudbyggnad: 2000-2009: Större renoveringar invändigt & utvändigt. (Renoverat yttertak badrum, 3-kammarbrunn, bytt ytterdörrar, elcentral mm) Lägenhetshus (40B-C): Tidigare ägare: 2000-2009: Grävt ur golvet och gjutit ny betong (Oisolerad), ny ytterdörr, toalett, kök. Ny ytbeklädnad på det äldre yttertaket av eternit. 2020: Ny ytterdörr (gavel) Nuvarande ägare: 2025: Delvist renoverat duschrummet med ny duschkabin. (Av ägare själv) 2010: Murat upp ny innervägg. 2015: 2st nya fönster på gaveln (Isolerglas) mot norr Förberett Lägenhetshus/tillbyggnad, mot stall. (40D) 2017: Gjutit nytt betonggolv. 2020: Monterat klinker, byggt upp våtrum mm. - Större ombyggnationer & förberedelser för fungerande boningsdel har utförts. Det som finns kvar är att montera värmekälla, kök & innerdörrar. Stall: Nuvarande ägare: 2010: Gjutit nytt golv, nya fönster, murat boxar/med nytt galler, dragit in EL. Ca2014-2015: Nya hängrännor & stuprör. - Fortlöpande mindre renoveringar & underhåll vid behov.
Uppllysningar om fel i fastigheten:	- Kan läcka in genom tak i stallet vid kraftig blåst. Pga tidigare kompletterande takplåt som ej är av samma fabrikat. - Troligtvis inte dränerat runt husen.

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 0°C och snöfall
Byggnadstyp:	1-plans friliggande korsvirkeshus
Byggnadsår:	1750
Grundläggning:	Källargrund, mullbänk
Stomme:	Trä & Stenbaserad
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä & puts
Fönster:	2-glas & 3-glas
Yttertak:	Sadeltak med plåtpannor & eternit
Uppvärmning:	Luft-luftvärmepump
Ventilation:	Självdrag
Vatten	Enskilt
Avlopp:	Enskilt (3-kammarbrunn)

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

(40A)

UTVÄNDIGT

Mark:	- Förhållande bakom/under snön är ej besiktningsbara fullt ut. - Jordsvål liggande mot grundmur i anslutning till byggnaden bör bytas ut mot en dekorsten då stenen förbättrar ventilationen mot sockeln. - Vegetation finnes intill &/eller på huskroppen. Vilket bör plockas bort alternativt kontinuerligt beskäras då det så kallat "äter" på fasadmaterialet och kan försämra dess hållfasthet.
Grundläggning:	Mullbänk. - Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras nedan: - Ej besiktningsbart då åtkomst saknas. Källargrund. - Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras under Invändigt; Källarplan.
Grundmur/Hussockel:	- Generellt putssläpp noteras samt sprickbildningar i beklädnaden. - Avsaknad av bruk samt sprucken sten noteras, öst.
Fasad:	- Generellt färg- & putssläpp noteras samt generellt torrsprucken träpanel & trädetaljer. I behov av ett generellt underhåll.
Dörrar & fönster:	- Generellt färgsläpp samt torrsprickor noteras. I behov av ett generellt underhåll. - Saknas cylindrar & handtag till ytterdörrar mot norr. - Finns ingen monterad listtäckning runt fönstersmyg, öst. - Ytterdörrens dörrblad noteras fuktskadat mot botten, nordväst. - Tätning rekommenderas över tröskelbleck & fönsterbleckens gaveluppvik.
Yttertak:	- Ej besiktningsbart i sin helhet, snötäckt. - Stuprör noteras felvända, rörfalser skall vändas från huskroppen samt finns inga monterade lövsilar ner till.
Övrigt:	Uterum: - Grundläggning av typen krypgrund. (Se riskanalys kap.3.1) - Grunden är ej besiktningsbar då åtkomst saknas. Endast avsynat via ventil. - Okänd ålder på tak, vid överskriden teknisk medellivslängd. (Se riskanalys kap.3.2) - Noterar att grundmuren ej är putsad. - Ventilgaller saknas till grundmuren, sydväst. - Saknas fönsterbleck, sydväst.

