SVERIGES FASTIGHETSKONSULT

*För ett enklare fastighetsägande*

# Besiktningsutlåtande efter utförd Överlåtelsebesiktning



**Finnerstalund 1**
**614 90 Söderköping**

**Besiktningsdatum: 2026-10-05, kl. 11:00**

Besiktningen är utförd av:
Bright Alexander Wiss
Byggingenjör-SBR
Sveriges Fastighetskonsult
Org.nr. 559066-7001
kundtjanst@sverigesfastighetskonsult.se
www.sverigesfastighetskonsult.se

Projektnummer: 16505

Besiktningen avser:

Småhus, äganderätt

---

**Distribution av besiktningsutlåtandet:**
Utlåtandet är levererat via e-post till: mats.andersson@hotmail.co.uk

# 1. Innehållsförteckning

2. Objekt & parter
3. Byggnadstekniska uppgifter
Eventuella saneringsposter & kontroll
Mottagna handlingar & muntliga upplysningar
**5. Besiktningsutlåtande (besiktningsrapport)**
4.1 Grundläggning & Stomme, Dräneringssystem, Tomtmark, Avfallshantering
4.2 Fasad, Fönster & fönsterdörr, Balkonger
4.3 Yttertaktäckning, Beståndsdelar på yttertak, Vind
4.4 Entrédörrar och övriga utvändiga dörrar
4.5 El- installationer i fastigheten
4.6 Tele- och datainstallationer
4.7 Ventilationssystem
4.8 Uppvärmningssystem, Värmedistributionssystem, Kyla
4.9 Tappvattensystem, Avloppssystem, Dagvattensystem
4.10 Invändiga utrymmen
4.11 Övriga byggnader & byggnationer
4.12 Generell bedömning

16. Riskanalys
Fortsatt teknisk utredning

**Bilagor**
17. Allmänt om besiktningsuppdraget
18. Information om fukt & fukttermer
19. Tekniska medellivslängder för byggnadsdelar

## Objekt & parter

| | |
|---|---|
| **Fastighetsbeteckning** | Bocksätter 1:8 |
| **Adress** | Finnerstalund 1<br>614 90 Söderköping |
| **Beställare** | Mats Andersson (innehavare) |
| **Besiktningsföretag** | BW Sveriges Fastighetskonsult AB<br>Utdelningsadress huvudkontor:<br>Box 536<br>116 74 Stockholm<br>0762-62 45 31<br>kundtjanst@sverigesfastighetskonsult.se |
| **Besiktningsman** | SBR-Byggingenjör Bright Alexander Wiss |

| | | |
|---|---|---|
| **Närvarande** | **Beställare** | Mats Andersson (innehavare) |
| | **Innehavare** | - |
| | **Mäklare** | - |

| | |
|---|---|
| **Väderlek** | Moln, ca 16°C |

## Byggnadstekniska uppgifter (ifyllt om bedömt aktuellt för besiktningsuppdraget)

| | |
|---|---|
| **Fastighetstyp** | Småhus, äganderätt. |
| **Byggår** | 1909 (1700-talet), enligt innehavarens uppgift. |
| **Om- och tillbyggnadsår** | 2015 inreddes ovanvåningen. |
| **Bostadsarea** | 90 Kvm (innehavarens uppgift). |
| **Biarea** | Uthus/ bodar ca 40 kvm (innehavarens uppgift). |
| **Grundläggning** | Torpargrund med mur av naturstenblock/ sten samt murblock. |
| **Stomme** | Bedömt trä, tegel samt delvist murade väggar. |
| **Bjälklag** | Bedömt träbjälklag. |
| **Fasad** | Träpanel. |
| **Fönster** | Träfönster med kopplade enkelglas. |
| **Takbeklädnad** | Profilerad plåt. |
| **Primär uppvärmning** | Luftvärmepump. Vattenmantlad kamin tjänande golvvärme i kök, hall och badrum. |
| **Värmeledningar** | Bedömt plåt samt pex/ pe. |
| **Sekundär uppvärmning** | Vedkamin/ vedspis. |
| **Kyla** | - |
| **Gasinstallationer** | Enskild gasoltub tjänande spisen. |
| **Ventilation** | Självdragsventilation. |
| **Avloppssystem** | Enskild trekammarbrunn utan infiltrering. Anmodan om åtgärd från kommunen förekommer för avloppssystemet. |
| **Tappvattensystem** | Enskild brunn, enligt innehavarens muntliga uppgift är beställd med inte utfört på besiktningsdagen. |
| **Dagvattenavledning** | Hängrännor och stuprör av plåt. Markledda dagvatten/ dränrörledningar av Pvc. |
| **Dränering/ Fuktisolering** | Ingen antydan till eventuella spolbrunnar tjänande dräneringsledning invid husgrunden. |
| **Elsystem** | Beståndsdelar i huvudsak från årtal 2015. |
| **Tele och internet** | Fiber. |

