

2025-02-19

ÖB-25033

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Luleå Hertsön 11:333  
Viltstråket 4  
974 55 Luleå



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 HELA Husbesiktning AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

HELA Husbesiktning AB  
Domherregatan 1, 941 64 Piteå  
Tel: 070-444 82 63

[www.helahusbesiktning.se](http://www.helahusbesiktning.se)  
henrik@helahusbesiktning.se  
Organisationsnummer: 559234-8469

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....	4
2. OKULÄR BESIKTNING .....	5
NOTERINGAR .....	6
Huvudbyggnad .....	6
Garage .....	14
3. RISKANALYS .....	17
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	18
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare .....	19
BILAGA 2: Liten Byggordbok .....	23
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder .....	24
BILAGA 4: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet .....	25

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

---

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Luleå Hertsön 11:333
Adress:	Viltstråket 4, 974 55 Luleå
Kommun:	Luleå
Fastighetsägare:	Kurt Johansson och Maria Jansson

### Uppdragsgivare

Namn:	Kurt Johansson och Maria Jansson
Uppdragsnummer:	ÖB-25033

### Besiktningsman

Namn:	Henrik Larsson Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp /Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Telefon:	070-444 82 63
Epost:	<a href="mailto:henrik@helahusbesiktning.se">henrik@helahusbesiktning.se</a>

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 Tilläggsuppdrag innefattar fukt- och konstruktionskontroll samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet.
Besiktningsdag:	2025-02-19 klockan 09:30
Närvarande:	Kurt Johansson, fastighetsägare/uppdragsgivare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-02-12. 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.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Tillhandahållna handlingar:

Mäklares objektsbeskrivning lästes inför besiktningstillfället  
Följande handlingar uppvisades vid besiktningstillfället:

- Konstruktionsritning över ombyggnad av takstolar.
- Planritning.
- Sektionsritning.
- Situationsplan.
- Bygglövsbeslut från 2008 gällande inglasat uterum.

Information från fastighetsägaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.  
Säljarna förvärvade fastigheten 1991.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 2002 inträffade en vattenskada på grund av ett läckande vattenrör. Skadan reglerades av försäkringsbolag och renovering utfördes av entreprenörer. Tvättstugan byggdes ut och renoverades med klinkergolv och elgolvvärme. Ett nytt kök monterades.
- 2008 byggdes det inglasade uterummet.
- 2009 konverterades värmesystemet från direktverkande el till vattenburen värme via fjärrvärmväxlare.
- Sadeltaket byggdes under tidigare ägare på tidigare motfallstak. 2012 sänktes och avväxlades takstolarna för att skapa större rumshöjd på övre plan. Hela övre plan renoverades i samband med detta. Arbetet utfördes av entreprenörer.
- 2012 monterades nya ytterdörrar.
- 2013 renoverades badrummet på entréplan. Utfört av entreprenörer.
- 2014 monterades ny fasadpanel på garagets sydöstra sida. Utfört av fastighetsägaren.
- 2014 monterades garageporten.
- 2015 monterades ny fasadpanel på gavelspetsarna. Utfört av byggfirma.
- 2015 asfalterades infarten.
- 2016 lades ny takpapp på garagetaket av takfirma.
- Cirka 2017 installerades en ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
- 2020 lades laminatgolvet i köket och parkettgolvet i vardagsrummet och matplatsen.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Fuktfläck i innertaket beror på stänk vid matlagning

## 2. OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	-4 °C och klart
Byggnadstyp:	Fristående 1½-planshus
Byggnadsår:	1974
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Lockpanel, fjällpanel och mexitegel
Fönster:	3-glas isolerrutor och kopplade 2-glasfönster
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion: Plegelplåt – bärläkt – ströläkt - underlagstak av oljehärdad board – takstolar
Uppvärmning:	Vattenburen värme via fjärrvärmeverklare
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten och avlopp:	Kommunalt