	- Generella torrsprickor samt färgsläpp noteras. Fönsterna är i behov av ett generellt underhåll. - Rötskador noteras på ytterdörrens listtäckning, sprucket foder samt färgsläpp från tröskelblecket. - Finns inget monterat tröskelbleck under lockpanel eller till fönsterpartiet samt saknas listtäckning mot dess smygar.
--	--

INVÄNDIGT

Allmänt	- Byggnadens ventilationssystem är av typen självdrag. (Se riskanalys kap.3.3) - Finns ingen underhållsvärme igång. Endast fläktfunktion igång till luftvärmepumpen. (ca13grader) - Generellt sviktande golv noteras.
----------------	---

Källarplan

Matkällare, öst:	- Generellt fuktigt klimat, salt & kalkutfällningar, putssläpp & bomljud på väggar noteras. Vid utförd fuktindikation ges förhöjda värden. Detta pga tillskjutande fukt från omkringliggande mark, kapillärsug & bristfällig ventilation. (Se riskanalys kap.3.1) - Bakfall noteras på avloppsrör mot rörböjarna. Fixering föreligger. - Noterar att väggen mot syd buktar utåt. - Indikationer av trägnagare noteras. - Tappvattenledningar noteras ligga dikt an varandra samt saknas fullgod fixering. - Lös hängandes isolering noteras, påväxter förekommer på kartongbeklädningen. - Trossbottenskiva noteras släppt från sin tidigare infästning.
Matkällare, väst:	- Generella salt & kalkutfällningar, sprickbildningar i den putsade beklädningen, putssläpp samt bomljud noteras. - Generella påväxter noteras på planktaket. - Indikationer av trägnagare noteras, bormjöl finnes på golvytan. Säljare kan kontakta sitt försäkringsbolag. - Vid utförd fuktindikation ges förhöjda värden. Detta pga tillskjutande fukt från omkringliggande mark, kapillärsug & bristfällig ventilation. (Se riskanalys kap.3.1)

Entréplan

Groventré/hall:	- Lösa ej säkrade eltrådar mot takvinkel noteras.
Tvättstuga:	- Kondens noteras på fönsterglasens insida. - Löst hängande eltrådar & kablar noteras samt saknas gruppförteckning till elcentraler. (Gamla trådar, ej inkopplat enligt info från säljare) - Löst hängande eltrådar noteras ovan vask. - Rör genomföringar i golv som ej är spillvattenledningar noteras. (Se riskanalys kap.3.4) - Väggnära golvbrunn noteras samt saknas klämring. (Se riskanalys kap.3.4) - Generella rörledningar noteras lösa, saknar fullgod fackmässig fixering. - Finns ingen mjukfog mot dörrpostens tröskel.
Kök & matplats:	- Tappvattenledningar under sockel samt i vaskskåp noteras lösa, saknar fixering. - Vaskskåpet saknar en tät botten &/eller läckageindikering. - Droppskydd saknas under kyl & frys. - Lösa ej säkrade eltrådar noteras mot golvvinkel, vänster om murstock.
Toalett & duschrum:	- Våtutrymmets tätskikt är sin helhet över sin tekniska medellivslängd. (Se riskanalys kap.3.4) - Väggnära golvbrunn noteras. (Se riskanalys kap.3.4) - Generella otätade hål noteras på väggytorna. - Noterar att det finns en väggmonterad ventil ovan sparksockel mot tvättstugan.
Passagerum/lounge:	-----
Vardagsrum:	- Sprucket plasthölje noteras på vägguttag, vänster om dörrpost.
Sovrum1:	-----
Sovrum2:	-----
Vardagsrum2:	- Löst hängande elkabel noteras från uttag i tak.
Huvudentré/hall & kapprum:	- Löst vägguttag, höger om dörrpost.