## Eventuella saneringsposter & kontroll (ifylls om bedömt aktuellt för besiktningsuppdraget)

| | |
|---|---|
| **Asbest** | Asbest kan komma att förekomma i äldre eternit fasad. Även äldre fönsterkitt utfört före år 1976 kan komma att innehålla asbest. Särskild analys rekommenderas före eventuella damm spridande åtgärder. |
| **PCB** | Ingen antydan. |
| **Radonmätning** | Ej utförd. |
| **Mikrobiell** | Bedömt ytlig vit- eller svartmögelpåväxt förekommer på takfot undersida. |
| **Bly** | Ingen antydan. |
| **Energideklaration** | Ej utförd. |
| **Vedkamin o dylika** | Vedeldade installationer är enligt innehavarens muntliga uppgift utförd med godkänt resultat år 2026. |
| **Bygglov** | Byggnader bedömt utförda utanför preskriptionstiden 10 år. Kommunens stadsbyggnadskontor kan tillhandahålla eventuell information och ritningar för äldre bygglov. |
| **Övrig bedömning** | Musavföring har noterats i köket. Getingbo förekommer i östra fasaden. |

## Mottagna handlingar & muntliga upplysningar

| | |
|---|---|
| **Beställare** | Inget har noterats i stycket. |
| **Innehavare** | Inget har noterats i stycket. |
| **Mäklare** | - |

## Besiktningsutlåtande

Anträffade bedömda brister beskrivs genom bilder samt kommentarer. Rekommendation om djupare undersökning, riskanalys och eventuell bedömt nödvändig information kan vara angiven intill respektive bild.

### 4.1 Grundläggning & Stomme, Dräneringssystem, Tomtmark, Avfallshantering



1. Torpargrunden saknar tillträdande lucka och har inte kunnat kontrolleras på besiktningsdagen.

### 4.2 Fasad, Fönster & fönsterdörr, Balkonger



2. Fasaderna bedöms platsvist äga underhållsbehov i egenskap av komplettering av fasadpanel samt målning. Se efterföljande dokumentation. Bild 1/6.



3. Exempelbild 2/6.

Delvist avsaknad av lockpanel.



4. Exempelbild 3/6.

Lossnande offerbräda vid fasadsockel. Nött ytskikt.



5. Exempelbild 4/6.

Bedömt ej fullständigt färdigställd fasad mot öst.



6. Exempelbild 5/6.

Bedömt ej färdigställd fasad mot öst.



7. Exempelbild 6/6.

Avsaknad av lockpanel mot söder.



8. Fönster bedöms mer generellt äga behov av underhåll. Ca 70% av husets fönster äger nött ytskikt samt kitt är platsvist mycket sprucket. 2 st. fönsterglas är spruckna. Bild 1/4.



9. Exempelbild 2/4.

Fönster med nött ytskikt samt sprucket kitt.



10. Exempelbild 3/4.

Fönster med nött ytskikt samt sprucket kitt. Sprucket fönsterglas.



11. Exempelbild 4/4.

Fönster med nött ytskikt samt sprucket kitt. Sprucket fönsterglas.

### 4.3 Yttertaktäckning, Beståndsdelar på yttertak, Vind



12. Takplåten synad från markplan äger platsvist lossnande eller lossnande klockspik. Bör åtgärdas för att kunna förekomma fuktinträng genom plåten spikhål.

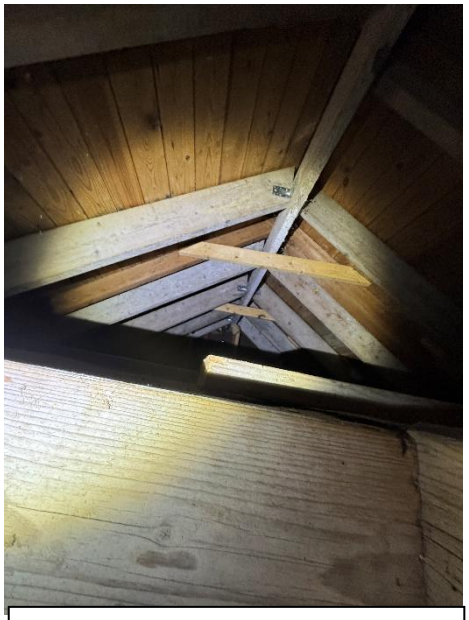


13. Takfot undersidan samt vindskivor äger nött ytskikt samt platsvist bedömd vit- eller svartmögelpåväxt. Exempelbild 1/2.



14. Exempelbild 2/2.

Nött ytskikt samt platsvist bedömd vit- eller svartmögelpåväxt.



