

2025-05-30

ÖB-25142

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Luleå Stadsön 1:483
Öhemsvägen 6
954 31 Gammelstad



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 kontakter 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
henrik@helahusbesiktning.se
Organisationsnummer: 559234-8469

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
NOTERINGAR	6
Huvudbyggnad	6
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
BILAGA 5: Uppmätning av bo- och biarea	26

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Luleå Stadsön 1:483
Adress: Öhemsvägen 6, 954 31 Gammelstad
Kommun: Luleå
Fastighetsägare: Ingrid Aarflots dödsbo

Uppdragsgivare

Namn: Ingrid Aarflots dödsbo
Uppdragsnummer: ÖB-25142

Besiktningsman

Namn: Henrik Larsson
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Telefon: 070-444 82 63
Epost: henrik@helahusbesiktning.se

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: 2025-05-30 klockan 07:00
Närvarande: Anna och Andreas Aarflot, dödsborepresentanter

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-05-19
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen. 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:

Följande bygghandlingar uppvisades vid besiktningstillfället:

- Planritning
- Fasadritning
- Sektionsritning

Information från
dödsborepresentanterna:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av dödsborepresentanterna. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Säljaren har ägt fastigheten sedan byggåret.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- Under 80-talet renoverades badrummet på övre plan.
- 1986 utfördes en bostadsanpassning.
- 1986 ombyggdes garaget till ett sovrum och ett förråd.
- 1986 monterades nya altandörrar och en ny ytterdörr. 3-glasfönster monterades i flera utrymmen.
- 1987 och 1999 utbyttes avloppsstammar.
- 1999 drogs fjärrvärmen in.
- 1999 renoverades källaren efter att avloppsvatten läckt in i källaren. Efter detta omdränerades källaren med Platonmatta.
- Cirka 2010 monterades plåttaket.
- 2020 monterades ett nytt 3-glasfönster i ena sovrummet på övre plan.
- 2022 målades fasadpanelen på garaget. I samband med detta byttes delar av garagefasaden och nya hängrännor och stuprör monterades.
- 2023 monterades nya snörasskydd på huset. Hängrännorna justerades i samband med detta.
- Cirka 2023 kittades källarfönsterna
- 2024 monterades en ny huv på skorstenen.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

- Om temperaturen är kallare än -20°, -25° kan tappvattenrören i matkällaren frysa. Detta har inte lett till något läckage.
- Takpappen på garaget är äldre och i behov av omläggning.
- Svällningar finns på parkettgolvet i vardagsrummet på grund av övervattning av krukväxter.
- Termostaten på en radiator i vardagsrummet är ur funktion.

Övrigt:

- Sotning utfördes i september 2023 och braskaminen är godkänd för användning

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt 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.

Väderlek:

11 °C och klart

Byggnadstyp:

Fristående 1½-planshus med källare

Byggnadsår:

1959

Grundläggning:

Källare samt betongplatta på mark

Stomme:

Murade källarväggar
Regelstomme ovan mark

Fasad:

Fjällpanel

Fönster:

3-glas isolerrutor och kopplade 2-glasfönster

Yttertak:

Sadeltak med yttertakstäckning av TRP20-plåt på huvudbyggnaden
Pulpettak med yttertakstäckning av takpapp på ekonomidelen

Uppvärmning:

Vattenburen radiatorvärme via fjärrvärmeväxlare
Elradiatorer finns i flera utrymmen

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten och avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:

Viss växtlighet finns nära husgrunden, vilket kan leda till ökad fuktbelastning mot grundläggning och fasad

Täcklistor till Platonmattan har släppts, vilket har lett till otätheter mellan Platonmatta och källarvägg (bild)

Se **riskanalys 3.1**



Grundmur/hussockel:

Skador på västra sockeln mot sovrum 1 (bild)



Fasad:

Färg har flagnat från delar av fasadpanelen

Torksprickor och bågnad panel på östra gavelspetsen (bild)