Angränsande rum

Uterum:	- Löst hängandes eltrådar noteras på väggytor sidan om dörrpost.
Kallförråd:	- Indikationer av trägnagare finnes, inget aktivt noteras. - Generella sprickbildningar i puts samt putssläpp noteras. - Generella missfärgningar samt fläckvist med påväxter noteras. Vid utförd fuktindikation ges inget förhöjt värde. - Äldre elinstallation noteras i tak. Detta bör plockas bort av behörig elektriker.

Vind

Allmänt	- Kallvindsutrymmet är en känd s.k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.5) Ev. brister noteras nedan.
Toppvind:	- Generella missfärgningar noteras samt fläckvist med påväxter. Vid utförd fuktindikation ges inga förhöjda värden. - Utfällningar & rinningar noteras runt murstock. - Kopplingsdosa saknar täcklock. - Noterar att ventilationsrörets isolering har kasat/glidit ner. - Ej säkrade eltrådar noteras ovan bjälklagsisolering från vp-rör. Missfärgningar noteras på isolering i anslutning. - Generella missfärgningar, påväxter & fuktrosor noteras på gavelpanelerna, vid utförd fuktindikation ges inga förhöjda värden.

Boningshus (40B-40C)



Byggnadsår:	1750
Stomme:	Trä & stenbaserad
Grundläggning:	Platta på mark
Byggnadstyp:	1½-plans friliggande villa
Uppvärmning:	Luft-luftvärmepump
Fasad:	Trä
Fönster:	2-glas & 3-glas
Yttertak:	Sadeltak med plåtpannor
Ventilation:	Självdreg

UTVÄNDIGT

Mark:	- Förhållande bakom/under snön är ej besiktningsbara fullt ut. - Jordsvål liggande mot grundmur i anslutning till byggnaden bör bytas ut mot en dekorsten då stenen förbättrar ventilationen mot sockeln. - Vegetation finnes intill &/eller på huskroppen. Vilket bör plockas bort alternativt kontinuerligt beskäras då det så kallat "äter" på fasadmaterialet och kan försämra dess hållfasthet.
Grundläggning:	Platta på mark. (Delvist uppreglat & isolerat golv) - Grundläggningstypen anses vara en s.k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras nedan under "Entréplan".
Grundmur/Hussockel:	- Noterar att bottenregeln är synlig, generella torrsprickor förekommer, lösa grundmursstenar finnes i anslutning, syd.
Fasad:	- Generella torrsprickor noteras på lockpanelen. - Torrspruckna & rötskadade bjälklagsändar noteras, syd. (Hammarband) - Öppen el noteras till fasadbelysningen. Synligt skarvade eltrådar i s.k sockerbit samt lös kanalisering, mot syd.
Dörrar & fönster:	- Finns inga monterade tröskelbleck till ytterdörrarna. - Noterar mindre fuktskadat dörrblad nertill tröskel, mot sydväst. - Noterar att det inte finns några monterade fönsterbleck till fönster runt husets entréplan exklusive till fönster mot syd. - Saknas foder & listtäckning runt fönster, öst. - Generella torrsprickor, trasigt fönsterkitt & färgsläpp noteras. - Fönsterna har ett generellt eftersatt underhåll & är i behov av generella restaureringar.
Yttertak:	- Ej besiktningsbart i sin helhet, snötäckt. - Taket är i sin helhet över sin tekniska medellivslängd. (Se riskanalys kap.3.2) - Bekräftar information från säljare att det äldre eternittaket finns kvar under det nyare plåttaket. - Noterar att stuprör monterat till takkupan saknar fullgod fixering. - Stuprör noteras ej vara kopplat till dagvattenledningen, nordväst samt nordöst. Utkastare mynnar ut intill.
Övrigt:	- Generella torrsprickor förekommer samt saknas ett steg. - Noterar att luft-luftvärmepumpens rörisolering är trasigt samt mynnar kondensröret ut intill husgrund. Bör ledas ifrån.