15. Vinden kontrollerad från vindsluckan påvisar bedömt smärre vitmögelpåväxt platsvist på takbjälklaget.

### 4.4 Entrédörrar och övriga utvändiga dörrar



16. Entrédörren äger sprucket fönsterglas.

### 4.5 El- installationer i fastigheten

17. Inget har noterats i stycket.

### 4.6 Tele- och datainstallationer

18. Inget har noterats i stycket.

### 4.7 Ventilationssystem



19. Bedömt otillräckligt med frisk/ tilluftsventiler i fasader eller fönster i sällskapsrum & sovrum. Minst en friskluftsventil per utrymme rekommenderas.

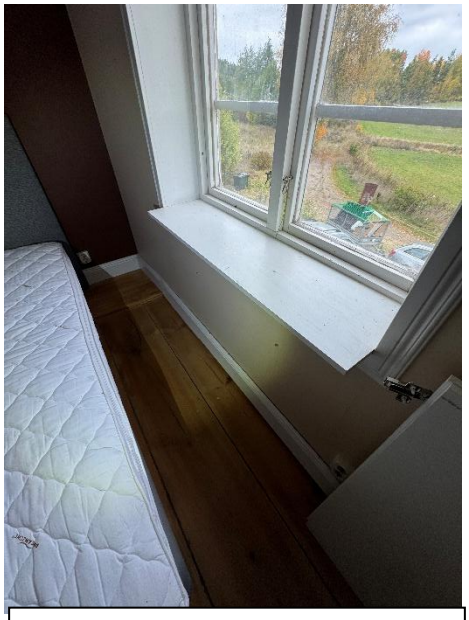
### 4.8 Uppvärmningssystem, Värmedistributionssystem, Kyla



20. Vedspis samt vattenmantlad vedkamin med tillkopplad golvvärme ska enligt innehavarens uppgift vara sotade med godkänt resultat år 2026. Intyg över sotning eller intyg omsäker vatten installation har inte funnits påplats på besiktningsdagen.



21. Expansionskärl i förråd på övre våningen påvisar större rostangrepp vid röranslutningen samt tecken efter läckage.



22. Info: Värmekälla för att kunna bryta kallras såsom radiator eller golvvärme bedöms mer generellt saknas under bostadens fönster.



23. Gas-installation tjänande köksspisen bedöms generellt lekmannamässigt utförd. Slang genom yttervägg avråds. Skyddsskåp saknas. Bör se över av auktoriserad gasinstallatör.

### 4.9 Tappvattensystem, Avloppssystem, Dagvattensystem



24. Fastigheten äger enskild tappvattenbrunn, provtagning av tappvatten är inte utfört på besiktningsdagen.



25. Fastigheten äger enligt innehavarens muntliga uppgift enskild trekammarbrunn utan infiltrering, anmodan om åtgärd är begärd av kommunen.

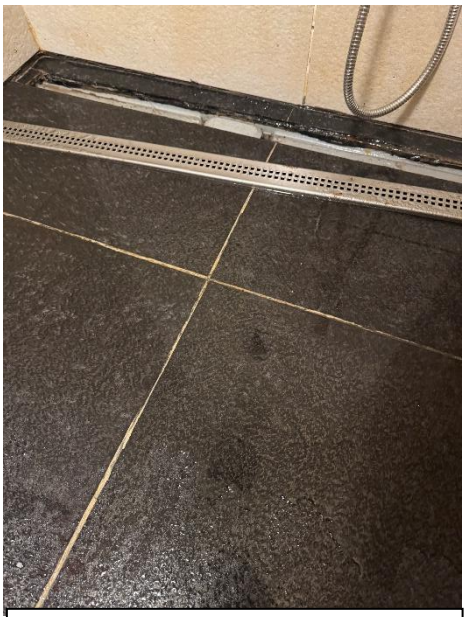
### 4.10 Invändiga utrymmen



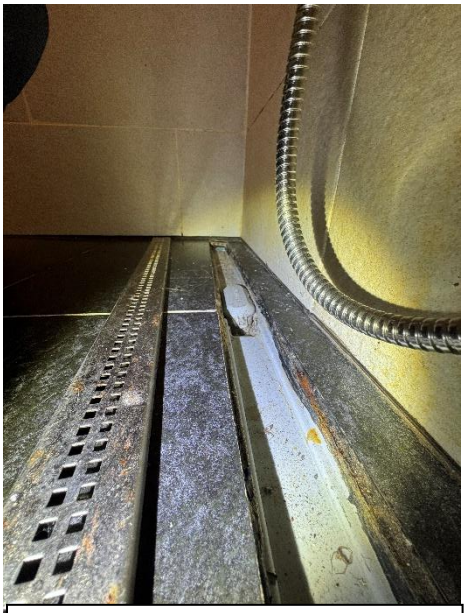
26. Entrévåning, Entréhall: Hålrum invid knappströmbrytare i bostaden avråds.