## NOTERINGAR

### Huvudbyggnad

#### UTVÄNDIGT

Mark:	Markytan var snötäckt och kunde därmed inte besiktigas
Grundmur/hussockel:	---
Fasad:	<p>Torksprickor och lokala färgsläpp på delar av fasadpanelen</p> <p>Några sprickor i mexitegelfasaden</p> <p>Några lösa tegelstenar under tvättroomsfönster, sovrumsfönster samt mot östra knuten (bild)</p> 
Fönster och dörrar:	<p>Torksprickor och blekt täckfärg på fönsterluckor</p> <p>Torksprickor på äldre 3-glasfönster</p> <p>Svag lutning på fönsterbleck mot tvättstuga och sovrum/kontor</p> <p>Lättare färgsläpp samt kittsprickor på tvåglasfönster</p> <p>Isolerglaskassetterna i tvättstugan, sovrum 1/kontor samt i sovrummen på övre plan är tillverkade 1981 enligt stämplat i kassetter</p> <p><u>Kommentar:</u> Isolerglas åldras och blir med tiden otäta. Detta kan leda till att en gråaktig missfärgning bildas mellan rutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.</p>
Hängrännor och stuprör:	---
Yttertak:	Största delen av nordvästra delen av yttertaget var snötäckt och kunde därmed inte besiktigas (bild 1)

Nedersta steget på takstegen har släppt

Tätband har släppt lokalt mot ventilationsstosen

Tätband finns inte motnocken; Plåtarna avslutas direkt mot en nockbräda (bild 2)



Vind:

Nockvindsutrymme finns inte

Luckor finns inte till sidovindarna och dessa utrymmen kunde därmed inte besiktigas.

Via inspektionslucka för luftstam vid trappan observerades att vakuumventilen till avloppsavluftningen hade släppt. Denna monterades tillbaka vid besiktningen. Kondensrelaterad påväxt/missfärgning på boardskiva ovanför avluftningen (bild)



Altaner:

Altanerna var snötäckta och kunde därmed inte besiktigas

Entrébro:

Gavelbeslag/vindskiveplåtar, fotplåt, hänggränna och stuprör finns inte

Inglasat uterum:

Gavelbeslag/vindskiveplåtar finns inte mellan kanalplasttak och vindskivor (bild 1)

Missfärgningar samt lokala färgsläpp på stolpar, vindskivor och bärlinor (bild 2)





## INVÄNDIGT

**Allmänt:**

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Besiktningen utförs medsols

Betongplatta på mark ytskikt direkt mot betongplattan  
Se **riskanalys 3.1**

**Fukt- och konstruktionskontroll:**

Mätning 1: Mot betongplattan under diskbänkskåpet (bild 1)

- Relativ fuktighet mot betongplattan uppmättes till 15% vid 21,4 grader

Mätning 2: Mot ytterväggshörn i vardagsrummet (bild 2)

- Fuktkvot i ytterväggssyllen uppmättes till 7%

Mätning 3: Mot betongplattan vid innerdörr mellan hall och vardagsrum (bild 3)

- Relativ fuktighet mot betongplattan uppmättes till 17% vid 20,6 grader

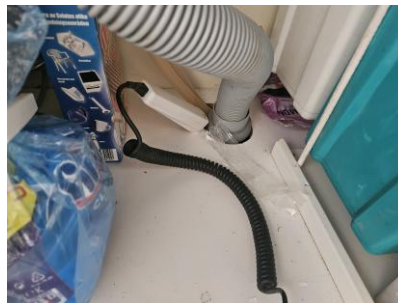
**Gränsvärden:**

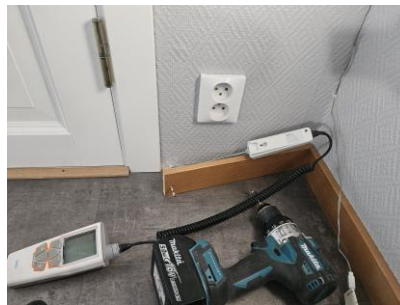
Risk för påväxt av mögel och bakterier uppstår vid cirka 75% relativ fuktighet vid +20°C.

För trämaterial uppstår risk för påväxt av mögel och bakterier vid 17% fuktkvot.