INVÄNDIGT

Lägenhet (40B)

Allmänt	- Byggnadens ventilationssystem är av typen självdrag. (Se riskanalys kap.3.3)
----------------	--

Entréplan

Hall:	-----
Vardagsrum:	-----
Sovrumsutrymme:	- Bekräftar information från säljare gällande svikt i bjälklaget. (Oförändrad sen säljare förvärvade huset). Detta pga tidigare borttagna strävor. Komplettering av nya föreligger.
Kök:	- Saknas tippskydd till spisen. - Blandare noteras lös mot bänkytan, samt saknar pipen begränsad vridning. Bör ej gå att vrida förbi diskhon. (Rekommendation från säker vatten) - Vaskskåpet saknar en tät botten &/eller läckageindikering samt noteras rörledningar lösa, saknar fixering/rörklämmor. - Droppskydd saknas under kyl & frys
Duschrum:	- Våtutrymmets tätskikt är i sin helhet över sin tekniska medellivslängd. (Se riskanalys kap.3.4) - Noterar att man applicerat tätskiktsmembran på golvytan runt golvbrunnen. Ej fackmässigt. - Golvbrunnen är ej besiktningsbar fullt ut pga. eftermonterat tätskiktsmembran på & runt om, vilket avviker från gällande branschregler, ej fackmässigt. - Tvättmaskinens avloppsslang saknar fullgod fixering. - Noterar att det sitter golvlist mot väggytan, höger om kabin. - Saknas fullgott tätskikt på vägg, monterad plastmatta utan svetsade fogar noteras. (Se riskanalys kap.3.4) - Konstruktionstolpe mot golv i utrymmet, risk för kapillärt sug & fuktrelaterade skador. - Finns ingen tät tröskel med tätskiktsuppvik/mjukfog.
Toalett:	- Eventuellt tätskikt under klinker ej besiktningsbart. - Finns ingen tröskel till dörrposten.

Angränsande rum

Förråd:	- Svikt noteras i mellanbjälklaget. Rekommenderar att komplettera med ytterligare förstärkningsstolpar. - Indikationer av trägnagare noteras, inget aktivt. - Missljud noteras från frånluftsfläkt. - Delvist belamrade ytor, viss egen undersökningsplikt föreligger.
Pannrum:	- Ej besiktningsbart fullt ut då utrymmet är under renovering. - Tappvattenledningar noteras sakna fullgod fixering. - Saknas gruppförteckning till elcentralen.

Övervåning

Lägenhet (40C)

Trappa/hall:	- - - - -
Matplats & kök:	- Noterar att blandaren läcker vid vridning av pipen. - Rörledningar i vask noteras lösa, saknar fixering samt finns ingen tät botten &/eller läckageindikering. - Elkabel till eventuell spis noteras lös, klammer släppt från vägg.
Korridor/allrum:	- - - - -
Sovrum1:	- Saknas gruppförteckning till elcentralen.
Toalett & duschrum:	- Okänd ålder på tätskikt, vid överskriden teknisk medellivslängd. (Se riskanalys kap.3.4) - Generella lösa & öppna eltrådar noteras. - Toalettstolen noteras demonterad. - Golvbrunnen saknar klämring. (Se riskanalys kap.3.4) - Duschutrymmet har en upphöjd sarg från golv, vilket hindrar eventuellt övrigt vatten att rinna ner i golvbrunn.
Sovrum2:	- - - - -

Vind

Allmänt	- Kallvindsutrymmet är en känd s.k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.5) Ev. brister noteras nedan.
Toppvind:	- Ej besiktningsbart då åtkomst saknas.
Sidovindar:	- Ej besiktningsbart då åtkomst saknas.