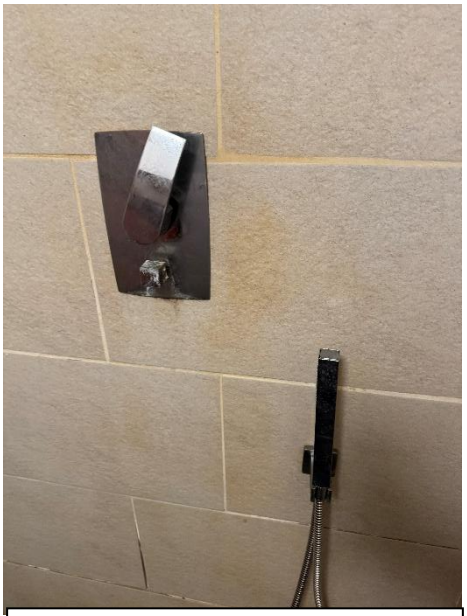
27. Entrévåning, Duschrum: Kvalitetsdokument finns inte för utförd våtrumsrenovering. Dokumentation över renoveringen finns enligt innehavaren. Se information om branschregler vid www.bkr.se www.gvk.se www.sakervatten.se
Fuktkontroll är utförd med ok resultat.



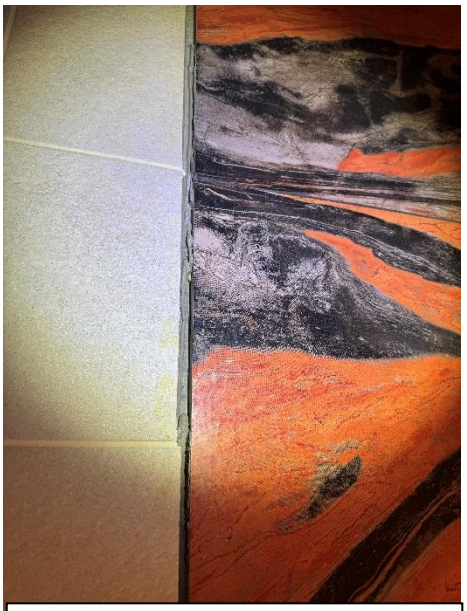
28. Entrévåning, Duschrum: Golvlutning mot golvbrunnen bedöms något otillräcklig. Stående spillvatten har noterats vid prövning.



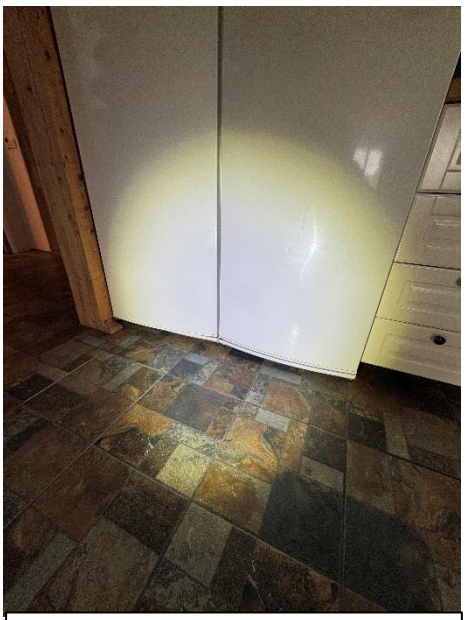
29. Entrévåning, Duschrum: Golvbrunnen bedöms sakna klämring. Risk bedöms finnas för framtida läckage.



30. Entrévåning, Duschrum: Reglering mellan takdusch & duschhandtag bedöms äga defekt funktion.



31. Entrévåning, Duschrum: Platsvisa sektions skarvar i utrymmet bedöms ej färdigställda/ ifyllda med t.ex. fog.



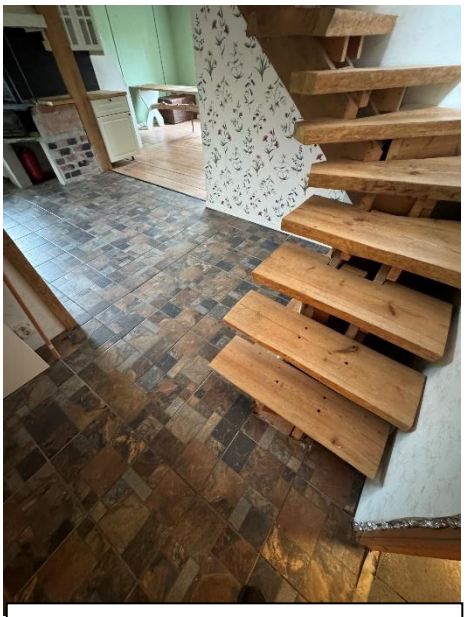
32. Entrévåning, Kök: Droppskydd saknas under kyl/ frysskåp.



