

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



## Klarlagt

Grenadjären 40  
Valhallavägen 11, 371 41 Karlskrona

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken

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 kontakt med MG Husbesiktning AB 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.  
En köpargenomgång är möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

OBJEKT .....	2
BYGGNADSBESKRIVNING .....	3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR .....	4
FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING .....	5
NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD .....	6
RISKANALYS.....	19
FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	20
ÖVRIGT.....	20
TEKNISK LIVSLÄNGD.....	21
VILLKOR.....	22

## OBJEKT

Adress	Valhallavägen 11, 371 41 Karlskrona
Fastighetsbeteckning	Grenadjären 40
Besiktningsnummer/ Uppdragsnummer	MG 2024-10-14/ 01
Typ av besiktning	Överlåtelsebesiktning Nivå 1
Uppdragsgivare	Daniel Silander, Charlotte Cecilia Margareta Silander
Fastighetsägare	Daniel Silander, Charlotte Cecilia Margareta Silander
Besiktningsman	Marco Gustafsson MG Husbesiktning AB Byggingenjör SBR överlåtelsebesiktning och entreprenadbesiktning marco@mghusbesiktning.se www.mghusbesiktning.se 070 34 25 308
Besiktningsdag	2024-10-14
Närvarande	Charlotte Cecilia Margareta Silander Amanda Bergljung/ Husman Hagberg Jimmie Flintzberg/ MG Husbesiktning
Väderlek	Ca 10° C och mulet/ regn, 99 % Relativ Luftfuktighet

## BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår	1912
Byggnadstyp	2 våningsplan Friliggande
Grundkonstruktion	Källare
Stomme material	Trästomme
Bjälklag material	Träbjälklag
Takbeläggning	Betongpannor ovan läkt, papp, råspont
Fönster	2-glas kopplade fönster
Fasad	Träpanel
Värmesystem	Luft/vatten värmepump Öppen spis Elgolvärme i våtrum i källaren (lägenhet)
Ventilation	Självdreg (S)
Markförhållande	Trädgårdsmark sluttande
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar från fastighetsägare, uppdragsgivare eller dess ombud	Fastighetsinfo tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från fastighetsägare, uppdragsgivare eller dess ombud	<p>Fastighetsägaren förvärvade fastigheten 2011.</p> <p>2008. Luft/vatten värmepump installeras. Våtrum på övre plan renoveras. 2012. Våtrum på entréplan renoveras och planlösning kring kök öppnas upp. Köket byggs. Ett större rum på övre plan omvandlas till 2 styck sovrum. 2019. Ny takbeläggning med underliggande papp monteras. Skorsten renoveras och takhuv monteras. 2019 ca. Fasadpanelen målas. 2020. Större del av källaren (lägenhet) inreds med kök, badrum, vardagsrum.</p> <p>Den öppna spisen är godkänd av sotare. Renoveringar är utförda av fackman. Fönstren är gamla och har ett underhållsbehov. Elsystemet är kontrollerat och uppgraderat i samband med övriga renoveringar. Balkongen åtgärdas/ renoveras av förra ägare 2011.</p> <p>Samtliga bygglov finns. Inga problem har upplevts med elinstallationer eller vatten/avlopp.</p>
Upplysningar om fel i fastigheten	Inga övriga upplysningar om fel i fastigheten.

## FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information	<p>I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor.</p> <p>Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall. Det är besiktningsmannen som tar detta beslutet på plats.</p> <p>Besiktningen sker i vänstervarv.</p>
Muntliga uppgifter	<p>Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.</p> <p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats till besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>

**Inget att notera** – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

**Avvikelse** – Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.

**Risikanalyis** – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.

**Fortsatt teknisk utredning** – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare.

### **Nivå 1**

Är en okulär besiktning av alla tillgängliga utrymmen och synliga ytor, inne som ute. Fuktindikering (\*se nedan) i våtutrymmen utförs där det anses nödvändigt av besiktningsmannen. Gradering av upptäckta brister och risk för skador. Samt en sammanställning av lämnade upplysningar från fastighetsägaren.

