

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Luleå Bälunge 3:56  
Sandnäsetvägen 308  
975 94 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
3. RISKANALYS .....	14
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....	15
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare .....	16
BILAGA 2: Liten Byggordbok .....	20
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner .....	21
BILAGA 4: Tilläggsupdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet .....	22
BILAGA 5: Tilläggsupdrag: Fuktmätning .....	23

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Luleå Bälige 3:56  
Adress: Sandnäsetvägen 308, 975 94 Luleå  
Kommun: Luleå

### Uppdragsgivare

Uppdragsnummer: ÖB-24165

### Besiktningsman

Namn: Joel Edström  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR  
Telefon: 073-091 10 63  
Epost: [joel@helahusbesiktning.se](mailto:joel@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 fuktmetning samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet. Dessa redovisas som bilagor i slutet av utlåtandet  
Besiktningsdag: 2024-06-14 klockan 08:15

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-06-03. 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:

Utredningsprotokoll från Anticimex utfört 2023-08-03.  
Bildbilaga över arbete då delar av golvet i vardagsrummet mot sydvästra sidan öppnades upp.

Information från dödsborepresentanten:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2000.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 2001 byggdes farstun. Utfört i egen regi.
- 2005 gjordes utbyggnaden mot nordöstra sidan (sovrums 1, dusch/wc och bastu). Utfört i egen regi.
- 2007 byttes fönstret i sovrums 2.
- 2010 gjordes en större renovering av utbyggnaden från 1993 (vardagsrum och kök). Golvkonstruktionen revs ut och renoverades med ny trossbotten, ny bjälklagsisolering och nytt golv ovanpå. Dragnings av nya vatten- och avloppsledningar i köket samt ny elinstallation. Fasadpanelen byttes ut samt montering av nya fönster och altandörrar. Ny takkonstruktion med råspont, underlagspapp och ovanliggande plåt. Utfört i egen regi.
- 2022 målades fasadpanelen om senast. Utfört i egen regi.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Övrigt:

- Huset har varit uthyrt sedan hösten 2023.

## 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:	14 °C och molnigt
Byggnadstyp:	Fristående 1½-planshus
Byggnadsår:	1950 och tillbyggt 1993 och 2005
Grundläggning:	Torpargrund och kryppgrund
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Lockpanel
Fönster:	3-glas isolerrutor 2-glas isolerrutor i entré/hall Kopplade 2-glasfönster på övervåningen/loftet
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av TRP20-plåt
	<p>Konstruktion originaldel: TRP20 – bärläkt – underlagspapp – underlagstak av sticktak och brädor – takstolar</p> <p>Konstruktion utbyggnad 2005: TRP20 – bärläkt – kondensskydd av armerad plastfolie – takstolar</p> <p>Konstruktion utbyggnad 1993: TRP20 – underlagspapp – underlagstak av råspont – takstolar</p>

Uppvärmning:	Direktverkande el, luft/luftvärmepump och braskamin
Ventilation:	Självdagsventilation
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten och avlopp

## NOTERINGAR

### Huvudbyggnad

#### UTVÄNDIGT

Mark:	---
Grundmur/hussockel:	<p>Sockelventil på sydöstra gavel utanför sovrums 2 ligger i nivå med marken (bild)</p> <p><u>Kommentar:</u>          Detta medför ökad risk att regn- och smältvatten rinner in i torpargrunden via sockelventilen</p> <p>Kondensskydd finns inte under luft/luftvärmepumpens utedel</p> 
Torpargrund/krypgrund:	<p>Torpargrunden under originaldelen och vardagsrum/kök är inte besiktningsbara underifrån på grund av för litet utrymme mellan marken och trossbotten; noterat via provhålstagningar i golv i passage och vardagsrum (bild)</p> <p>Krypgrund under utbyggnad från 2005 bedöms vara krypbar/besiktningsbar underifrån om en inspektionslucka installeras; noterat via sockelventiler</p> <p>Via sockelventiler på utbyggnad från 2005 noterades mikrobiell påväxt (mikrobiell = i dagligt tal mögel och bakterier) på blindbottensskivor samt kondensbildning på järnbalk</p> <p>Se <b>riskanalys 3.1</b> samt utredningsuppdrag från Anticimex utfört 2023-08-03 gällande åtgärdsförslag</p>





Fasad:

Lösa fasadbrädor samt otätheter runt vindslucka till utbyggnad mot nordöstra sidan (bild)



Fönster och dörrar:

Fönsterbleck finns inte till fönster på övervåningen bild 1)  
Se **riskanlys 3.2**

Överbleck finns inte till fönster

Tröskelbleck till ytterdörren är uppböjt på ena sidan (bild 2)

Färg- och kittsläpp på fönster till sovrumsdelen på loftet

Färgsläpp på altandörr mot framsidan

Justeringsbehov på ytterdörren samt altandörr från vardagsrum mot baksidan; ljusinsläpp förekommer i ovankant av ytterdörren samt att altandörren mot baksidan är svår att stänga

Spik från fasad genom sidan på ena hallfönstret (bild 3)

Stenskott på ytterruta till altandörr mot baksidan

Svällning/färgsprickor i nederkant av dörrblad till ytterdörren





Hängrännor och stuprör:

Svackor/lågpunkter finns i hängrännor (bild 1)

Långt avstånd mellan takfot och hängränna på framsidan av originalbyggnaden (bild 2)

Ändlock till hängränna utanför vardagsrum mot baksidan har släppt

Stuprör utanför entré/hall är bristfälligt infäst/något löst



Yttertak:

Originaldel:

Yttertaket är äldre

Flertalet otäta plåtskarvar och spikinfästningar (bild 1)



Enstaka spikar saknas i genomföringar i takplåtar (bild 2)

Rostbildning på takplåtar på båda sidor om skorstenen

Deformerat/skadat och uttryckt gavelbeslag samt spruckna vindskivor i östra ytterhörnet (bild 3)

Se **riskanlys 3.3**

Utbyggnad 1993:

Ståndskiva är otät mot fasad och fönster till originaldelen (bild 4)

Bucklor/deformationer på takplåtar mot vinkelplåt och i takfot mot norra sidan

Delar av utstickande underlagstak är inte täckmålat

Tunn täckfärg på målade underlagstaksbrädor

Utbyggnad 2005:

Takplåt är inte skruvad vid vinkelplåt mot nordöstra sidan (bild 5)

Bucklor/deformationer på takplåtar närmast vinkelplåtar





Vind:	<p><u>Originaldel:</u> Vindsutrymmet har inte kunnat besiktigas då ingen inspektionslucka finns till utrymmet</p> <p><u>Utbyggnad 1993:</u> Vindsutrymmet har besiktigats från landgång närmast inspektionsluckan. Detta då landgång inte finns över hela vindsutrymmet.</p> <p>Inga avvikelser noterades på besiktningsbara delar</p> <p><u>Utbyggnad 2005:</u> Inga avvikelser noterades</p>
Entré:	Entrétrappen är lös
Altan:	Lutningar/svackor förekommer på altaner på framsidan av huset

## INVÄNDIGT

## Allmänt:

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

Besiktningen utförs medsols

Lutningar förekommer i golv och innertak i originaldelen och entré/hall

Lukt av olja upplevdes i huset; förvaring av diverse motorfordon invändigt

## ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	---
Innerhall:	---
Vardagsrum:	---
Kök:	<p>Varmvattenberedare och inkommande vattenledning till kök sitter i diskbänksskåpet (bild 1) Se <b>riskanalys 3.4</b></p> <p>Svällning/deformation samt förhöjd fuktindikation på sparksocket under diskbänk (bild 2) Se <b>Bilaga 5: Fuktmätning</b></p> <p>Svällningar på laminatskarvar framför diskbänk samt täcksida till kylskåp (bild 3)</p> <p>Öppet avloppsrör i diskbänksskåp (bild 4)</p> <p>Vattentät inklädnad i diskbänksskåpet finns, men är inte heltäckande</p> <p>Fuktfläckar/missfärgningar på träregel under plastfolie mot yttervägg</p>





Sovrum 1:	---
Passage:	---
Dusch/Wc:	<p>Rör genomföringar finns i golv där otäthet noterades runt ena genomföringen till tappvattenrör bredvid dusch (bild 1)</p> <p>Tätade skruvhål finns i vägg i duschzon (bild 2)</p> <p>Se <b>riskanalys 3.5</b></p> <p>Väggmattan är skarvad i duschzon</p> <p>Synliga skarvar genom mattan på väggskivor i duschzon</p> <p>Missfärgningar och svällning på bottenkiva i kommod under avloppsledning från handfat (bild 3)</p>



Bastu:	Golvbrunn finns inte i utrymmet
--------	---------------------------------

Sovrum 2:	Dörrblad tar i karm vid stängning
-----------	-----------------------------------