Fönster och dörrar:	Slitna tätningslister till tvåglasfönster Färg har släppt från karm och båge på flera fönster, i synnerhet äldre tvåglasfönster Torksprickor på altandörrarna Sprucken ytterruta i källarfönster mot förrådet Rötskada i fönsterbåge mot matplats (bild) 
Hängrännor och stuprör:	---
Yttertak, huvudbyggnad:	Färgsläpp på vindsnivåerna Lokala färgsläpp på underspikningen under papptaket TRP20-plåtarna är monterade direkt mot ett underlagstak av oljehärdad board. Bärläkt finns inte mellan plåt och boardskivor, vilket medför begränsad luftning av takkonstruktionen Påväxt på boardskivor vid underspikningen Rötskada i en stolpe under ekonomidelens takkonstruktion Två takfönster finns på yttertaket (bild) Se riskanalys 3.2 
Yttertak, ekonomidel:	Ståndskivan glipar mot fasadpanelen (bild 1) Äldre takpapp som bedöms ha passerat teknisk livslängd (bild 2) Se riskanalys 3.3



Vind:	Luckor finns inte tillnockvind och sidovindar och dessa utrymmen kunde därmed inte besiktigas
Altaner:	Lutning på grund av tjälskjutningar i mark Rötskador på timrat insynsskydd Torksprickor på äldre altantrall

INVÄNDIGT

Allmänt:

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

Besiktningen utförs medsols

Delar av avloppssystemet är äldre och består av gjutjärn. Detta gäller bland annat avloppsrör under källargolv samt avloppsstam från badrummet på övre plan (bild 1)

Se **riskanalys 3.4**

Ventilationskanaler av eternit, vilket innehåller asbest (bild 2)



ENTRÉPLAN

Entré/Hall:

Sovrum 1:

Betongplatta på mark med uppreglat och isolerat golv

Se **riskanalys 3.5**

Fukt- och konstruktionskontroll:

Ø105 mm provhål mot ytterväggshörn (bild)

- Relativ fuktighet mot betongplattan under plastfolien uppmättes till 54% vid 12,8 grader
- Fuktkvot i ytterväggssyllen uppmättes till 9%

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.

Konstruktionsbeskrivning:

Betongplatta – plastfolie – reglar med mellanliggande mineralullsisolering – golvspånskiva – limmad plastmatta

Konstruktionen är påbyggd på tidigare garageplatta
Avståndet mellan betongplattan och plastmattan uppmättes till cirka 55 centimeter



Badrum:

Tätskikten är äldre och bedöms ha passerat teknisk livslängd

Golvbrunnen är äldre och ska enligt branschregler bytas ut vid framtida renovering

Klämringen glipar mot golvbrunnen

Mattsläpp under plastmattan runt golvbrunnen

Bristfällig golvlutning; Vatten ligger kvar på golv bredvid golvbrunnen (bild)

Tappvatten- och värmerör går genom golvytan

Kommentar:

Enligt rådande branschregler får inga andra rör genomföringar än avlopp bryta golvets 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

Se riskanalys 3.6

	
Vardagsrum:	Fuktpåverkan på parkettgolvet på grund av övervattning (bild) Fuktindikering utfördes utan anmärkning mot fuktfläckarna Se även dödsborepresentanterna lämnade upplysningar 
Matplats:	---
Kök:	Äldre standard; Diskbänkshöjden uppmättes till 85 cm Den vattentät diskbänksinklädnaden saknar uppvik. Uttorkade fuktfläckar mot bakstycke (bild) Laminat har släppt på skåplucka ovanför kyl/frys Fuktskydd finns inte under kyl/frys Fuktindikering utfördes utan anmärkning 
Toalett:	Tätskikt finns inte på golv, vilket är ett branschkrav i toaletter enligt dagens branschregler Fuktindikering utfördes utan anmärkning

Förråd i tidigare garage:

Fuktfläckar finns i innertaket (bild)

Fuktindikering utfördes utan anmärkning mot dessa



Trappa till övre plan:

Trappa till källaren:

ÖVERVÅNING

Hall:	---
Sovrum 1:	---
Sovrum 2:	Dörrbladet nöter mot överstycket
Badrum:	Dörrbladet nöter mot tröskeln Tätskikten är äldre och bedöms ha passerat teknisk livslängd Otäta skarvar på vägg Golvbrunnen är äldre och ska enligt branschregler bytas ut vid framtida renovering Golvlutningen är bristfällig; Delar av golvytan är plan Tappvatten- och värmerör går genom golvytan Otätheter finns vid rör genomföringar i golv under badkarsblandare (bild) Fuktindikering utfördes utan anmärkning Se riskanalys 3.7 
Sovrum 3:	---

KÄLLARVÅNING

Allmänt:

Utreglade väggkonstruktioner förekommer i flera utrymmen
Se **riskanalys 3.8**

Fukt- och konstruktionskontroll:

Mätning 1: Ø76 mm provhål i utreglad källarvägg i svalet (bild 1)

- Relativ fuktighet mot källarväggen uppmättes till 63% vid 14,8 grader
- Fuktkvot i en träregel uppmättes till 10%

Mätning 2: Ø76 mm provhål i utreglad källarvägg i gillestugan (bild 2)

- Relativ fuktighet mot källarväggen uppmättes till 51% vid 14,9 grader
- Fuktkvot i en träregel uppmättes till 8%

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.