### **Nivå 2**

Nivå 2 innehåller alla moment från nivå 1 samt: Kontroll/fuktmätningar av riskkonstruktioner. Kontrollen görs i exempelvis vissa typer av väggar, uppreglade eller flytande golv, inredda källare, kryppgrund, vind och yttertak.

### **\*Fuktindikering:**

En utanpåliggande indikering. Fuktindikeringen lämnar inte ett exakt mätvärde utan det är mer till för att jämföra mellan olika områden. Indikeringen kan reagera på vissa material utan att det finns fukt, mot bakomliggande rör och annan metall. Det kan vara svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.

## NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD

---

### ALLMÄNT FÖR FASTIGHETEN

---

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

Huset var ej möblerat vid besiktningstillfället.

Äldre hus kan ha spår av tidigare skador/ läckage/ skadedjur. Lokala brister gällande syllar, bjälklag och ojämn eller ej tillräcklig isolering kan förekomma.

Lutande/ ojämnt/ knarrande golv och lokalt buktande ytskikt förekommer i huset. Detta är vanligt förekommande i äldre hus med träbjälklag/ trästomme och har oftast uppkommit på grund av tidigare sättningar/ äldre konstruktioner/ bjälklagets virkesdimensioner.

Vävspända innetak.

Mindre rörelse/skivskarvsprickor/tapetvridning i huset.

Detta är vanligt förekommande i konstruktioner av trä och uppkommer oftast vid radiatorer, fönster och hörn. Detta uppkommer på grund av temperaturskillnader, ålder och träts naturliga rörelser.

Tilluftsventiler är ej monterade i huset, dock uppnås ventilation via dom äldre fönstren.

Frånluftsventilation i vårummet kan med fördel gå på ett ständigt lågvarv.

Vi rekommenderar att tilluftsventiler monteras om fönstren byts ut till täta fönster.

Gjutjärnsstammar förekommer i huset.

Över tid finns det risk för genomrostning av golvbrunnar och avloppsstammar av gjutjärn med nedsatt flöde och läckage som följd. Risk finns för skador på omkringliggande konstruktioner.

Äldre rördragning till radiatorer och äldre vattenledningsrör finns i huset. Rostangrepp noteras lokalt.

Eldsystemet är uppgraderat. Äldre delar förekommer.



Sprucket eluttag i kök.



## UTVÄNDIGT

### Markförhållanden

Marken är lutande mot huset.  
Detta kan öka fukttillskottet mot grundkonstruktionen.  
Det rekommenderas att avrinningen från tak leds bort från huset.

Växtlighet förekommer nära/mot huset.  
Med växter, klängväxter och träd nära eller mot huskroppen riskerar man att få en ökad fuktbelastning mot grundmur, väggar, takfot och tak.



### Grundmur/Hussockel

Lokala puts och färgsläpp förekommer på grundmuren.  
Detta är vanligt förekommande i murade/ putsade konstruktioner och bedöms ha uppkommit på grund av ålder.

Sprickor och putssläpp förekommer gällande trapp vid entré.





Fasad

Träpanelen är äldre och har ett underhåll/ målningsbehov.  
Äldre träpanel är ofta värd att bevara men kräver ett kontinuerligt underhåll.  
Känsligaste delar är ändträ, trä monterat direkt mot plåt och grundmur samt skarvad träpanel.

Fuktpåverkat trä förekommer. Detta framför allt noterat gällande trä monterat direkt mot grundmur (offerbräda) och ändträ.

Färgsläpp förekommer på fasaden.  
Moderna färger kan ha svårt att fästa på äldre träpanel och äldre målarfärg.

Trädäck monterat direkt mot fasadpanelen innebär risk för att ökat fukttillskott mot träpanelen och bakomliggande konstruktioner.  
Stående vatten/ snö direkt mot träpanel/ syll ökar risken för skador.  
För att minska risken för skador så rekommenderas att det hålls rent från snö och naturskräp närmast fasaden.