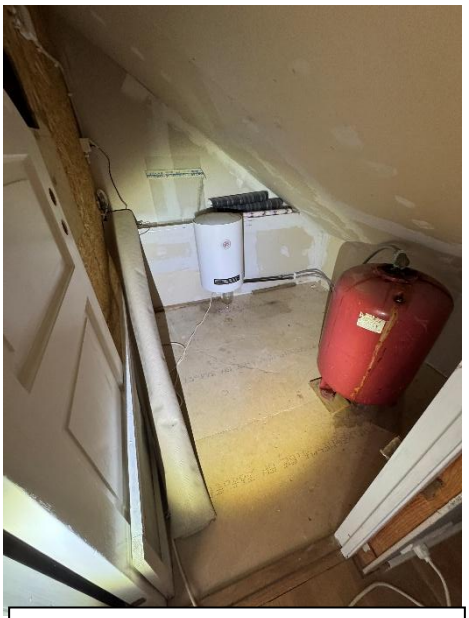
33. Entrévåning, Matrum: Inget har noterats i stycket.



34. Entrévåning, Sällskapsrum: Inget har noterats i stycket.



35. Entrévåning, Trappuppstigning: Trappan saknar fallskyddsräcke.



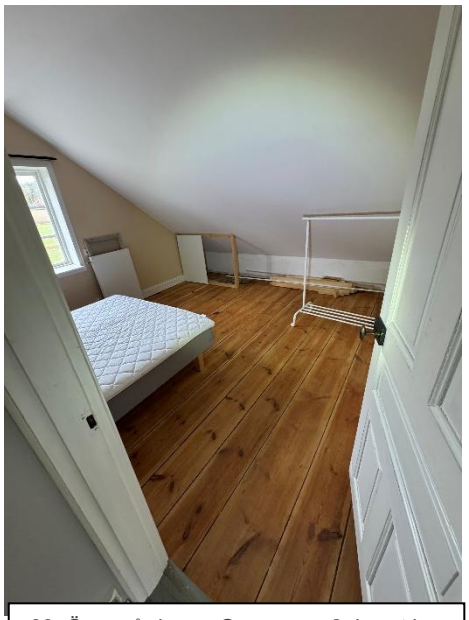
36. Övre våningen, Förråd: Utrymmet huserande VA-installationer saknar tätskikt på golv. Info: Möjlighet till spillvattenavledning av eventuella läckage finns inte.



37. Övre våningen, Sällskapsutrymme: Inget har noterats i stycket.



38. Övre våningen, Sovrum nr 1: Inget har noterats i stycket.



39. Övre våningen, Sovrum nr 2: Inget har noterats i stycket.

### 4.11 Övriga byggnader & byggnationer



40. Förråd: Byggnad bedöms inte färdigställd. Tak saknar gavelplåt och hängrännor. Fasad ofullständig. Dörr saknas.



41. Uthus: Utvändiga ytskikt är något nötta.



42. Uthus: Grundmur äger mot norr större skada7 sprickbildning i muren.



43. Uthus: Taktäckning äger platsvist enstaka lossnande takpannor.



44. Uthus: Byggnad saknar hängrännor/ stuprör. Vindskivor äger platsvist rötangrepp i änden.



45. Uthus: Fönster är generellt nötta. Spruckna fönsterglas förekommer.



46. Uthus: Tecken efter historiskt fuktgenomträng genom takbjälklaget har noterats.

### 4.12 Generell bedömning

Fastigheten utgörs av ett äldre småhus med torpargrund och trä & eternit fasad. Byggnaden bedöms sammantaget vara i normalt till äldre skick med flera underhålls- och åtgärdsbehov. Noterade brister avser bland annat fasad och fönster, yttertakets detaljer samt ventilation. Torpargrunden har inte kunnat kontrolleras då tillträdeslucka saknas.

Särskild uppmärksamhet bör riktas mot avloppsanläggningen, där kommunen har begärt åtgärd, samt mot vissa brister i duschrummets utförande. Vidare har rostangrepp och tecken på läckage noterats vid expansionskärl och gasinstallationen bör kontrolleras av auktoriserad installatör. Även uthus och förråd har konstaterade underhålls- och färdigställandebehov.

Fortsatt underhåll och vissa tekniska åtgärder får därför förväntas för att bibehålla byggnadens funktion och minska risken för framtida skador. Bedömningen grundar sig på okulär besiktning av normalt åtkomliga delar och ska läsas tillsammans med utlåtandets noterade brister och rekommendationer.