Ekonomibyggnad

Stall



Byggnadsår:	1750
Ombyggd/Tillbyggd:	2010
Grundläggning:	Platta på mark
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Stenbaserad
Uppvärmning:	- - - - -
Fasad:	Puts & trä
Fönster:	2-glas
Yttertak:	Sadeltak med korrugerad plåt
Ventilation:	Självdreg

UTVÄNDIGT

Mark:	- Förhållande bakom/under snön är ej besiktningsbara fullt ut. - Jordsvål liggande mot grundmur i anslutning till byggnaden bör bytas ut mot en dekorsten då stenen förbättrar ventilationen mot sockeln. - Vegetation finnes intill &/eller på huskroppen. Vilket bör plockas bort alternativt kontinuerligt beskäras då det så kallat "äter" på fasadmaterialet och kan försämra dess hållfasthet.
Grundmur/Hussockel:	- Generella sprickbildningar noteras i beklädnaden samt putssläpp.
Fasad:	- Södra gavelfasaden bedöms utjänt i sin helhet pga flertalet noterade spruckna & rötskadade panelbrädor. I behov av renovering. - Generellt färg- & putssläpp, sprickbildningar samt bomljud förekommer på den putsade fasaden - Mindre svikt noteras på hammarband ovan dörrpost, väst - Generella rötskador förekommer på hammarbandet, mot utsida. - Saknas panel över hammarband, mot norr vid takfot. - Generella otätheter/avsaknad av panel förekommer, väderskydd ej fullgott tätt. Snö noteras blåsa in. - Generella rötskador noteras på hammarbanden.
Dörrar & fönster:	- Fönsterlucka bedöms utjänt pga. rötskador, öst. - Saknas flertalet monterade dörr- & fönsterbleck samt listtäckning runt dörr & fönstersmygar, otätheter, sprickbildningar samt putssläpp förekommer i anslutning. - Slagport noteras svikta, norr. I behov av att justeras. - Ytterdörr till trapprummet samt saknas handtag. Dörrbladet bedöms utjänt pga. fuktskador.
Yttertak:	- Taket är över sin tekniska medellivslängd i sin helhet. (Se riskanalys kap.3.2) - Ej besiktningsbart i sin helhet, snötäckt. - Flertalet stuprör mynnar ut intill husgrund. Ej kopplat till dagvattenledning. - Generella rötskadade takstolsändar noteras. - Generella torrsprickor noteras på vindskivorna samt färgsläpp. - Noterar att hängrännekrokarna är monterade i takplåtens dalar.
Övrigt:	- - - - -

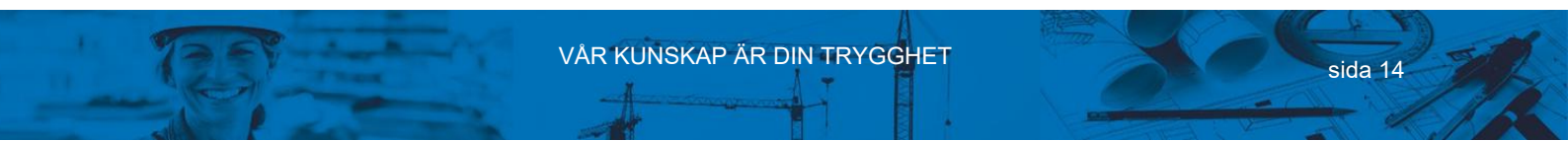
INVÄNDIGT

Allmänt	- Belamrade hästburar & ytor förekommer. Egen undersökningsplikt föreligger. - Generella indikationer av trägnagare noteras, bormjöl finnes. Säljare kan kontakta sitt försäkringsbolag. - Generella sprickbildningar noteras i betonggolvet. - Gammalt halm bör avlägsnas.
----------------	---