Konstruktionsbeskrivning:

Källarvägg murad av lättbetong – träreglar – träpanel

I väggkonstruktionen i gillestugan finns mineralullsisolering mellan lättbetongen och träpanelen

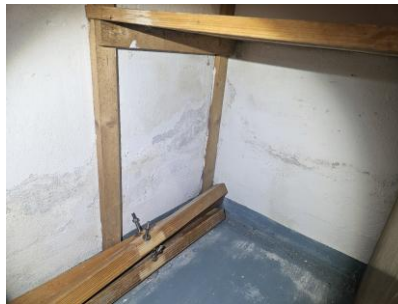


Svale:	---
Matkällare:	Tappvattenrör finns i utrymme utan värmekälla, vilket innebär fryssrisk Se även dödsborepresentanternas lämnade upplysningar
Tvättstuga/dusch:	Färg har släppt från betonggolvet samt från källarvägg bakom tvättbänksskåpet Gjutjärnsbrunnen är rostig Se riskanalys 3.4 Fuktindikering utfördes utan anmärkning
Bastu:	Golvbrunn finns inte i bastun; Vatten avleds via en håltagning i vägg till golvbrunnen i tvättstugan
Gillestuga:	Betongplatta på mark med flytande golvkonstruktion Se riskanalys 3.9 Mätning 1: Ø105 mm provhål i nära yttervägg (bild 1) - Relativ fuktighet på hårdplastmattan uppmättes till 53% vid 13,3 grader Mätning 2: Bakom golvsockel vid stolpe mot innervägg (bild 2) - Relativ fuktighet på hårdplastmattan uppmättes till 67% vid 16,4 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. Konstruktionsbeskrivning: Betongplatta – luftspaltsbildande hårdplastmatta (liknande Platon) – cellplastisolering – trägolv



Förråd 1:

Fuktspår mot källarväggshörn (bild)
Fuktindikering utfördes utan anmärkning mot källarväggen



Pannrum:

Förråd 2:

Mindre färgsläpp mot källaryttervägg (bild)



3. RISKANALYS

3.1 Mark

Då otätheter finns mellan Platonmattan och källarväggen finns ökad risk att vatten tränger in källaren. Platonmattan ska vara tät och täcklisten ska inte vara synlig ovan mark.

3.2 Yttertak, huvudbyggnad

Takfönster är en riskkonstruktion eftersom otätheter kan uppstå mellan takfönstrets konstruktion och yttertaket. Detta kan leda till att vatten läcker in och kan orsaka fukt- och mögelskador i underliggande konstruktioner.

3.3 Yttertak, ekonomidel

I bifogad bilaga anges den tekniska medellivslängden för ett låglutande papptak till 20 år. Byggnadens papptak är äldre än så, vilket innebär risk att vatten kan läcka in och orsaka fukt- och mögelskada i underliggande konstruktion

3.4 Invändigt: Allmänt

Gjutjärnsbrunnen i tvättstugan samt delar av avloppsrören är äldre. Detta innebär risk att de spricker eller rostar sönder, vilket kan leda till vattenskada. Enligt branschregler ska gjutjärnsbrunnar i våtutrymmen bytas vid eventuell framtida renovering. Observera att kontroll av avloppsrörens skick inte ingår i besiktningsuppdraget.

3.5 Uppreglat golv, sovrum 1

Under 50-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 (träreglar, byggspill etc.) som ligger på betongplattan. Detta kan leda till mögelpåväxt och uppkomst av avvikande lukt från golvkonstruktionen. Om rötskyddsbehandlat trä finns i konstruktionen finns även risk att kemisk lukt kan uppstå.

3.6 Entréplan: Badrum

Tätskiktet/plastmattorna är äldre och har passerat sin tekniska livslängd. Då tätskikt blir äldre försämras dess egenskaper. Otätheter kan uppstå som en följd av att tätskiktet krymper eller att skarvar släpper. Detta innebär risk för en framtida vattenskada.