## Riskanalys

- **Torpargrund:** Grunden har inte kunnat kontrolleras eftersom tillträdeslucka saknas. Konstruktionen innebär därför en osäkerhet avseende eventuell fukt- och mikrobiell påverkan i grundutrymmet.
- **Yttertak och vind:** Lossnande klockspik i takplåten samt noterad mikrobiell påväxt vid takfot och på vinden innebär risk för fortsatt fuktpåverkan och framtida skador om bristerna inte åtgärdas.
- **Fasad och fönster:** Ofullständig/underhållsbehövande träfasad samt slitna fönster med sprucket kitt innebär ökad risk för fuktinträngning i bakomliggande konstruktioner.
- **Duschrum:** Brister avseende golvbrunnens anslutning mot tätskiktet innebär risk för framtida fuktrelaterade skador.
- **Vatten och avlopp:** Enskilt avloppssystem saknar infiltrering och kommunen har begärt åtgärd. Detta innebär en betydande osäkerhet avseende anläggningens framtida funktion. Tappvattenbrunnens vattenkvalitet har inte heller kontrollerats.
- **Värmesystem:** Rostangrepp och tecken på tidigare läckage vid expansionskärlets röranslutning innebär risk för fortsatt läckage och följdskador vid bruk av systemet.
- **Äldre byggnad:** Med hänsyn till byggnadens ålder, konstruktion och konstaterade underhållsbehov bör det generellt beaktas att ytterligare brister kan förekomma i delar som inte varit möjliga att kontrollera okulärt.

## Fortsatt teknisk utredning

- **Torpargrund:** Tillträdeslucka bör anordnas och grundutrymmet därefter kontrolleras avseende fukt, mikrobiell påverkan, träkonstruktioner och grundens allmänna skick.
- **Avloppsanläggning:** Avloppsanläggningens funktion och behov av åtgärd bör utredas, särskilt med hänsyn till kommunens anmodan om åtgärd och avsaknad av infiltrering.
- **Gasinstallation:** Gasinstallationen bör kontrolleras samt åtgärdas av auktoriserad gasinstallatör.
- **Vattenmantlad kamin och golvvärme:** Den vattenmantlade kaminen med tillkopplade golvvärmeslingor bör kontrolleras av sakkunnig fackman avseende installationens utförande, säkerhet, funktion samt eventuell dokumentation och erforderliga skyddsanordningar.
- Fortsatt teknisk utredning kan om bedömt aktuellt vara rekommenderade för enskilda beståndsdelar vilka i besiktningsutlåtandet har noterats äga okänd funktion eller vara i behov av fortsatt utredning.

  Uppdragsgivare kan om risker finns noterade ovan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. En sådan utredning beställs normalt tillkommande. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägares uttryckliga medgivande vid förstörande prövning, dvs. om ingrepp i huskroppen behöver utföras.

*Ändamålsenlig upphandling och även projektledning av underhållsåtgärder som i detalj anger exempelvis regelverk, material och tillvägagångssätt kan efter förfrågan utföras av Sveriges Fastighetskonsult AB. Behöver ni hjälp att utföra större underhållsentreprenader är ni varmt välkommen att höra av er för konsultation!*

## Allmänt om besiktningsuppdraget

Besiktning har skett okulärt av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av större byggnadsdelar eller inventarier. Avsikten har varit att i detta besiktningsutlåtandet redovisa samtliga utifrån ålder och beskaffenhet bedömda brister och övriga betydande förhållanden som har framkommit vid besiktningen, inkluderande även samtliga muntliga uppgifter av besiktningsmannen bedömda som betydelsefulla, vilka på besiktningsdagen har lämnats av objektets intressenter.
För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som har varit helt eller delvis inte besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. För detta utlåtande gäller muntlig eller skriftlig uppdragsbekräftelse i enlighet med Sveriges Fastighetskonsult AB standard för besiktningsuppdrag. Besiktningsfriman ansvarar inte för fel och är inte skyldig att bemöta krav som reklamerats respektive framställts senare än 3 månader efter att uppdraget har avslutats. Uppdraget är avslutat i samband med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren. Enbart objekten angivna i uppdragets offert eller i besiktningsprotokollet omfattas av denna besiktning.
Förekommer fel oavsett slag, i tjänsten eller utlåtandet, enligt beställarens uppfattning, kan beställaren snarast eller inom 3 månader 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 påtalade brister i tjänsten eller utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Ansvaret för besiktningen är normalt endast gällande mellan beställaren och besiktningsfirman. För att ansvar skall kunna idkas mellan annan än tilltänkt- eller presumtiv beställare och besiktningsföretaget krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med annan än tilltänkt- eller presumtiv beställare, företrädesvis på plats vid objektet. Genomgång av utlåtande på plats i objektet debiteras tillkommande efter förfrågan. Beställare kan således beställa genomgång av besiktningsutlåtandet i efterhand. För att ett första- och tillkommande genomgångar ska kunna utföras får, enligt rådande standard utlåtandet ej vara äldre än 3 månader. Är utlåtandet äldre krävs normalt att ny besiktning utförs.

