ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Steg 2 – Länsförsäkringar Katrineholm



Fastighetsbeteckning	Hjorten 4	**Fastighetsägare**	Kasem Aldahi
Adress	Vikingavägen 7	**Besiktningsdag**	2026-08-13
Postnummer och ort	643 33 Vingåker	**Närvarande**	Kasem Aldahi
Besiktningsnummer	30441	**Väderlek/Temp**	Klart, 21°C
Besiktningsman	Kevin Yañez Hernandez		

FST Husbesiktningar AB

Norrköping: Smedbygatan 2, 603 61 Norrköping

Nyköping: Högbrunnsvägen 2B, 611 38 Nyköping

Org.nr 556910-5314 • husbesiktningar@fst-ab.com • www.fsthusbesiktningar.se

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Objekt

Byggnadsår	1940	**Byggnadstyp**	2-plansvilla med källare
Tak, material	Betongpannor	**Stomme**	Trä
Fasad	Trä	**Fönster**	3-glas isoler & 2-glas kopplade
Uppvärmning	Bergvärme & Öppenspis/Vedspis	**Ventilation**	Självdrag
Vatten	Kommunalt	**Avlopp**	Kommunalt
Grundläggning	Källare	**Bjälklag**	Trä

Besiktningens genomförande och omfattning

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

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 beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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.
Särskilda förutsättningar vid besiktningen	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.
Normala skador	Skador som kan förekomma på inredning och ytskikt noteras inte, förutsatt skadan beror på ålder eller normalt slitage.
Kakel och klinker	Tätskiktet/fuktspärren bakom keramiska ytskikt (så som kakel och klinker) går inte att kontrollera vid en okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar branschstandard. Fuktindikeringar utförs generellt inte i våtrum med keramiska ytskikt, då man inte kan fastställa på vilken sida om det underliggande tätskiktet man mäter/indikerar.

Information från fastighetsägaren

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från fastighetsägaren.

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Tillhandahållna handlingar Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från fastighetsägaren gällande tidigare skador, renoveringar och förbättringar

Säljaren förvärvade fastigheten 2019.

Följande ombyggnader samt renoveringar och underhåll är utförda:

- Nya 3-glas isolerfönster installerades 2025.
- Ny fasadpanel monterades och fasaden tilläggsisolerades med 50 mm år 2025.
- Nya stuprör och hängrännor 2025.
- Bergvärmepump installerades 2024.
- Badrum renoverades 2024.
- Äldre radiatorventiler har bytts ut efter behov.
- Fasaden kommer att målas vit efter besiktningstillfället.

Tidigare skador:

- Inget att notera.

Funktionsfrågor till fastighetsägaren	Svar
Går dörrar och fönster att öppna/stänga enl. nuv. ägare?	**Ja**
Fungerar stuprör och hängrännor enl. nuv. ägare?	**Ja**
Fungerar golvfall i våtrum enl. nuv. ägare?	**Ja**

Okulär besiktning

Utvändigt

Markförhållande m.m.	• Växter, jord och gräs förekommer mot grundmur.
Grundmur/hussockel	• Inget att notera
Fasad	• Endast grundmålad träpanel.
Fönster/dörrar	• Sprickor förekommer i fönsterglasen i källaren samt i glaset i ytterdörren till groventrén. • Tröskelbleck saknas på ytterdörren till groventrén. • Överbleck saknas ovanför fönster.
Hängrännor/Stuprör	• Inget att notera
Yttertak	• Äldre beskaffenhet på tak. Se Riskanalys. • Trasiga samt avsaknade tegelpannor noterades, otätheter mellan inbördes tegelpannor (takpannor som förflyttats ur sitt rätta läge) förekommer. Se Riskanalys. • Vindskivsplåt saknas på vindskivorna. • Färgsläpp och fuktrosor förekommer på takfotsbrädor, entrétaket och vindskivorna. • Äldre falsad plåt noterades på entrétak. • Nocktätning saknas, vilket medför mindre otätheter i anslutningen mellan tak- och nockpannor. • Skorstenshuv/skydd saknas. En skorstenshuv rekommenderas för att skydda skorstenen mot nederbörd och minska risken för fuktskador. • Sprickor och bruksläpp förekommer på skorstenens övre del. • Moss/lavpåväxt noterades på taket, mossan binder fukt på taket och kan på så sätt ge upphov till skador.
Vind	• Fuktrosor noterades på råsponten runt avluftningsrör, under ränndal, takstol och runt takluckan.
Entrétrappa	• Sprickor förekommer på entrétrappan och källartrapporna.