Stall:	- Rörelsespricka noteras på tegelstommen, mot sydväst vid takstol. (Detta pga. ombyggnation/höjning av takstolarna, info från säljare) - Noterar att det inte finns något underliggande tätskikt under takbeklädningen. Vilket ökar risken för fuktrelaterade skador på trämaterial i anslutning. - Generella hål & otätheter förekommer genom yttertaket. Taket är i behov av renovering &/eller restaureringar. (Se riskanalys kap.3.2)
Sadelkammare/förvaring:	- Delvist inbyggda bjälklagssträvor noteras, mot ytterväggarna. Vid utförd fuktindikation ges förhöjda värden detta pga. kapillärsug.
Loft:	- - - - -

Angränsade rum

Trapprum till vindsutrymme:	- - - - -
-----------------------------	-----------



Tillbyggnad

Lägenhetsbyggnad (40D)



Byggnadsår:	1750
Ombyggd/Tillbyggd:	2000
Grundläggning:	Platta på mark
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä
Uppvärmning:	Saknas
Fasad:	Puts & trä
Fönster:	2-glas & 3-glas
Yttertak:	Sadeltak med eternitpannor
Ventilation:	Mekanisk frånluft

UTVÄNDIGT

Mark:	- Förhållande bakom/under snön är ej besiktningsbara fullt ut. - Jordsvål liggande mot grundmur i anslutning till byggnaden bör bytas ut mot en dekorsten då stenen förbättrar ventilationen mot sockeln. - Vegetation finnes intill &/eller på huskroppen. Vilket bör plockas bort alternativt kontinuerligt beskäras då det så kallat "äter" på fasadmaterialet och kan försämra dess hållfasthet.
Grundläggning:	Platta på mark. Grundläggningstypen anses vara en s k. riskkonstruktion. - (Se riskanalys kap.3.1) Ev. brister noteras under Invändigt; Entréplan.
Grundmur/Hussockel:	- Generella sprickbildningar noteras i beklädnaden samt putssläpp.
Fasad:	- Lockpanelen är i behov av en generell översyn, & fortsatt renovering pga. flertalet noterade otätheter & rötskadade panelbrädor. (Delvist utbytt av nuvarande ägare) - Lös elkabel noteras, saknar fixering. Norr.
Dörrar & fönster:	- Ytterdörrblad mot syd bedöms uttjänt i sin helhet pga fuktskador. - Generella torrsprickor & färgsläpp noteras. - Saknas flertalet monterade tröskel- & fönsterbleck samt listtäckning runt fönstersmygar.
Yttertak:	- Ej besiktningsbart i sin helhet, snötäckt. - Yttertaket är över sin tekniska medellivslängd & bedöms uttjänt i sin helhet. (Se riskanalys kap.3.1 samt invändiga noteringar nedan under "Vind") - Finns inga monterade fotplåtar över hängränorna. - Bakfall noteras på hängränna mot sydväst.
Övrigt:	- - - - -

INVÄNDIGT

Lägenhet (40D)

Allmänt	- Ej besiktningsbart fullt ut då byggnaden ej är fullt färdigställd. - Belamrade ytor förekommer, viss egen undersökningsplikt föreligger.
---------	--

Entréplan

Hall & förrum:	- Spruckna klinkerplattor noteras framför tröskeln.
Sovrum:	- - - - -
Allrum & kök:	- Generella lösa eltrådar noteras från belägna dosor.
Toalett & duschrum	- Saknas tröskel till dörrposten. Tätskiktsuppvik ej fäst. Vilket avviker från gällande branschregler. Denna ska vara monterad innan tätskiktsmontaget alternativt på blindtröskel. - Noterar att golvbrunnsmanchetten är felskuren, ej enligt skärmall. Synlig under klämring.
Tvättstuga:	- Saknas tröskel till dörrposten. Tätskiktsuppvik ej fäst. Vilket avviker från gällande branschregler. Denna ska vara monterad innan tätskiktsmontaget alternativt på blindtröskel. - Noterar att golvbrunnsmanchetten är felskuren, ej enligt skärmall. Synlig under klämring. - Rör genomföring i golv som ej är spillvattenledning noteras. - Väggnära avloppsrör noteras, vilket avviker från gällande branschregler. (<60mm från tätskikt)
Tillhörande vindsutrymme:	- Ej besiktningsbart, svåråtkomligt. Avsynat från lucka. - Varmvindsutrymme, kallrisk gäller ej här.