Se riskanalys 1.



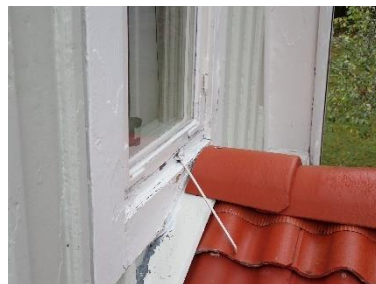
Fönster och dörrar

Fönstren är äldre och har ett underhållsbehov/ behov av byte.  
I samband med underhåll av fönstren – se även över fönsterbleck och foder.  
Äldre fönsterbleck.  
Lokalt är fönsterbleck ej monterat.  
Plåt ovan fönster monterade utanpå fasaden innebär en risk för läckage vid fönstren.

Äldre fönster är ofta värda att bevara men kräver ett kontinuerligt underhåll.  
Vid eventuellt fönsterbyte kan ventilationen i bostaden behöva ökas.

Se riskanalys 1.

Fönster har på flertalet ställen ett justeringsbehov.  
Detta är vanligt förekommande i äldre hus med trästomme och kan ändras över året på grund av årstid, fuktighet och temperatur. Oftast är fönster och dörrar mer lättstängda vintertid.  
Fönster som sällan öppnas kan över tid bli svåröppnade.



Yttertak

Takkonstruktionen är ett parallelltak gällande snedtak, takkupor och dolda kattvindar. Utrymme mellan yttertak och innetak är ej besiktningsbart gällande dessa delar.

Äldre plåt kring takkupor och skorsten.  
Lokalt glipande plåtar noteras.  
Plåtarbetet är på flertalet ställen ej fackmannamässigt utfört.

Se riskanalys 2.

Trasig takpanna vid takfot (mot vägen).

Hängränorna har ett rensbehov.  
Det rekommenderas att fallet gällande hängränorna mot stuprör årligen kontrolleras/ justeras för att underlätta avrinningen och minska risken för skador.



Balkong

Balkongen har lutande trall utåt.  
Räcket är ej barnsäkrat enligt dagens branschstandard. Lågt och klättringsbart.

Infästningar i stomkonstruktion är ej besiktningsbart.



## VIND

---

Vinden är delvis tilläggsisolerad med mineralull ovan träflis/ spån.  
Underliggande ångspärr är äldre.

Spår av mikrobiell påväxt och missfärgningar på underlagstaket och takbjälkar.  
Detta är vanligt förekommande på äldre vindar.  
Vid besiktningstillfället fuktindikeras torrt.

En vind är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt och är en känd riskkonstruktion. Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer upp till ett kallt vindsutrymme, höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstaket med mikrobiell påväxt som följd. Större mängd utomhusluft och/ eller ej helt tät ångspärr kan öka fuktigheten i utrymmet.




Vid eventuell tilläggsisolering/ åtgärd är det viktigt att säkerställa fullgod ventilation i vindsutrymmet vid takfot ochnock samt att tät ångspärr monteras.

Även ventilationen inne i bostaden kan behöva ökas för att undvika kondensproblem på vinden.



Äldre avluftningsrör av gjutjärn.

## ENTRÉPLAN

Hall	Inget övrigt att notera.
Bad/ Wc	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället.
Vardagsrum	Inget övrigt att notera.
Matsal	Missfärgning på golv. Vid fuktindikering noteras torrt vid besiktningstillfället. 
Kök	<p>Det rekommenderas att läckagestråg monteras under kyl/ frys och i eller under diskbänkskåpet med täta anslutningar mot rörgenomföringar. Detta för att minska risken för fuktskador vid eventuellt läckage. Alternativt och som komplement kan vattenlarm monteras.</p> <p>Avloppsslang från diskmaskin ej förankrad i köksbänkens underkant, eller i motsvarande höjd med överkanten på diskmaskinen, branschkrav efter 2008.</p> <p>Golvbeläggning som rest sig vid kyl/frys. Vid fuktindikering noteras torrt vid besiktningstillfället.</p>  

## ÖVRE PLAN

---

Trapp till övre plan

Äldre fönster i trappen.