Invändigt

Allmänt	• Tilluftsventilation saknas i torra utrymmen, såsom vardagsrum, sovrum och liknande. • Knarrande och lutningar förekommer i normal omfattning utifrån husets ålder. • Rostangrepp och sprickor förekommer på äldre vatten- och avloppsledningar.

Entréplan

Hall	• Inget att notera
Kök	• Fuktskydd saknas under kyl och frys.
Matplats	• Inget att notera
Groventré	• Inget att notera
Duschrum	• Rörgenomföringar i golv är olämpligt placerade.
Sovrum 1	• Inget att notera
Matskafferi	• Inget att notera
Städskrubb	• Inget att notera
Vardagsrum	• Underdimensionerat gnistskydd i förhållande till den öppna spisens storlek.
Förråd under trapp	• Inget att notera

Övre plan

Hall	• Inget att notera
Sovrum 1	• Inget att notera
Allrum	• Inget att notera
Klädkammare	• Inget att notera
Sovrum 2	• Inget att notera
Förråd	• Inget att notera
Hall 2	• Inget att notera
Sovrum 3	• Inget att notera
Duschrum	• Ytskikten är av äldre utförande och motsvarar inte dagens krav på täthet. Se Riskanalys.

	• Bomljud noterades på plastmatta runt golvbrunnen . • Mjukfog saknas runt den fastskruvade WC-stolen. • Olämpligt placerade rör samt träfönster förekommer vid duschzonen.

Källare

Allmänt	• Dränering och utvändiga fuktisolering kring källaren är äldre än 30 år. Se Riskanalys. • Trädetaljer, såsom inredning, dörrkarmar och liknande är placerade i kontakt med fuktig betong, vilket är olämpligt ur fuktsynpunkt. Se Riskanalys. • Putsläpp och sprickor förekommer i större omfattning.
Pannrum	• Avvikande lukt noterades.
Verkstad	• Inget att notera
Förråd	• Inget att notera
Gammal WC/Förråd	• Inget att notera
Gammal WC 2/Förråd	• Inget att notera
Tvättstuga	• Inget att notera
Gammalt Badrum	• Inget att notera
Potatiskällare	• Inget att notera
WC	• Läckage och sprickbildning noterades vid handfatet och dess avloppsrör.
Hall	• Inget att notera

Riskanalys

Takpannor, underlagspapp och plåtbeklädnader har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är av äldre datum har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och i värsta fall på takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador.

Bristerna/otätheterna som noterades på yttertaket innebär att vatten kan tränga in eller kan ha trängt in med skador på bakomliggande material som följd.

Våtrummet på har ålderstigna ytskikt/tätskikt. Då funktionen som innebär att ytskiktet skall vara vattentätt kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dränering och utvändig fuktisolering) är äldre än 30 år kan systemets funktion (på grund av ålder) vara nedsatt. Detta kan leda till fuktskador invändigt i källaren.

Äldre byggnader har ofta ett begränsat skydd mot fukt från underliggande mark, bland annat på grund av konstruktionens utförande och avsaknad av modernt fuktskydd. Detta kan medföra förhöjda fuktnivåer i betongplatta och grundmurar. När trädetaljer, såsom trösklar och annan inredning, står i kontakt med fuktpåverkad betong finns risk för fuktrelaterade skador.

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.

Örebro 2026-08-18



Kevin Yañez Hernandez, Besiktningsmannen har genomgått godkänd utbildning av Byggingenjörers Riksförbund (SBR).

FST Husbesiktningar AB

Tel: 0739080578

kevin.yh@fst-ab.com

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.
Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.
Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.
Med fel i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.
Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;
1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
2) okulär besiktning,
3) riskanalys om sådan är påkallad samt
4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.
Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.
Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är 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 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 besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.
I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.
Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.
I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.
Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.
Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.
Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.
Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.
Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen
Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.
Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp
a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.
Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.
Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.
Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.
Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts 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 upplysningar om fastigheten.
Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.
Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.
Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.
För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.
Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.
Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.
Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.
Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.
Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.
Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.
Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.
I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall 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.