**Ändamålet med en Statusbesiktning**

Ändamålet med en statusbesiktning är att samla och redovisa information om besiktningsobjektets fysiska skick. Insamlingen sker genom en okulär byggnadsteknisk undersökning som verkställs av en besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande som är avsett att användas som en byggnadsteknisk beskrivning av besiktningsobjektets skick. Normalt anges endast anträffade anmärkningar/ brister i besiktningsutlåtandet. Provning om aktuellt för uppdraget kan även vara redovisade i utlåtandet.

**Handlingar och upplysningar**

Inför besiktningen eller i samband med besiktningens påbörjande överlämnar uppdragsgivaren de handlingar och övriga upplysningar som besiktningsmannen behöver för verkställandet av besiktningen. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen använder för besiktningen antecknas normalt i besiktningsutlåtandet.

**Okulär besiktning**

Besiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av objektet. Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen tillgängliga ytor i den mån att beståndsdelar är av byggnadsteknisk betydelse för uppdraget. Med tillgängliga ytor menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är tillgängliga för okulär inspektion.

**Besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över besiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de bedömda fel som har upptäckts vid besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att statusbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till objektets skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och byggnadsbeståndsdelar samt omständigheterna vid utförandet statusbesiktningen. Vid utförandet av besiktningen har således bland annat objektets ålder och konstruktion betydelse. I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som bedöms äga negativ betydelse för bedömningen av fastighetens eller beståndsdelens skick.

**Riskanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att objektet har andra väsentliga fel annat än de som har noterats vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för riskanalysen lägger besiktningsmannen främst objektets konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och eventuellt andra omständigheter noterade vid utförandet av besiktningen. I riskanalysen lämnas normalt en motivering till enskilda bedömningar om risker.

**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 objektet som i och för sig inte ingår i besiktningsuppdraget.
Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår normalt inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning för den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken avhjälps. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningsuppdraget. Fortsatt teknisk utredning kan efter förfrågan beställas tillkommande.

**Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningsfirman träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till besiktningsuppdraget. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i besiktningsuppdraget eller att undersöka en omständighet som inte kunnat klarläggas vid utförandet av besiktningsuppdraget. Ett tilläggsuppdrag är således inte en del av besiktningsuppdraget. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag anges normalt i en separat skriftlig uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag redovisas i särskild bilaga till besiktningsutlåtandet från ordinarie besiktningsuppdraget eller i ett enskilt utlåtande.
Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till det ordinarie besiktningsuppdraget gäller standard för det ordinarie besiktningsuppdraget även för tilläggsuppdraget. Sveriges fastighetskonsult AB:s standard för besiktningsuppdrag gäller.

**1. Uppdragsgivarens skyldigheter**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande objektet som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för besiktningsuppdraget nödvändiga upplysningar om objektet.
1.2 Uppdragsgivaren skall se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag o dyl. Godkänd stege ska finnas tillgänglig i det fall att stege erfordras.
1.3 Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon bedömd felaktighet eller saknar någon uppgift.

**2. Besiktningsmannens åtagande och ansvar**

2.1 Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om besiktningsobjektet som uppdragsgivaren överlämnar i samband med besiktningsuppdraget.
2.2 Besiktningsmannen arkiverar normalt en kopia av besiktningsutlåtandet under minst ett år.
2.3 Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av statusbesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är begränsat enligt nedanstående.
2.4 Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till ersättning från besiktningsmannen eller dess företag.
2.5 Besiktningsmannens ersättningsskyldighet är angiven i eventuell uppdragsbekräftelse hörande till uppdraget eller genom verksamhetens standard avseende jämförligt.
2.6 Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,1 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta. I övrigt gäller Sveriges fastighetskonsult:s standard avseende ersättningsskyldighet.
2.7 Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens ersättningsskyldighet omfatta även skada på grund av eventuella fel i tilläggsuppdraget.
2.8 Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren inom 3 månad efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.
2.9 Besiktningsmannens företag innehar normalt tillämplig ansvarsförsäkring. Besiktningsmannen förbehåller sig i första hand rätten att antingen åtgärda eventuellt orsakad skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör.

**3. Övriga villkor**

3.1 Besiktningen omfattar i det fallet inget annat har angivits vid beställning eller vid eventuell skriftlig uppdragsbekräftelse: enligt gällande offert.
3.2 Besiktningsmannen har förutsatt att fullständigt tillträde finns till berörda objekt och byggnadsdelar inför besiktningsdagen.