Enligt dagens branschstandard ska det vara krossäkert fönster i trappor.



Övre hall

Räcket är lågt. Detta är ej en branschavvikelse gällande byggåret.



Dusch/ Wc	<p>Dörr nära duschzon innebär risk för skador i angränsande konstruktioner vid oaktsamhet. Då duschdörr finns monterad så minskar det risken för skador. Fuktpåverkat foder vid dörr.</p> <p>Wc-stol är löst monterad.</p> <p>Vid fuktindikering noteras något förhöjt värde kring golvbrunnen. Spår av skador kan ej noteras okulärt på underliggande ytskikt.</p> <p>Rör genomföringar genom golv i utrymmet (ej i duschzon). Detta är en avvikelse mot branschens rekommendationer gällande renoveringsåret men behöver inte betyda att installationen orsakar skador.</p> <p>Se riskanalys 3.</p> <div data-bbox="544 884 1315 1164"></div>
Sovrum 1	Inget övrigt att notera.
Allrum/ Sovrum 2	<p>Spår av läckage i garderober, framför allt i garderob mot yttervägg. Vid fuktindikering noteras vid besiktningstillfället torrt.</p> <div data-bbox="544 1373 920 1653"></div>



Sovrum 3

Spår av läckage vid radiator.  
Vid fuktindikering noteras vid besiktningstillfället torrt.



Sovrum 4

Inget övrigt att notera.

## KÄLLARE (lägenhet)

	<p>Flytande golv. En betongplatta på mark och äldre källare som inte har kapillärbrytande skikt och isolering under bottenplattan och mot grundmuren är en tidstypisk konstruktion från byggåret är en känd riskkonstruktion. Detta innebär att det finns en risk att man kan få skador på fukt känsliga material som har kontakt med betongplattan/ grundmuren. Källaren mår bra av att vara uppvärmd och frånluftventilerad samt att dörrarna står på glänt för att främja ventilationen. Vid stickprov fuktindikering mot golvyta noteras ej förhöjda fuktvärden.</p>
Hall/ Passage	Inget övrigt att notera.
Pannrum	Golvbrunn är ej monterad i utrymmet.
Dusch/ Wc	<p>Fallet på golvet mot golvbrunn bedöms i utrymmet vara flackt (ej precis i duschzonen). Tröskel är ej monterad.</p> <p>Brunnsmanschetten är synlig under klämringen i golvbrunnen. Detta är en avvikelse från branschstandard men bedöms som en mindre brist då utrymmet är i källare och ingen förhöjd fuktighet noteras.</p>  
Kök	<p>Det rekommenderas att läckaetråg monteras i eller under diskbänkskåpet med täta anslutningar mot rörgenomföringar. Detta för att minska risken för fuktskador vid eventuellt läckage. Alternativt och som komplement kan vattenlarm monteras.</p>
Vardagsrum/ Sovrum	<p>Utrymme kring vatten in i huset är ej fuktsäkrat. Detta är en avvikelse mot branschens rekommendationer. Vid fuktindikering noteras vid besiktningstillfället torrt.</p>

## KÄLLARE (ingång från kök)

---

Utrymme vid trapp

Färg/ putssläpp/ missfärgningar på grundmurarna förekommer. Detta är förväntat i äldre källare och uppkommer på grund av fuktvandring från underliggande mark och grundmuren. Källaren mår bra av att vara uppvärmd och frånluftsventilerad. Eventuell förvaring bör ske med avstånd till grundmuren och bottenplatta.

Äldre uppreglat golv.  
Missfärgningar förekommer på golvet.  
Se riskanalys 4.



---

Tvättstuga

Spår av läckage vid avlopp.  
Vid fuktindikering noteras vid besiktningstillfället torrt.

Stam ut från hus av gjutjärn.