Bilaga 2

Liten byggordbok

Alkydoljefärg: En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Asfaboard: Porös, asfaltimpregnerad skiva.

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

Betong: Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast).

Blåbetong: Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta: Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsätts och att fibrerna spricker tvärs ländriktningen. 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 ståndskärvar.

Foder: Täckande listverk runt fönster eller dörr.

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

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

Fuktskydd: Skikt av vattentät massa, luftspaltsbildande matta av HDpolyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

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").

Imma: Se mättnadsånghalt.

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

Klinker: Plattor av keramiskt material.

Klämring: Ring som har till 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 enbart frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt: Den ånghalt 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.

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

Relativ fuktighet: Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering: Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

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

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

Svall: Underlagstak av spontade bräder.

Sättsteg: Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Takfot: Där taket möter ytterväggen.

Taknock: Översta delen av ett yttertak.

Trycke: Dörr och fönsterhandtag.

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.

Undervåning: Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft: Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrskarm och dörrblad.

Överram: Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning)	40 år

Terrasser/balkonger/altaner

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts - tjockputs 2cm	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Ventilation

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning	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	30 år
Tätskikt tunn dispersion (1980/90-tal)	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta före 1995	20 år
Typgodkänd våtrumsmatta efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Vatten, avlopp, värme

Avloppsledningar	50 år
Värme-/vattenledningar	50 år
Sanitetsgods	30 år
Badkar	30 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år

Vitvaror

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

Övriga installationer

Varmvattenberedare, elradiator, värmepanna	20 år
Luftvärmepump	8 år

Fukt- och konstruktionskontroll

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningsuppdraget. Undersökningen görs främst av de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Undersökningen kan också avse andra konstruktioner efter överenskommelse.

Vid en fukt- och konstruktionskontroll utförs vanligtvis punktvisa mätningar, upptagning av 1–2 inspektionshål per konstruktion i syfte att bättre bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada.

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning. Utförande av fukt- och konstruktionskontroll ger oftast underlag för en säkrare teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp.

Sammanfattning:

Källarens hyllinredning har visat högre fuktvärden i uppmätningen, vilket innebär att förhöjd fuktbelastning kan förekomma i källarens konstruktioner. Då det finns ett träbjälklag ovanför källaren finns risk för att fukt från källarmiljön påverkar träkonstruktionen. Vid långvarig eller återkommande fuktbelastning finns risk för mikrobiell tillväxt, röta och andra fuktrelaterade skador i bjälklaget och angränsande trädetaljer.

Riskkonstruktion 1

Byggnadsdel: Källare

Utrymme: Potatiskällare

Konstruktion: Träbjälklag

Konstruktionsuppbyggnad: Träbjälklag med underliggande träpanel

Då det finns ett träbjälklag ovanför källaren finns risk för att fukt från källarmiljön påverkar träkonstruktionen. Vid långvarig eller återkommande fuktbelastning finns risk för mikrobiell tillväxt, röta och andra fuktrelaterade skador i bjälklaget och angränsande trädetaljer.

Kommentar:

Notera att stickprovsmässig fuktmätning är utförd och för att säkert fastställa konstruktionens kondition och fuktstatus måste en mer omfattande undersökning utföras.
Fuktkvotsmätning är utförd i aktuell konstruktion. FK 12% kunde uppmätas. Konstruktionen bedöms som i normalt skick. Kritiskt värde för mikrobiell växt (mögel/bakterier) är cirka 17 %. Notera riskanalysen noggrant.



Riskkonstruktion 2

Byggnadsdel: Källare

Utrymme: Verkstad

Konstruktion: Hyllinredning

Konstruktionsuppbyggnad: Träreglar mot oisolerad betongvägg

Träinredning mot en fuktig källarvägg innebär risk för förhöjd fuktkvot samt mögel- och rötskador. Begränsad ventilation bakom inredningen kan försämra uttorkningen och öka risken för fuktrelaterade skador.

Kommentar:

Fuktkvotsmätning är utförd i aktuell konstruktion. FK 21,9% kunde uppmätas. Kritiskt värde för mikrobiell växt (mögel/bakterier) är cirka 17 %. Notera riskanalysen noggrant.