Vind

Allmänt	- Kallvindsutrymmet är en känd s.k. riskkonstruktion. (Se riskanalys kap.3.5) Ev. brister noteras nedan.
Toppvind:	- Generella otätheter, missfärgningar, fuktrosor samt rötskadat underlagstak (Spåntak) noteras. Vid utförda fuktindikationer ges förhöjda värden. Yttertaget bedöms utjämt i sin helhet. Renovering bör utföras. (Se riskanalys kap.3.2)

3. RISKANALYS

3.1 Grundläggningar

Platta på mark är en riskkonstruktion, vid otätheter sugs fukten upp kapillärt, och skadar konstruktionen. Detta medför elak lukt samt kan orsaka mögel, fukt och rötelaterade skador i organiska konstruktioner. Betongplatta på mark finns i en rad olika utföranden och är en vanlig konstruktion i Sverige. Den vanligaste konstruktionen innebär att en betongplatta gjuts direkt på marken. Om isoleringen, det kapillära brytande materialet, ligger under betongplattan har konstruktionen mycket bättre förutsättningar. Huvudsaken är att byggfukten i betongen har fått torka ut tillräckligt innan täta mattor/ytskikt läggs på.

Problemet uppstår framförallt när betongplattan har en **överliggande** isolering. Det beror i allmänhet på att den underliggande markens relativa fuktighet är nära 100 procent. Marken har i princip samma temperatur som betongplattan och i kombination med en diffusionstät golveläggning blir den relativa fuktigheten i betongen också nära 100 procent. Då uppstår skador om organiskt material som trä eller vattenbaserade golvlim kommer i kontakt med den fuktiga betongen.

Källargrunden är en riskkonstruktion då transport av fukt från marken kan orsaka skador på källarväggarna om väggarna inte fuktskyddas från utsidan eller om du har valt felaktiga invändiga ytskikt. Risken för fukttransport genom väggarna kan även öka om ytvattnet tränger ned i marken och påverkar källarytterns utsida. Fukten kommer dessutom inte bara från omgivande mark utan det tillkommer fukt även underifrån från bottenplattan. Fukttransporten från marken är främst kapillär men ibland sker den genom diffusion. Tillförsel av fukt från mark genom källarväggar är en långsam process och det kan ta många år innan du märker problemet. Detta riskerar att orsaka fuktskador som kan leda till luktproblem, dålig inomhusmiljö och hälsoproblem.

Mullbänken är en så kallad innetluftventilerad grund. Det betyder att markfukten ska ta sig upp genom golvet och luftas ut någon annanstans i konstruktionen. Det betyder även att värme från uppvärmning av rummet i sin tur kan ta sig ned och torka ut grunden. Problem och skador uppstår ofta när man förändrar detta. Vi eldar inte lika flitigt i eldstäderna idag, vilket leder till mindre strålningsvärme som kan torka ut grunden. Om man dessutom lägger på plastmattor eller andra täta ytskikt på golvet, stoppar man möjligheten till att fukt i mullbänken torkas upp ovanifrån och man får kallare och fuktigare under huset. Det leder även till att luft tar sig ut vid väggarna i stället för genom golvet, vilket medför risk för rötskador på insidan av syllén.

