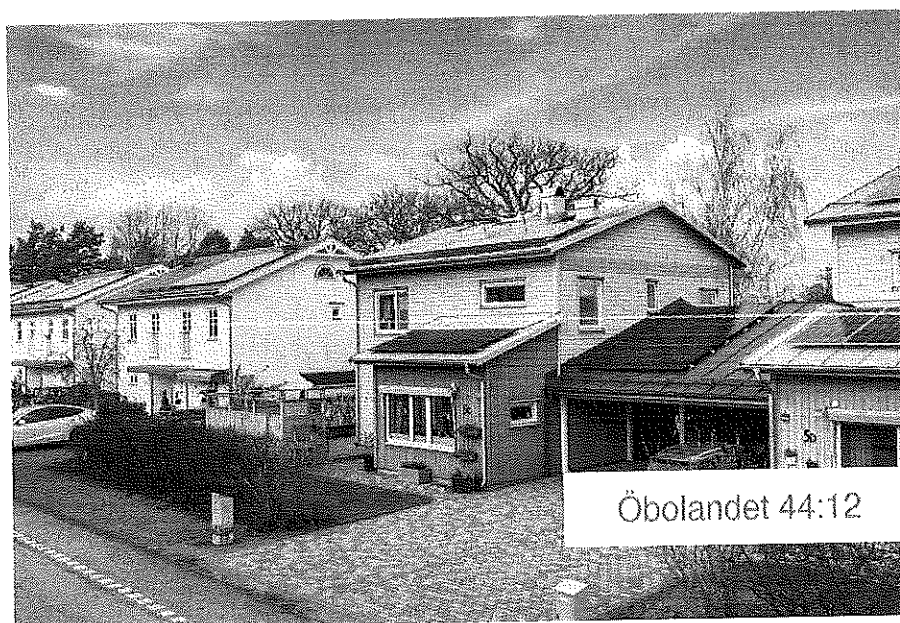


Överlåtelsebesiktning

Steg 2



Fastighetsbeteckning	Öbolandet 44:12	Fastighetsägare	Bengt Ivar Håkansson & Marie Kristina Håkansson
Adress	Svartviksvägen 5 C	Besiktningdag	2025-01-02
Postnummer och ort	619 31 Trosa		
Väderlek vid besiktningstillfället	Ca -5 °C och växlande		
Uppdragsnummer	24078		
Uppdragsgivare	Bengt Ivar Håkansson & Marie Kristina Håkansson Svartviksvägen 5 C, 619 31 Trosa		
Besiktningsman	Jörgen Enoksson, godkänd besiktningssman SBR Telefon: Mobiltelefon: 0709-84 06 24 E-post: jorgen.enocson@fst-ab.com		
Närvarande	Säljare		

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Objekt

Byggnadsår	2016	Byggnadstyp	2-plans villa
Tak, material	Plåt	Stomme	Trä
Fasad	Trä	Fönster	3-glas isoler
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump vattenburet system	Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning
Vatten	Kommunalt	Avlopp	Kommunalt
Grundläggning och bottenbjälklag	Platta på mark	Bjälklag/material mellan våningsplanen	Trä

Besiktningens genomförande och omfattning

2025-01-02 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. 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 och eventuellt vidbyggt garage omfattas av denna besiktning.

Information från säljaren

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från fastighetsägaren.

Tillhandahållna handlingar Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från fastighetsägaren gällande tidigare skador, renoveringar och förbättringar Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2016.

Följande ombyggnader samt renoveringar och underhåll är utförda:
Inget att notera.

Tidigare skador:
Vattenskada i kök på grund av läckage på slang till avkalkning december 2024, skadan åtgärdad genom försäkringsbolag.

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.

Går dörrar och fönster att öppna/stänga enl. nuv. ägare?

Ja

Fungerar stuprör och hängrännor enl. nuv. ägare?

Ja

Fungerar golvfall i våtrum enl. Ja
nuv. ägare?

**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.

Okulär besiktning

Utvändigt

Markförhållande m.m.

- Marken var vid besiktningstillfället snötäckt.

Grundmur/ hussockel

- Inget att notera

Fasad

- Avståndet mellan altanen och fasaden är litet, vilket medför en högre fuktbelastning.

Fönster/dörrar

- Inget att notera

Rännor

- Inget att notera

Yttertak

- Taket var vid aktuell besiktning snötäckt och kunde därmed inte kontrolleras/besiktigas. Köparens/beställarens undersökningsplikt kvarstår gällande yttertaget.

Vind

- Endast besiktigat från lucka, landgång finns ej.

Carport

- Taket var vid aktuell besiktning snötäckt och kunde därmed inte kontrolleras/besiktigas. Köparens/beställarens undersökningsplikt kvarstår gällande yttertaget.

