2026-11-10

2026-210

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Banmästaren 4
Kellgrensgatan 20, Floby



Byggnader påverkas bland annat av klimatet, åldrande och av användning, vilket medför ett kontinuerligt behov av underhåll. På denna byggnad har det blivit tid att säkerställa allmänventilationen samt att renovera våtrum.

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 kontaktar 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 9 månader efter genomförd besiktning.

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB
Floragatan 5
0736-507 401

byggnadskontroll.nu
mattias@byggnadskontroll.nu
559308-3198

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 1

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 2

2. OKULÄR BESIKTNING 3

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 11

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK 16

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER 17

BILAGA 4: FUKTKONTROLL.....20

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Banmästaren 4
Adress:	Kellgrensgatan 20
Kommun:	Falköping
Fastighetsägare:	Gabriel Björnsson

Uppdragsgivare

Namn:	Gabriel Björnsson
Uppdragsnummer:	2026-210

Besiktningsman

Namn:	Mattias Åkerberg Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Av RISE Certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer:	C002779
Telefon:	0736-507 401
E-post:	mattias@byggnadskontroll.nu

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden med tilläggsuppdraget fuktkontroll.
Besiktningsdag:	2026-11-10 klockan 09:00
Närvarande:	Gabriel Björnsson

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-11-09
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna Handlingar:	---
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2021. 2010 Två våtrum renoverades i lägenheter på entréplan, våtrumsintyg finns inte. 2018 2-glas isolerfönster monterades. Protokoll från obligatorisk ventilationskontroll (OVK) finns inte. Protokoll från radonmätning finns inte.
Upplysningar om fel i byggnaden:	---

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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 4 ºC och mulet väder
Byggnadstyp:	2-plans flerbostadshus med källare
Byggnadsår:	1939
Grundläggning:	Källare med betongplatta, grundmur av betongmaterial samt gjutet valv
Stomme:	Plank
Fasad:	Plåtfasad monterad på tilläggsisolerad reveterad fasad Träfiberskivor på takkupor
Fönster:	2-glas isolerfönster, 3-glas isolerfönster i dörrar samt 2-glas fönster i källare och på takkupor
Yttertak:	Valmat tak belagt med Heby tvåkupiga tegelpannor, underlagstak av trä, underlagspapp, strö- och bärläkt Enkelfalsad plåt på takkupor
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	”Självdrag”
Vatten/avlopp:	Kommunalt

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grund:	Sprickor i normal omfattning förekommer i grundmur.
Trappor:	Sprickor i trappor.
Fasad:	Mindre ytskador i fasad, exempelvis från påkörning vid hörn mot nordväst. Några plåtskivor är lösa i infästning i skarvar. Träfiberskivor på takkupor är i behov av underhåll, alternativt montering av fasadpanel. 
Fönster:	Ålderstigen färg på 2-glasfönster samt brister i dess kittning.
Dörrar:	Tröskelbleck är inte monterade. Ålderstigen färg på dörrar och dess omfattning. Rötskador i källardörrar, dess trösklar samt i dess karmar.  Isolerkassetter i entrédörrarna är från 1983. *Tätningen i isolerkassetter kan på grund av ålder medföra att den isolerande argongasen läcker ut och ersätts med rumsluft, vilket missfärgar fönstren. När detta händer byts isolerkassetten ut.*

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Balkonger:	Sprickor i balkonger. Rostangrepp i dess balkar. Fuktgenomträngning i balkonger med mosspåväxt i underliggande trätrall. 
Takavvattning:	Lövsilar är inte monterade vid stuprörens anslutning till markledning. *I syfte att minska skräp i dagvattenledningar rekommenderas att lövsilar monteras.*
Yttertak:	Taket är besiktigat från mark och från sotarluckan.  Mossa/lavor på takpannor. Ålderstigen färg i takutsprång. Nocktätning är inte monterad. Taktäckningen har passerat sin tekniska livslängd. Ett flertal spruckna takpannor. Sliten underlagspapp. Takkuporna har en låg taklutning för en taktäckning med enkelfalsad bandplåt. Se Riskanalys. **RISKANALYS:** Tegelpannor, läkt, underlagspapp, bandtäckning och plåtanslutningar har en begränsad livslängd, vilket i kombination med noterade brister om spruckna tegelpannor, delvis för låg taklutning m.m. ökar risken för läckage, vilket kan medföra att fukt-, mögel- samt rötskador uppstår i omkringliggande material.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INVÄNDIGT

Allmänt

Självdragsventilerade byggnader med förändrad uppvärmning och kallställd murstock har oftast en bristfällig luftomsättning, vilket medför att det fukttillskott som produceras i bomiljön inte ventileras ut fort nog. En bristfällig luftomsättning kan resultera i ökad fuktpåverkan av huskonstruktionen. **Rekommenderar att en ventilationsentreprenör kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av åtgärd i syfte att säkerställa allmänventilationen.**

