

2024-12-18

ÖB-24373

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Piteå Djupviken 95:1
Ringgatan 6
941 64 Piteå



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

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 16

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 17

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare 18

BILAGA 2: Liten Byggordbok 22

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner 23

BILAGA 4: Tilläggsupdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet 24



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Piteå Djupviken 95:1
Adress:	Ringgatan 6, 941 64 Piteå
Kommun:	Piteå
Fastighetsägare:	Piteå Kommun

Uppdragsgivare

Namn:	Piteå Kommun
Uppdragsnummer:	ÖB-24373

Besiktningsman

Namn:	Joel Edström Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp /Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Telefon:	073-091 10 63
Epost:	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 fukt- och konstruktionskontroll samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet.
Besiktningsdag:	2024-12-18 klockan 08:30
Närvarande:	Joel Edström, HELA Husbesiktning AB

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-12-13. 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 dokument tillhandahölls inför besiktningen:

- Planritning
- Utredningsprotokoll från 2019 utfört av Anticimex gällande kontroll av inomhusmiljön.
- Skaderapport från 2022 utfört av Anticimex efter inläckage runt skorstenshuv.
- Diverse bilder på invändig rivning/åtgärd i kontor (1011).
- OVK-protokoll med godkänt resultat från 2024.

Information från Piteå
Kommun:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av Peter Åström, Piteå Kommun, via mail. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 2016 byggdes huset om till förskoleverksamhet.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Övrigt:

- Fastigheten har nyttjats som "nattis" av Piteå Kommun fram till 2019.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var delvis 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 <u>snarast och helst inom sju dagar</u> 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:	-12 °C och mulet
Byggnadstyp:	Fristående 1-planshus
Byggnadsår:	1970
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Lockpanel
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster 3-glas isolerrutor i lekrum 1007 mot sydöstra gavel
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion: TRP20 – bärläkt – takstolar
Uppvärmning:	Vattenburen radiatorvärme via fjärrvärmeväxlare
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)
Vatten och avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:	Marken har inte kunnat besiktigas på grund av snö
Grundmur/hussockel:	Lokala skador på korkisolering (bild) 
Fasad:	Nederkant på delar av fasadpanelen på sydöstra gavel och sydvästra sidan av huset har inte kunnat besiktigas på grund av snö Färgsläpp på äldre fasadbrädor samt midjebrädor på sydöstra gavel på ekonomidel (bild 1) Färgsläpp på fasadbrädor på sydöstra gavelspets samt delar av fasadbrädor på sydvästra sidan och nordvästra gavel på huvudbyggnaden Färgsläpp på knutbrädor i östra ytterhörn på huvudbyggnaden Otät plåtskarv samt uppböjd midjeplåt på gavel till ekonomidel (bild 2) 

	
Fönster och dörrar:	Färgsläpp på fönsterkarmar och fönsterbågar på sydvästra sidan samt på sydöstra gavel till lekrum 1007 (bild 1) Färgsläpp på luckor till fönster och altandörr på sydvästra sidan Färgsläpp på dörrfoder till sovrum (bild 2) Färgsläpp på ytterdörrar till sovrum och hall/kapprum Dörrfoder till förråd 1005 är inte täckmålade Tröskelbleck finns inte till ytterdörr mot förråd 1005 
Hängrännor och stuprör:	Svackor i hängrännor på huvudbyggnadens sydvästra sida samt ekonomidelens nordöstra sida Läckagespår i hängränneskarv på ekonomidelens nordöstra sida (bild) Stuprör avslutas intill huset; marklednings- eller förlängningsrör finns inte

	
Yttertaket:	Yttertaket har inte kunnat besiktigas på grund av snö Yttertaket är äldre Se riskanalys 3.1 Färgsläpp på vindskivor på ekonomidelen mot sydvästra sidan (bild) 
Vind:	Underlagstak/kondensskydd finns inte (bild 1) Se riskanalys 3.2 Indrivande snö på ovansidan av takstol vid ventilationsgenomföring samt på ett ställe motnock på ekonomidelen (bild 2) Indrivande snö längs vägganslutning mellan huvudbyggnad och ekonomidel Missfärgningar/fuktspår på enstaka bärläbter (bild 1) Fuktkvot uppmättes stickprovsmässigt till 11–12% i takstolar och underlagstak. Information: För trämaterial uppstår risk för påväxt av mögel och bakterier vid 17% fuktkvot.