3.2 Yttertak

Då yttertaget är över sin tekniska medellivslängd &/eller är i sin helhet uttjänt finns det en påtaglig risk för läckage. Detta då infästningar, genomföringar samt takbeklädnaden har förslitningsskador. Detta kan då medföra rötskada samt påväxter i underliggande organiska material men även vidare utveckla en elak doft i stängda utrymmen. Material i metall kan även skadas då de korroderar eller rostar. Man bör se över sitt tak löpande så plåtdetaljer, tätningar, takpannor och dagavvattningen ej är defekta eller bristfälliga. Även andra plåtar som rännan, plåtar runt skorsten och vindskivor är viktiga att kontrollera. Titta gärna på detta när det är regnar, då får man en bra bild av vart vattnet leder ut på fastigheten. Detta kan medföra inläckage över tiden, om vatten tar sig in i konstruktionsdelarna. Viktigt är även att kontrollera sina taktäckningar så dessa är hela, oftast kan dessa gå sönder vid takstege, eller runt skorstenen, då man trampar sönder dessa.

3.3 Ventilation

För att en **självdagsventilation** skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och innetluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindutrymmen). Vilket kan ge upphov till mögel och rötskador. Komplettering av friskluftsventiler kan föreligga.

3.4 Våtrum

Tätskikt i våtrum som är åldersmässigt avskrivna/uttjänade innebär risk för fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktioner beroende på brister i tätskiktets funktion. Bakfall på vårumsgolv samt otät tröskel/svallskydd innebär risk för fuktskador på anslutande konstruktioner vid vattenbegjutning på golv.

Rörledningar, golvbrunnar &/eller inspektionsluckor i golv, som är nära hörn &/eller vägg nära, i anslutning till dusch- & bad, är tydliga riskområden för läckage vid vattenbegjutet golv, genom att dessa genomföringar är svåra att tätta. Innan 2005 var detta ett vanligt utförande vilket sedan ändrades vid branschreglernas revidering. **Saknas monterat tätskikt &/eller förseglingar/remсор** enligt gällande branschregler riskerar man vid läckage från vattenbärande installationer, få omfattande fukt mögel &/eller rötrelaterade skador på underliggande &/eller anslutande träkonstruktioner.

När **klämring saknas** finns det risk för att vatten tar sig in under tätskiktet med skador som följd. Vidare är det en avvikelse från branschreglerna.

3.5 Kallvind

Fuktrelaterade problem i **kallvindsutrymmet** uppstår då det finns fuktkällor, så som läckage genom yttertak, byggfukt i material i nyare hus samt fukten som finns i omgivande luft. Regngenomslag ger normalt missfärgningar lokalt samt rinningar längs takstol och underlagstak. Luftfukt, luften för med sig fukt i varm fuktig inomhusluft, vilket tar sig upp till utrymmet via vindsbjälklaget, otäta vindsluckor samt genom ventilationen av uteluft vid takfot. Under perioder av året uppstår även hög relativ fuktighet, detta kan leda till mikrobiell påväxt på underlagstaket av till exempel masonit, plywood eller råspont. En ny boendeform kan lätt ändra förutsättningarna i fastigheten, så man bör kontrollera sin vind lite extra i början efter övertagandet. Man skall även aldrig förvara organiska material på en vind då detta drar till sig fukt och ohyra.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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.

Häljarp, 2025-11-21

Råköll Besiktning AB



Mattias Nilsson

SBR-utbildad besiktningsman
Diplomerad inom areamätning

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare

2025.1

Begreppsbestämningar

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

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 doldaelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekaäftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaäftelsen 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 uppdragsbekaäftelsen.

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 vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker 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 besiktningsutlåtaget

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtaget eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget 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 utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtaget bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlægga 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 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. Byggmateriel 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: Tilläggsuppdrag



Okulär besiktning

Eventuella fel, brister eller avvikelser gällande den okulära kontrollen av samtliga tillägg presenteras i ovanstående utlåtande.

Övriga villkor – tilläggsuppdrag

Okulär elinstallationskontroll

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Okulär kontroll av vatten och avlopp

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.