---

## RISKANALYS

---

1.

Fuktpåverkat och skadat trä innebär att konstruktionen inte håller tätt. Risk finns för vidare skador och läckage mot bakomliggande/ omringliggande konstruktioner.

2.

Glipande och äldre plåtar som inte håller tätt innebär en risk för läckage och skador i omringliggande konstruktioner.

3.

I våtutrymmena skall man ha ett tillfredställande fuktskydd. När det är av äldre modell eller om det finns brister/ avvikelser, ökar risken att fukt kan tränga in i omringliggande konstruktioner och orsaka skador.

4.

En betongplatta på mark/ äldre källare som inte är kapillärbrytande (utan underliggande isolering) är en tidstypisk konstruktion i äldre hus och en känd riskkonstruktion. Detta innebär en risk för skador på fuktkänsliga material (ex. uppreglat/ flytande golv/ påreglade väggar/ ingjutna reglar) som har kontakt med betongplattan/ grundmuren.

Fuktstatus i konstruktionen kan variera i relation till luftfuktighet, temperatur och årstid.

En källare utsätts mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från marken. Den utvändiga fuktisoleringens tekniska livslängd kan anses vara förbrukad.

---

Samtliga listade risker ovan samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler och kan också innebära ovan risker.

## 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.

---

## ÖVRIGT

Det är få hus som är identiska.

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Som Säljare/ Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där.

---

Vänligen

**Marco Gustafsson Husbesiktning AB**

marco@mghusbesiktning.se

www.mghusbesiktning.se

070 34 25 308

## TEKNISK LIVSLÄNGD

Olika konstruktioner och olika material har olika lång livslängd. En kombination av material kan ge både längre och kortare livslängd och i tabellen nedan har vi listat ungefärliga livslängder för en del standardkonstruktioner/material. Om besiktningsmannen inte har gjort någon notering under en viss punkt utan hänvisat till "Inget att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage" kan det innebära att konstruktionen på sikt bör bytas även om det vid besiktningsstillfället inte hittades/påtalades några uppenbara brister. Ett typexempel är ett badrum som är äldre än sin beräknade livslängd, men som kan se fräscht ut.

Nämnavärt är också att man inte kan reklamera en konstruktion eller material vars livslängd är utdömt/ uppnått.

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning röckanaler)	40 år
Avloppsledningar	50 år	Nytt undertak – invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolering			
(inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning)	25 år	T ex varmvattenberedare, el-radiator	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Badkar	30 år	Byte av fläktmotor	15 år
Värmeväxlare	20 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Kablar, centraler etc.	45 år	Värmepanna inkl. expansionskärl	20 år
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år		
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år		

## BYGGTERMER

---

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydharts. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

### Avloppsluftare

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

### Betong

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

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alusker. Radonhaltigt.

### Brunröta

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

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

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

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

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

### Fuktkvot

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

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

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

### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

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

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

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

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

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

### Limträ

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

### Mekanisk ventilation

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

### Mätnadsånghalt

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

### Okulär

Vad man kan se med ögat.

### Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

### Radon

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

### Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

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

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på 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.

# VILLKOR

## Överlåtelsebesiktning för säljare

### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

### Ändamålet

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

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

### 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 krypbara.

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

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

### Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

## 3) Riskanalys

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

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

### Fortsatt teknisk utredning

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

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

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

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

### Besiktningens utlåtande

Besiktningens utlåtande upprättas av besiktningens utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningens utlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

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

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

Besiktningens utlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

### Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

### Besiktningens utlåtandes ansvar

Besiktningens utlåtande är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens utlåtande.

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

Besiktningens utlåtande är skyldig att ersätta den skada som besiktningens utlåtande orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningens utlåtandes ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningens utlåtandes skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtandet
- 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 besiktningens utlåtande inte skyldig att ersätta.

Om besiktningens utlåtande utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens utlåtandes skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningens utlåtande skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet 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 klagörs 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 besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

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

### Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga 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.