## ÖVERVÅNING/LOFT

Trappa:	---
---------	-----

Sovdel:	---
---------	-----

Förråd:	Fuktfläck på tapet bredvid f.d balkongdörr (bild)
---------	---





### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Torpargrund/krypgrund

En uteluftsventilerad torpar- och krypgrund är en konstruktion där det erfarenhetsmässigt är vanligt att fukt- och mögelskador uppstår. Då grunden ventileras med utomhusluft uppstår ofta hög relativ fuktighet i grunden sommartid, eftersom grunden är svalare än utomhusluften. Detta fenomen, i kombination med markfuktspåverkan, innebär risk för fukt- och mögelskador samt uppkomst av avvikande lukt.

#### 3.2 Utvändigt: Fönster och dörrar

Avsaknad av fönsterbleck innebär risk att vatten kan läcka in i väggkonstruktionen, vilket kan leda till mögel- och/eller rötskada.

#### 3.3 Utvändigt: Yttertak – Originaldel

På äldre plåttak finns risk att vatten kan läcka in via otäta plåtskarvar, genomföringar eller spikinfästningar. Detta kan leda till fukt- och mögelskador i underliggande konstruktion. Om yttertaket är äldre är det viktigt med en kontinuerlig översyn av yttertaket. Kontrollera eventuella läckage på vinden efter snösmältning eller nederbörd. Uppstickande spikar tätas och spikas ner alternativt byts ut till längre plåtskruv.

#### 3.4 Entréplan: Kök

Enligt branschregler ska varmvattenberedare och inkommande vattenledning vara placerade i utrymmen med uppvikt tätskikt och golvbrunn. Nuvarande placering innebär risk för vattenskada vid eventuellt läckage.

#### 3.5 Entréplan: Dusch/Wc

Enligt rådande branschregler får inga andra rörgenomföringar 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.

Skruvhål i vägg i duschzon medför ökad risk för fukt- och mögelskador i bakomliggande väggkonstruktion om otätheter uppstår. Det rekommenderas att kontinuerlig tätning utförs för att minska risken för skador i väggen.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### 4.1 ---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 2024-06-17  
HELA Husbesiktning AB

Joel Edström

*Joel Edström*

/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR



## BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

### Enligt SBR-modellen

#### 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 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.

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 alkydhartser. 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.

### 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

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

### Fuktkvot

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

### 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").

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

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

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### 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.

### 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.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

### Radon

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

### Revetering

Putsk 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.

### 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: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
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/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: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

### Ventilation:

- Bostaden ventileras med självdragsventilation.
- Tilluftsventiler finns endast i bastun i huset. Tilluftsventilation saknas i sovrum och vardagsrum.
- Strömbrytarstyrd våtrumsfläkt finns i dusch/tvättstuga.

### Kommentar:

Ett självdragssystem är ofta otillräckligt för att uppnå tillräcklig luftomsättning i bostaden. Vid behov kan därför tilluftsventiler tas upp i sovrum och sällskapsrum för att förse bostaden med ytterligare tilluft. Detta utförs förslagsvis genom att montera blockventiler genom ytterväggar.

---

### Elsystem:

- Elsystemet i originaldelen är utbytt/renoverat. Elsystemet i utbyggnad är från dess byggår (2005) samt att elsystemet i vardagsrum/kök är från 2010.
- Alla eluttagen i huset, förutom ett i innerhall och i sovrumsdela på loftet, är jordade.
- Ojordade eluttag med jordat skyddshölje till ett eluttag i innerhallen och i sovrumsdela på loftet.
- Porslins säkringar i elcentralen som berör originaldelen. Automatsäkringar i elcentral till utbyggnader.
- Jordfelsbrytare finns installerad till den nyare elcentralen.
- Gruppförteckning finns upprättad vid elcentralen.
- Kontroll av skyddsjord utfördes av åtkomliga jordade eluttag i huset. Samtliga kontrollerade uttag (förutom två eluttag som nämnt ovan) var jordade.

### Kommentar:

Det rekommenderas att en elektriker anlitas för installation av jordfelsbrytare till den äldre elcentralen, 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: Tilläggsuppdrag: Fuktmätning

Fuktindikering mot åtkomliga ytor i kök och dusch/wc har utförts utan förhöjda indikationer.

Fuktindikering mot sparksockel till köksinredning där svällningar noterades har utförts *med* förhöjda indikationer.

Fuktmätningar med ingrepp har ej utförts i riskkonstruktioner då detta ej ingår i besiktningsuppdraget.