Klämringen sluter inte tätt mot golvbrunnen. Detta innebär risk att vatten kan tränga in under tätskiktet, vilket kan leda till vattenskada.

3.7 Övre plan: Badrum

Tätskikten är äldre och har passerat sin tekniska livslängd. Otätheter finns på väggbeklädnaden, vilket innebär risk för en framtida vattenskada.

Otätheterna vid rörgenomföringarna i golv under badkarsblandaren medför risk att vatten kan rinna ner i golvkonstruktionen, vilket kan orsaka vattenskada.

3.8 Källare: Allmänt

Risk för fukt- och mögelskada finns i källarväggskonstruktioner där träreglar ligger i kontakt med källarväggens insida. Detta beror på potentiell markfuktpåverkan utifrån. Om isolering finns i väggkonstruktionen kyla betongväggen, vilket driver upp fuktigheten och kan orsaka fukt- och mögelskada.

3.9 Flytande golv, gillestuga

På källargolvet ligger en hårdplastmatta, vilken bildar en luftspalt. Hårdplastmattan är mycket tät och den relativa fuktigheten blir i regel hög under denna på grund av markfuktsvandring genom källargolvet. Till den aktuella konstruktionen finns ingen ansluten undertrycksfläkt som kan sänka fuktigheten under hårdplastmattan. Ofta brukar konstruktionen klara sig utan skada, men om städningen av betongplattan är bristfällig kan mögelpåväxt uppstå på kvarvarande byggspill (sågspån, etc.), vilket kan leda till avvikande lukt från golvet. Risk finns även att angränsande material (syllar, väggskivor etc.) kan bli fuktpåverkade, vilket kan leda till mögelpåväxt och 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 2025-06-02
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 besiktningsstillfället.

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.

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller 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.

Ansaret 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 alunskeer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt 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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Karm

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

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

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

Mättnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putspå rörassmatta, 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.

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
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

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 vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	
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: Tilläggsuppdag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

Ventilation:

- Bostaden ventileras med självdragsventilation.
- Tilluft via en blockventil i sovrummet på entréplan samt via en spaltventil i ena sovrummet på övre plan.
- Ventiler genom källarväggar i flera utrymmen.
- Strömbrytarstyrd våtrumsfläkt i badrummet på entréplan.
- Frånluftsventilation finns inte i toaletten på entréplan.

Kommentar:

Ett självdragssystem är ofta otillräckligt för att uppnå tillräcklig luftomsättning i bostaden. Vid behov kan därför tilluftsventiler tas upp i vardagsrummet och ytterligare sovrum för att förse bostaden med ytterligare tilluft. Detta utförs antingen genom att montera blockventiler genom yttervägg eller genom att montera spaltventiler i fönster.

Vid behov av att förbättra frånluftsventilationen rekommenderas kontakt med ventilationsfirma för lämplig lösning. Detta kan exempelvis handla om installation av ytterligare våtrumsfläktar.

Elsystem:

- Elsystemet är till största delen från husets byggår.
- Eluttagen i boendemiljön (sovrum, vardagsrum etc.) är ojordade.
- Jordad el i sovrum 1 (tidigare garage).
- Porslinssäkringar i elcentralerna.
- Jordfelsbrytare finns inte installerade.
- Gruppförteckningar finns upprättade vid elcentralerna.
- Kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag i kök och våtutrymmen. Samtliga kontrollerade uttag var jordade.

Kommentar:

Det rekommenderas att en elektriker anlitas för installation av jordfelsbrytare, eftersom detta minskar risken för brand och personskador.

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

BILAGA 5: Uppmätning av bo- och biarea

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning ÖB-25142

Objekt

Adress: Öhemsvägen 6, 954 31 Gammelstad

Byggnad

Byggnadstyp:	Fristående 1½-planshus
Byggår:	1959

Mätning

Mått är tagna på plats med en Leica Disto D110.

Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat

Våning	Boarea	Blarea
Entréplan	102 m ² +/- 2 %	5 m ²
Övervåning	48 m ² +/- 2 %	0 m ²
Källare	0 m ²	79 m ² +/- 2 %

Sammanfattning

Byggnaden har en BOAREA om **150 m² +/- 2 %**

Byggnaden har en BIAREA om **84 m² +/- 2 %**