System för el, tappvatten, värmeledningar och avlopp är äldre och brister förekommer. Rekommenderar att en elektriker och rörmokare kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av åtgärd. *Observera att besiktning av dessa system inte ingår i uppdraget.*

Källarplan

Allmänt:	Vissa sprickor i gjutet valv, betongplatta och i väggar. Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom källarens grundmurar och betongplatta, vilket ökar när dräneringssystemet (dagvatten-, dräneringsledningar och utvändigt tätskikt) åldras och ökad en ökad fuktbelastning uppstår. Den ökade fuktbelastningen har resulterat i puts- och färgsläpp på grundmurar. **Rekommenderar att en fackman kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av renovering av dels källarens utvändiga fuktskydd, dels invändig åtgärd av källarväggar.**
Trapphall, mot norr:	-----
Tvättstuga:	-----
Korridor:	-----
Trapphall, mot söder:	-----
Två lägenhetsförråd i söder trapphall:	Utrymmena är inte besiktigade på grund av att de var låsta. **Rekommenderar att utrymmena görs tillgängliga och besiktigas.**
Pannrum:	-----
Torkrum med två förråd:	-----
Hall till sex lägenhetsförråd:	-----
Sex lägenhetsförråd:	-----

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Två trappor till entréplan:	-----
Arbetsrum, separat ingång:	-----

Entréplan

Lägenhet 20B BV	
Entréhall:	-----
Kapprum:	-----
Inre hall:	-----
Vardagsrum:	Defekter i spänntak.
Sovrum:	-----
Våtrum med duschkabin och wc:	 Utförandet är inte fackmässigt utfört och avviker från Boverkets Byggregler, branschregler vid tiden för utförandet (2010) samt från monteringsanvisningar. Tätskikt är inte heltäckande på vägg och kakel är inte monterat på formstabilt material. Kakelsättningen är delvis lös och kakel samt tätskikt saknas bakom radiator. Rörgenomföringar i golv monterade nära vägg. Rör förekommer i nivå med tätskikt på golv och vägg, vilket medför att monteringen av tätskikt inte är tillfredsställande. Kapat rör i golv är inte tätat. Sprickor i klinker. Golvbrunnen är inte besiktigad på grund av duschkabin. **Rekommenderar att en fackman kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av fackmässig renovering.**

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

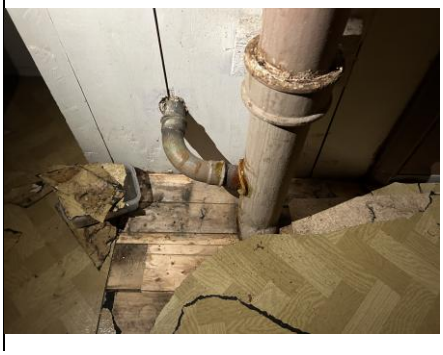
Kök:	Avloppsslang från diskmaskinen är inte klamrad i skåpssidan. Fuktskydd finns inte under kyl, frys samt på skåpsbotten i diskbänksskåp, se Riskanalys. **RISKANALYS:** Avsaknad av fuktskydd under kyl och frys samt under diskbänk medför att eventuella läckage tar längre tid att upptäcka vilket kan resultera i fukt-, mögel- och rötskador i omkringliggande material.
Entréhall med förråd till lägenhet 20A BV:	-----
Lägenhet 20A BV	
Hall:	-----
Vardagsrum:	-----
Sovrum med garderober:	-----
Våtrum med duschkabin och wc:	Utförandet är inte fackmässigt utfört och avviker från Boverkets Byggregler, branschregler vid tiden för utförandet (2010) samt från monteringsanvisningar. Tätskikt är inte heltäckande på vägg och kakel är inte monterat på formstabilt material. Kakelsättningen är delvis lös och kakel samt tätskikt saknas bakom radiator. Rörgenomföringar i golv monterade nära vägg. Rör förekommer i nivå med tätskikt på golv och vägg, vilket medför att monteringen av tätskikt inte är tillfredsställande. Golvbrunn av gjutjärn samt brunn monterad närmare vägg än 20 cm. **Rekommenderar att en fackman kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av fackmässig renovering.**
Kök:	Formförändring i laminatgolv från fuktpåverkan orsakat av läckage från kyl/frys. Fuktskydd finns inte på skåpsbotten i diskbänksskåp, se Riskanalys. **RISKANALYS:** Avsaknad av fuktskydd under diskbänk medför att eventuella läckage tar längre tid att upptäcka vilket kan resultera i fukt-, mögel- och rötskador i omkringliggande material.
Skafferi:	-----