Förråd

- Inget att notera

Invändigt

- | | |
|----------------|--|
| Allmänt | <ul style="list-style-type: none">• Skador som kan förekomma på inredning och ytskikt noteras inte, förutsatt skadan beror på ålder eller normalt slitage. |
|----------------|--|

Entréplan

- | | |
|--------------------|--|
| Hall | <ul style="list-style-type: none">• Inget att notera |
| Kök | <ul style="list-style-type: none">• Inget att notera |
| Tvättstuga | <ul style="list-style-type: none">• Rör genomföringar finns i golv samt golvbrunnen är placerad för nära vägg enligt dagens branschregler.• 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. Fuktmätning går ej att utföra där ytskikten består av kakel och klinker eftersom det inte går att avgöra på vilken sida om den underliggande fuktspärren man mäter. |
| Duschrum | <ul style="list-style-type: none">• Lokalt golvfall vid duschutrymmet.• 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. Fuktmätning går ej att utföra där ytskikten består av kakel och klinker eftersom det inte går att avgöra på vilken sida om den underliggande fuktspärren man mäter. |
| Trappförråd | <ul style="list-style-type: none">• Inget att notera |
| Vardagsrum | <ul style="list-style-type: none">• Inget att notera |

Övervakning

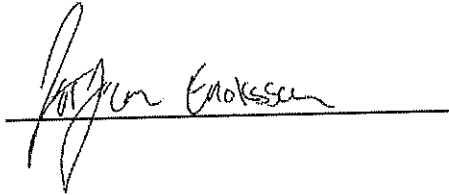
Hall	• Stänkskydd ej komplett i skåp för vattenfördelning.
Duschrum	• Lokalt golvfall i duschutrymmet. • Tätskikt ej synligt i golvbrunnen på grund av fästmassa. • Tätskiktet/fuktspärren bakom keramiska ytskikt (så som kakel och klinker) går inte att kontrollera vid en okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar branschstandard. Fuktmätning går ej att utföra där ytskikten består av kakel och klinker eftersom det inte går att avgöra på vilken sida om den underliggande fuktspärren man mäter.
Sovrum 1	• Inget att notera
Sovrum 2	• Inget att notera
Sovrum 3	• Inget att notera
Sovrum 4	• Inget att notera

Risikanalys

Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risikanalysen 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.

FST Husbesiktningar AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörgen Enoksson', is written over a solid horizontal line.

Jörgen Enoksson, godkänd besiktningsman SBR

Bilaga 1: Villkor för överlåtelsebesiktning

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

Begreppsbestämningar

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

Ändamålet

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

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppgdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppgdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 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 uppdragsbekaftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning i överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler. Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppgdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekaftelsen 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, laktagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt besiktningsmannens egen erfarenhet och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen uppräftar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad 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 uppräftar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad 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.

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 omständigheter som inte kunnat klargöras vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppgiftsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppgiftsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppgiftsbekräftelsen 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 uppgiftsgivare. Annan än uppgiftsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen. Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och uppgifter om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppgiftsgivaren 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

- Skilnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppgiftsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 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 påpekan som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppgiftsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet. Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppgiftsgivaren (säljaren).

Uppgiftsgivarens ansvar

Uppgiftsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga uppgifter om fastigheten. Uppgiftsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppgiftsgivaren ska svara för att godkänd siege skall finnas tillgänglig. Uppgiftsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något. För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppställningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppgiftsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet. Uppgiftsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande. Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppgiftsgivare (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 sammanträffande 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 uppgiftsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppgiftsgivaren.

Betalning och hävning

Uppgiftsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppgiftsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppgiftsbekräftelsen 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 uppgiftsgivaren betalar eller, om uppgiftsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet. Har besiktningsmannen förelagt uppgiftsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppgiftsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppgiftsgivaren 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 yttertaget 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 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.

Dörrblad: Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt: Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Foder: Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Fotplåt: Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hänggrännan.

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

Fuktskydd: Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande 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 mätnadsånghalt.

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: Tex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

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

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

Okulär: Vad man kan se med ögat.

Plansteg: De horisontella stegen i en trappa.

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

Relativ fuktighet: Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

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

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

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 eller fönsterhandtag.

Underlagstak: Tak som ligger under beläggning av 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.

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 (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation, etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, 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

Isoleringsglasfönster (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 utvändigt vertikalt (inkl. dagvattenledning i anslutning till drän.ledning.)	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 (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

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:

Riskkonstruktion 1

I denna fastighet finns inga kända riskkonstruktioner.



Visa alla

Konton

Standardkonto

- ☒ **bengt@lindring.se**
bengt@lindring.se

- ☐ **foto@lindring.se**
foto@lindring.se



bengt@lindring.se
IMAP-konto

Kontobeskrivning:

Personlig information

Fullständigt namn:

E-postadress:

Serverinformation

Användarnamn:

Lösenord:

Server för inkommande e-post: :

☐ Åsidosätt standardport

☒ Använd SSL för att ansluta (rekommenderas)

Server för utgående e-post: :

☒ Åsidosätt standardport

☒ Använd SSL för att ansluta (rekommenderas)

Avancerat...