Entrébro:

Färgsläpp på överliggare och stolpar (bild)



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 med uppreglat och isolerat golv
Se **riskanalys 3.3**

Fukt- och konstruktionskontroll:

Mätning 1: Ø105 mm provhål i golv under spisen i kök (bild 1)

- Relativ fuktighet mot betongplattan uppmättes till 40% vid 17,7 grader
- Fuktkvot i träregel uppmättes till 10%

Mätning 2: Ø105 mm provhål i golv mot hjärtvägg i lekrum 1010 (bild 2)

- Relativ fuktighet mot betongplattan uppmättes till 54% vid 15,2 grader
- Fuktkvot i ingjuten golvregel uppmättes till 14%

Mätning 3: Ø105 mm provhål i golv vid mellanvägg i lekrum 1007

- Relativ fuktighet mot betongplattan uppmättes till 44% vid 17,4 grader
- Fuktkvot i träregel uppmättes till 10%

Ingen avvikande lukt upplevdes från golvkonstruktionen via provhålen

Konstruktionsbeskrivning:

Grovgjuten betongplatta med ingjutna, rötskyddsbehandlade träreglar – träreglar på kilar/klossar med mellanliggande mineralullsisolering – golvspånskiva - ytskikt

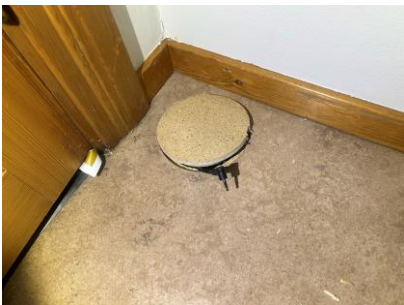
Information:

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

Hall/kapprum (1001):

Nedhängningar på takplattor (bild)



Kök (1002):

Fuktskydd finns inte under kyl/frys
Kommentar:
Golvmattan är uppvikt mot vägg bakom diskmaskinen, men inte bakom kyl/frys

Vattentät inklädnad finns inte i diskbänksskåpet

Lokalt golvknarr

Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer

Tvättstuga (1003):

Tätskiktet är äldre

Mattsvets mot yttervägg har gått isär (bild)

Golvbrunnen och tätskiktets anslutning var svår att besiktiga på grund av smuts i golvbrunnen

Rör genomföringar finns i golv

Se riskanalys 3.4

Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer



Pannrum (1004):

Otät mattanslutning runt rör genomföringar i golv (bild 1)

Mattsvetsar har gått isär på flertalet ställen

Lokal lågpunkt på golv där missfärgningar noterades på golvmattan

Fuktspår/missfärgningar på uppgjuten betongklack

Vatten noterades på plåt under tryckkärlet samt på undersidan av tryckkärlet (bild 2)

Kommentar:

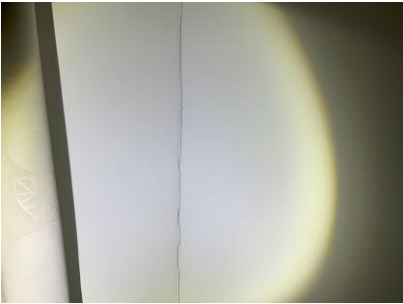
Kontakta en rörmokare för kontroll och åtgärd av eventuellt läckage