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Övervåning

Trappa till lägenhet 20 A ÖV	-----
Trapphall med garderob:	-----
Lägenhet 20A ÖV	
Allmänt:	Spår på ytskikt från hundar (golv, dörrar, foder med mera).
Hall:	-----
Sovrum 1:	-----
Inre hall:	-----
TV-rum:	-----
Vardagsrum (söder):	Intorkad fuktfläck i tak och på vägg.
Sovrum 2, mot söder:	-----
Våtrum med dusch, wc, bad samt tvättmaskin:	Tätskikten i utrymmet är från åren runt 1978 och har passerat sin tekniska livslängd. Fläckar i innertak, se rubrik Hela huset/allmänt gällande ventilation. Bristfällig golvlutning. Otätheter i tätskikt. Golvbrunn av äldre standard. Rörgenomföring i golv var godkänt vid tiden för renoveringen. **Rekommenderar att en fackman kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av fackmässig renovering.**
Kök:	Avloppsslang från diskmaskinen är inte klamrad i skåpssidan. Fuktskydd finns inte under kyl, frys samt under diskbänk, se Riskanalys. **RISKANALYS:** Avsaknad av fuktskydd under kyl och frys samt under diskbänk medför att eventuella läckage tar längre tid att upptäcka vilket kan resultera i fukt-, mögel- och rötskador i omkringliggande material.
Sovrum 3, mot sydost:	-----

Vind

Trappa till vind:	-----
Nockvind:	Intorkade fuktfläckar förekommer (vid murstock, takfot, genomföring för avloppsluftare samt takkupor). Äldre läckage från avloppsluftare förekommer på golvad vind samt ned till underliggande utrymme (vardagsrum i lägenhet 20A ÖV). **Rekommenderar att en fackman kontaktas för kontroll och bedömning av omfattning av åtgärd.** 

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Tibro, 2026-11-10

Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB



Mattias Åkerberg
Av RISE Certifierad besiktningsman SBR
Medlemsnummer: 22014080

BYGGINGENJÖRERNA
Överlåtelsebesiktning

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen
2026.1

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;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av 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.

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.

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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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 9 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 besiktningsutlåtandet 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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

ÖVRIGA VILLKOR FÖR TILLÄGGSUPPDRAG

I samband med besiktning enligt SBR-modellen

2026.1

Okulär elinstallationskontroll

Även om besiktningsmannen har i allmänhet större erfarenhet och bättre förståelse för el-installationer än en vanlig husköpare eller hussäljare, bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulär vilket innebär visa begränsningar, bland annat ingår inte att göra spänningsmätningar, skruva isär el-uttagen eller öppna el-centralen med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från elsäkerhetsverket. Undertecknad besiktningsman är inte en av Elsäkerhetsverket auktoriserad elektriker.

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av elinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande el-installationer, för en djupare kontroll av el-installationer bör en auktoriserad elektriker anlitas.

Okulär kontroll av vatten och avlopp

Även om besiktningsmannen har i allmänhet större erfarenhet av bättre förståelse för vatten och avloppsinstallationer än en vanlig husköpare eller hussäljare bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulär vilket i sig innebär visa begränsningar, bland annat ingår inte att göra mätningar, filmningar av rör, asbestinventering, vattenanalys med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från branschorganisationen ”Säker vatten”. Undertecknad besiktningsman är inte en av Säker Vatten auktoriserat VVS-konsult.

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av vatten- och avloppsinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationer inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande rör-installationer, för en djupare kontroll av vatten och avlopps-installationer bör en auktoriserad VVS-konsult anlitas

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.

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

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

Blåbetong
Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

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

Byggfukt
Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt
Virke som bär upp takpannor.

Båge
Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement
Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder
Lås.

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

Dränering
System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt
Droppplåt 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 torrvikt. 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
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.

Sättsteg
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke
Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot
Där taket möter ytterväggen.

Taknock
Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

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

Överram
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.
Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/ommurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 4: Fuktkontroll

Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-210

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna ”besiktningsmannens ansvar” och ”äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet”



Adress:	Kellgrensgatan 20, Floby
Mätning:	Fuktkvotsmätning har utförts med elektrisk resistansmätare typ och Protimeter. Fuktindikering har utförts med Tramex III.

Konstruktion:

Källare	Träsyll mellan betongplatta och förrådens mellanväggar
Nockvind	Innertak, brädor, isolering samt bjälklag

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Resultat:

Kontrollplats:		
Källare/förråd	Mellanvägg av trä	12% FK
Nockvind	Takets insida	10% FK

Kritiskt värde: (för gran- och furuvirke):

Kritiskt värde gällande relativ fuktighet (RF) ligger vid 75 %.
Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 %.
Organiskt material vid kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att påverkas eller att vara påverkat av mögel, röta och avvikande lukt.

Kommentar:

Resultatet i samtliga mätpunkter är under kritiskt värde.

Övrigt:

Relativ fuktighet (RF) indikerar i procent hur mycket vattenånga finns i luften i relation till hur mycket kan maximalt finnas vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av kondens.

Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda.
Fuktkvoten visar förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg.

Tibro, 2026-11-10
Mattias Åkerberg Byggnadskontroll AB

Mattias Åkerberg
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant
Av RISE Certifierad besiktningsman SBR
Medlemsnummer: 22014080

BYGGINGENJÖRERNA
Överlåtelsebesiktning

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1