Vid 28% fuktkvot är träets fibrer fuktmättade och rötskador kan uppstå, vilket försvagar träets hållfasthet.

Observera att fuktvärden kan variera beroende på väderlek och årstid. Den utförda kontrollen bör därför betraktas som ett stickprov.





## ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	---
Trappförråd:	---
Badrum:	<p>Fogar har börjat spricka mellan kakelplattor i duschplatsen (bild)</p> <p>Fuktindikering utfördes utan anmärkning</p> 
Matplats:	---
Kök:	<p>Fuktskydd finns inte under kylskåpet</p> <p>Vattentät inklädnad finns inte i diskbänksskåpet</p> <p>Fuktfläck finns i innertaket (bild)</p> <p>Se säljarens lämnade upplysningar</p> <p>Fuktindikering utfördes utan anmärkning</p>

	
Sovrum 1/kontor:	---
Tvättstuga/dusch:	<p>Bristfällig golvlutning: Bakfall på del av golvytan utanför duschplatsen</p> <p>Spillrör från fjärrvärmeverkaren avleds inte till avlopp (bild 1)</p> <p>Tätskiktsmanschett och klämring har inte monterats i golvbrunnar (bild 2)</p> <p>Fuktindikering utfördes utan anmärkning</p> <p>Se riskanalys 3.2</p>  
Bastu:	Spruckna klinkerplattor där Wc-stol tidigare var placerad (bild)



Vardagsrum:

---

Sovrum 2:

---

Trappa:

---

## ÖVERVÅNING

Passage:

---

Dusch/Wc:

Missfärgningar på våtrumsmattan i duschplatsen (bild 1)

Tappvattenrör går genom golvet vid kommoden (bild 2)

### Kommentar:

Enligt rådande branschregler får inga andra rörgenomföringar än avlopp bryta golvet's tätskikt. Detta beror på att otätheter kan uppstå vid genomföringarna, vilket kan orsaka vattenskada om vatten når genomföringarna. Är rören placerade utanför duschplatsen är risken för skada självfallet mindre.

Fuktindikering utfördes utan anmärkning





Allrum:	---
Sovrum 1:	---
Sovrum 2:	---

## Garage



Byggnadsår:	1974
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Fjällpanel
Fönster:	Fönster saknas
Yttertak:	Låglutande papptak på råspont
Uppvärmning:	Direktverkande el
Ventilation:	Självdagsventilation

## UTVÄNDIGT

Mark:	Markytan var snötäckt och kunde därmed inte besiktigas
Grundmur/hussockel:	Största delen av sockeln var snötäckt och kunde därmed inte besiktigas
Fasad:	Nedre delen av fasadpanelen mot sydöst och nordöst var snötäckt och kunde därmed inte besiktigas  Torksprickor på sydöstra fasaden (bild)  
Fönster och dörrar:	---
Hängrännor och stuprör:	---
Yttertak:	Yttertaket var snötäckt och kunde därmed inte besiktigas  Låglutande takkonstruktion med yttertakstäckning av takpapp Se <b>riskanalys 3.3</b>
Vind:	Låglutande takkonstruktion; Vindsutrymme finns inte

## INVÄNDIGT

Allmänt:	Garagedelen är kallställd  Golvbrunn finns inte  Uttorkade fuktfläckar finns i innertak och på vägg i förrådsdelen (bild 1)  Ingjuten träregel under mellanvägg och innerdörr (bild 2)  Ytterväggssyllar ligger nära marknivå  Se <b>riskanalys 3.4</b>
----------	---





### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Invändigt: Allmänt

Under 70-talet gjöts de flesta betongplattor direkt på en undergrund av grus eller sand. Då den relativa fuktigheten i marken ofta är 100% innebär det att betongplattan kan bli påverkad av markfukt. Markfukten transporteras genom betongen och kan påverka organiskt material som ligger på betongplattan. Detta kan leda till mögelpåväxt och uppkomst av avvikande lukt från golvkonstruktionen.