## Information om fukt & fukttermer

**Fukttermer**
**Vs**. Det som kallas fukttillskott inomhus är skillnaden i ånghalt inne jämfört med utomhusluftens ånghalt. Det lättaste sättet att få reda på fukttillskottet är att mäta ånghalten inne och ute. Detta görs genom att mäta relativ fuktighet och temperatur inne och ute och därefter beräkna ånghalterna och slutligen erhålla fukttillskottet som skillnaden. Normalt kan fukttillskottet inomhus vara mellan 1 - 4 g/m3 i ett hus med självdragsventilation.

**Relativ fuktighet** är ett uttryck för hur hög ånghalten är jämfört med den maximalt möjliga vid luftens aktuella temperatur. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

**Fuktkvot.** Fuktmängden i ett material kan beskrivas med dess fuktkvot. Fuktkvot är definierat som förhållandet mellanvikten vatten i ett material i relation till vikten torrt material.

**Daggpunkt.** När luft av viss temperatur och relativ fuktighet kyls kommer den relativa fuktigheten att öka. Om man har en yta som är kall kommer vattenånga vid en viss temperatur att kondenseras på ytan. Temperaturen vid ytkondens kallas för luftens daggpunkt.

**Våtutrymmen t.ex. kan dölja** en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att alla försäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär. Vid renovering av våtrum gäller normalt att renoveringsarbeten ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum. För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade ”Säker vatteninstallation” Se www.sakervatten.se

**Tätskiktet som gör** att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom ytskikt har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbyggen har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

**Viktigt att tänka på** när man bygger om, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från de olika branschorganisationerna.

Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända beståndsdelar.

Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.

**Avsaknad av kvalitetsdokument** kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berörd fastighet alternativt att skyddet uteblir helt.

## TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER FÖR BYGGNADSDELAR

Obs! Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler, leverantörs anvisning samt erfarenhetsmässiga värden.

Teknisk medellivslängd för byggnadskonstruktioner

| **Takkonstruktioner** | **År** |
|---|---|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel | 25-30 |
| Takpannor av betong/tegel | 30-50 |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp | 50 |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 50 |
| Asbestcementskivor/eternitskivor | 30 |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc) | 35 |
| Hängrännor/stuprör | 30 |
| Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler) | 40 |
| Nytt undertak – invändigt | 40 |
| Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor | |
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt) | 35 |
| Plåt | 35-50 |

| **Fasader** | **År** |
|---|---|
| Träpanel (byte) | 60 |
| Träpanel (målning) | 10 |
| Tegel | Ej byte |
| Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl tätskikt) | 50 |

| **Fönster/dörrar** | **År** |
|---|---|
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 |
| Byte fönster | 40 |
| Byte dörrar (inne/ute) | 30 |
| Målning fönster/dörrar | 10 |
| Dränering/utvändigt fuktsskydd | |
| Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) | 25-30 |
| Dagvattenledning utanför byggnaden | 50 |

| **Invändigt** | **År** |
|---|---|
| Målning/tapetsering etc. | 10 |
| Parkettgolv/trägolv (byte) | 40 |
| Parkettgolv/trägolv (slipning) | 15 |
| Laminatgolv | 20 |
| Klinker & kakel | 40 |
| Plastmatta på golv (ej våtrum) | 20 |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning | 30 |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök | 40 |

| **Värmegolv** | **År** |
|---|---|
| Elvärmeslingor i golv | 25 |
| Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 |
| Vattenburna slingor i golv | 50 |

| **Våtutrymmen** | **År** |
|---|---|
| Plastmatta i våtrum | 20 |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme | 30 |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel | |
| > utfört före 1995 | 20 |
| > utfört efter 1995 | 30 |
| Våtrumstapeter väggar | 15 |

| **Installationer för vatten, avlopp samt värme** | **År** |
|---|---|
| Avloppsledningar av PVC/plast & gjutjärn | 40-60 |
| Värmeledningar av gjutjärn | 50-70 |
| Värmeledningar av Pex/PVC/plast | 50+ |
| Tappvattenledningar av stål, koppar o dyl | 50 |
| Tappvattenledningar av Pex/PVC/plast | 50 |
| Avloppstank | 30 |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.) | 30 |
| Badkar | 30 |
| Värmeväxlare | 20-25 |

| **Elinstallationer** | **År** |
|---|---|
| Kablar, centraler etc. | 30-50 |
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp | 10 |

| **Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner** | **År** |
|---|---|
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl | 20 |
| Värmepump | 8-15 |

| **Ventilation** | **År** |
|---|---|
| Injustering av ventilationssystem | 6 |
| Byte av fläktmotor | 15-30 |
| Styr- och reglerutrustning | 25 |