Klämringen i golvbrunnen är lös

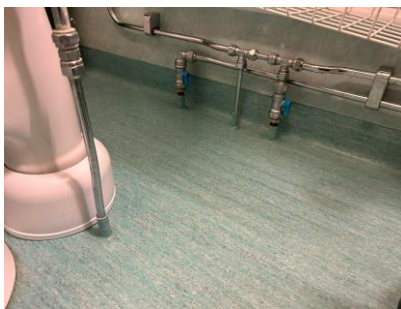
Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer



Förråd (1005):	Rörelsesprickor på väggskivor (bild 1) Golvbrunn finns, men den är igensatt med plåtlock och mjukfog Lokal missfärgning i nederkant av väggskiva på ena sidan om ytterdörren (bild 2)  
Förråd (1006):	Rensluckan är svåråtkomlig då delar av den ligger under mellanvägg mot och under golvkonstruktion i lekrum 1007
Lekrum (1007):	---
Lekrum (1008):	Övermålade fuktfläckar på innertak vid vägg mot kök (bild 1) Fuktfläckar på innertak vid vägg mot pannrum (bild 2) <u>Kommentar:</u> Fuktindikering mot fuktfläckarna har utförts utan förhöjda indikationer 

	
Lekrum (1009):	Dörrblad nöter mot övergångslist Rörelsespricka i skivskarv i hörn (bild) 
Lekrum (1010):	Dörrhandtaget sitter löst
Kontor (1011):	---
Badrum/Wc (1012):	Rör genomföringar finns i golv (bild 1) <u>Kommentar:</u> 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. Flertalet tätade skruvhål finns i väggar i duschzon Lokal stötskada på golvmatta mot duschzon (bild 2) Blandarfäste sitter något löst och glipar mot väggen (bild 3) Skruvskallar och spackelkant är synliga genom golvmattan i duschzon Duschstång sitter löst samt att läckage noterades i koppling mellan blandare och slang till duschmunstycke; lokal missfärgning noterades på golvmattan under blandaren Plan golvyta utanför duschzon Våtrumströskel och tätskiktssuppvik finns inte

Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer



Toalett (1013):

Tröskel och tätskiktsuppvik finns inte

Nedhängning och lokal missfärgning på innertaksskivor runt ventilationsdon (bild)

Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer



Soprum (1014):

3. RISKANALYS

3.1 Utvändigt: Yttertak

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 yttertaget är äldre är det viktigt med en kontinuerlig översyn av yttertaget. Kontrollera eventuella läckage på vinden efter snösmältning eller nederbörd. Uppstickande spikar tätas och spikas ner alternativt byts ut till längre plåtskruv.

3.2 Vind

Underlagstakets funktion är att skydda underliggande konstruktion från vatten via eventuella otätheter på yttertaget eller kondens mot plåttakets undersida.

Då ett underlagstak inte finns under taktäckningen medför det ökad risk för fukt- och mögelskada i underliggande konstruktion på grund av kondensdropp eller läckage genom yttertaget.

3.3 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 (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.

3.4 Entréplan: Tvättstuga

Tätskikten/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 förhöjd risk för en framtida vattenskada.

Den otäta mattsvetsen medför risk att vatten kan tränga in i bakomliggande konstruktioner. Det kan leda till fukt- och mögelskador.

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 2024-12-19
HELA Husbesiktning AB

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 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 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 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 ståndskarvar.

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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring 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
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 utvändig 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: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

Ventilation:

- Bostaden ventileras med mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)

Kommentar:

Ingen kontroll av ventilationen eller mätning av luftflöden har utförts då OVK-protokoll med godkänt resultat från 2024 finns.

Elsystem:

- Elsystemet är till största delen från husets byggår, men där alla eluttagen i huset är jordade. Nya elkablar finns i delar av byggnaden.
- Porslinssäkringar i elcentralen.
- Jordfelsbrytare finns installerad och betjänar hela elinstallationen.
- Gruppförteckning finns upprättad vid elcentralen.
- Kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag i huset. 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.