#### 3.2 Tvättstuga/dusch

Tätskiktet på golv är rollat/vätskebaserat. Mot golvbrunnar har tätskiktet inte förstärkts med tätskiktsmanschetter anslutna mot klämringar. Detta innebär risk att vatten kan läcka in under tätskiktet, vilket kan leda till vattenskada.

#### 3.3 Garage: Yttertak

På en låglutande takkonstruktion ökar fuktbelastningen då vatten kan ligga kvar i lågpunkter. Takpappen är omlagd på senare år, men med tiden finns risk att vatten kan läcka genom yttertaket och orsaka fuktskador i underliggande konstruktioner.

#### 3.4 Garage: Allmänt

I garaget finns en ingjuten träregel i betongplattan och ytterväggssyllar är nära marknivån. Risk finns att markfukt eller utifrån kommande vatten kan påverka den ingjutna träregeln och syllarna, vilket kan leda till mögel- och/eller rötskador samt uppkomst av avvikande lukt.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### 4.1 ---

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.

Piteå 2025-02-21  
HELA Husbesiktning AB

Henrik Larsson

/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR



## BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

### Enligt SBR-modellen 2025.1

#### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

#### Ändamålet

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

#### GENOMFÖRANDET

##### Uppdragsbekräftelse

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

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

#### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan

omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### **Besiktningen omfattar inte**

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

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

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

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

### **3) Riskanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

### **4) Fortsatt teknisk utredning**

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

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

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

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

### **Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett 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 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.

### **Besiktningensmannens ansvar**

Besiktningensmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningensmannen.

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

Besiktningensmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningensmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningensmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningensmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsefallet med respektive utan fel i besiktningensutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens-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 besiktningensmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningensmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningensmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningensmannen skall arkivera en kopia av besiktningensutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

### **Reklamation och preskription**

Fel i besiktningensmannens 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. Besiktningensmannen 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 besiktningensmannen översänt besiktningens-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningensmannen 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 besiktningensutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningensmannen om besiktningensutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningensmannen är inte skyldig att genomföra besiktningensåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara.

Besiktningensmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### **Besiktningensutlåtandets juridiska betydelse**

De fel som redovisas i besiktningensutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningensutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningensutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De

fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

#### **Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett

sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

#### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 30 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: Liten Byggordbok

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

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

### Avloppsluftare

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

### 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

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, bitumenduk eller en luftspaltsbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

### Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. 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 kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

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

### 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 golvrinne, så att inget vatten kan tränga in mellan golvrinnen 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

Putspå rörvägg, som beklädd på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

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

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

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

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

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

### Underram

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

### Överluft

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

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## 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.

Anmärkning: 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 (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
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
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 utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

### Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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	
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



## BILAGA 4: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

### Ventilation:

- Bostaden ventileras med självdragsventilation förstärkt med två våtrumsfläktar i badrummet och dusch/Wc.
- Tilluft via blockventiler i bastun och tvättstugan.
- Vädringsluckor finns i vardagsrummet och sovrum 2 på entréplan.

### Kommentar:

Befintliga tvåglasfönster och äldre 3-glasfönster är inte lika täta som moderna treglasfönster och friskluft tillförs därför till huset via otätheter i fönsterna. Vid ett eventuellt fönsterbyte blir huset tätare. Då kan det vara nödvändigt att ta upp tilluftsventiler i sovrummen och vardagsrummet för att förse bostaden med ytterligare tilluft. Detta utförs antingen genom att montera blockventiler genom yttervägg eller genom spaltventiler i fönster.

---

### Elsystem:

- Elsystemet är till största delen från husets och tillbyggnadens byggår.
- Eluttagen i boendemiljön på entréplan (sovrum, vardagsrum etc.) är ojordade.
- Samtliga uttag på övre plan är jordade.
- Automatsäkringar i elcentralen.
- Jordfelsbrytare finns installerade och betjänar samtliga elinstallationer i huset utom frysen.
- Gruppförteckning finns upprättad.
- Kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag. Samtliga kontrollerade uttag var jordade.

### Kommentar:

Observera att det endast är en enkel kontroll av elsystemet som är utförd. För en helhetsbedömning rekommenderas att en elektriker anlitas för en elbesiktning.