

2025-10-17

ÖB-25278

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Piteå Pitholm 10:25
Norra Pitholmsvägen 63
941 46 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
Studio.....	17
3. RISKANALYS	21
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	22
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	23
BILAGA 2: Liten Byggordbok	27
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	28
BILAGA 4: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet	29

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Piteå Pitholm 10:25
Adress:	Norra Pitholmsvägen 63, 941 46 Piteå
Kommun:	Piteå
Fastighetsägare:	John Andersson och Anna Franzén

Uppdragsgivare

Namn:	John Andersson och Anna Franzén
Uppdragsnummer:	ÖB-25278

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 och gårdshuset/studion Tilläggsuppdrag innefattar fukt- och konstruktionskontroll samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet.
Besiktningsdag:	2025-10-17 klockan 08:00
Närvarande:	John Andersson, fastighetsägare/uppdragsgivare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-10-08
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:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället

Information från
fastighetsägaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2020.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- Inga större renoveringar är utförda under nuvarande ägares tid.
- Extra plintar har monterats under entré/hall och inglasningen för bättre bärighet.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

- Kalla golv/kalldrag vintertid när det är låga temperaturer.
- För cirka 2 år sedan läckte vatten in i väggen i entré/hall mot inglasningen vid snösmältning. Åtgärdat med fogsium/tätning i anslutning mellan taken. Inget ytterligare inläckage har uppkommit efter tätningsåtgärder.

Övrigt:

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:

0 °C och klart

Byggnadstyp:

Fristående 1-planshus

Byggnadsår:

1930

Grundläggning:

Torpargrund

Stomme:

Regelstomme

Fasad:

Lockpanel

Fönster:

3-glas isolerrutor

Yttertak:

Sadeltak med yttertakstäckning av plåt
Konstruktion: Pannplåt – bärläkt – sticktak – gleslagda brädor – takstolar

Uppvärmning:

Vattenburen radiatorvärme via elpanna
Elgolvvärme i entré/hall, toalett/tvättstuga, dusch och bastu

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten och avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:

Marken i östra ytterhörn och längs nordöstra sidan utanför vardagsrummet sluttar mot huset (bild)

Sänka i mark under stuprörsutkastare i norra ytterhörn

Växtlighet finns mot huset i västra ytterhörnet



Grundmur/hussockel:

Spricka i sockel på sydöstra gavel (bild)

Mosspåväxt på sockel längs nordöstra sidan



Torpargrund:

Uteluftsventilerad torpargrund

Torpargrunden har endast besiktigats via sockelventiler mot vardagsrum och kök då ingen inspektionslucka finns till grunden

Kommentar:

Via sockelventiler noterades att tillräckligt med utrymme finns mellan marken och trossbotten för att möjliggöra besiktning underifrån, förutsatt att inspektionslucka/inspektionsluckor installeras/tas upp

Via sockelventiler mot vardagsrummet noterades fuktrelaterade skador (mögelpåväxt och rötskador) i trossbotten samt att delar av trossbotten och spånisoleringen ramlat ned (bild 1)

Via sockelventil mot köket noterades nedhängande mineralullsisolering mot trossbotten samt fuktig/blöt markyta under kök och toalett/tvättstuga (bild 2)

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.1**



Matkällare:

Fuktgenomslag noterades mot källarväggar (bild)

Oisolerade vattenrör i utrymmet; frostvakt finns installerad

Kran saknas till ena avstängaren till inkommande vattenledning



Fasad:

Färgsläpp och missfärgningar/påväxt på knutbrädor

Lokal stötskada i nederkant av fasadpanel på nordöstra sidan utanför vardagsrummet (bild)



Fönster och dörrar:

Färgsläpp på lister till fönster mot vardagsrum på sydöstra gavel och till kök mot nordvästra gavel (bild 1)

Svag lutning på delar av fönsterbleck till sovrum och kök mot nordöstra sidan (bild 2)

Solblekt ytterdörr



Hängrännor och stuprör:

Svackor/lågpunkter i hängrännor (bild 1)

Stuprörskrok mot hängrännan i östra ytterhörn har släppt (bild 2)





Yttertak:

Originaldel och entré/hall:

Yttertaket är äldre där otäta spikinfästningar och plåtskarvar förekommer

Plåtstos saknas runt genomföring till expansionskärlsrör; sprickor i tätningar runt röret (bild 1)

Deformeradnockplåt vid övergång för takstege

Reva/skada i nockplåt bredvid takstege (bild 2)

Deformation/skada runt plåtstos till avlufts-röret (bild 3)

Lokal buckla/sänka i takplåt bredvid takstegen mot husets framsida

Provisorisk tätning med fogs-kum i anslutning/vinkel mellan yttertaken (bild 4)

Gavelbeslag finns inte på originaldelen

Bucklor/deformationer i takplåtar i takfot på entré/hall

Överlappsskruvar finns inte i plåtskarvar på entré/hall (bild 5)

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.2**

Färgsläpp på vindskivor

Tillbyggnad dusch/bastu:

Låglutande tak med yttertakstäckning av TRP20-plåt

Bucklor finns i takplåtar

Överlappsskruvar finns inte i plåtskarvar

Ståndskiva finns inte mot originaldelens fasadpanel

Se **riskanalys 3.1**



Vind:

Fuktspår/missfärgningar på underlagstak och sticktak samt lokala rötskador i sticktak vid expansionskärlsrör (bild 1)

Kondensskydd saknas under takplåtar ovanför vardagsrummet där mikrobiell påväxt noterades på bärläktor (bild 2)

Se **Utvändigt: Yttertak** och **punkt 4.2**

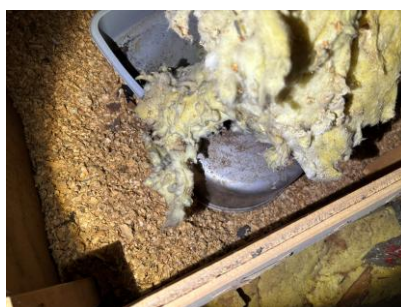
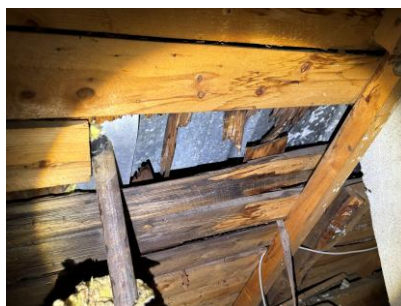
Expansionskärlet är placerat på vindsutrymmet och är bristfälligt isolerat (bild 3)

Se **riskanalys 3.2**

Fuktkvot uppmättes stickprovsmässigt till 13–14% i takstolar och underlagstak.

Gränsvärde:

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



Entrébro:

Lutning/sättning på entrébron (bild)

Underspikning/undertak finns inte

Ståndskiva mot husets fasadpanel finns inte

Färgsläpp på stolpar, räcke och vindskivor

Takavvattning (hängrännor & stuprör) finns inte



Inglasning:

Låglutande takkonstruktion med yttertakstäckning av TRP20-plåt

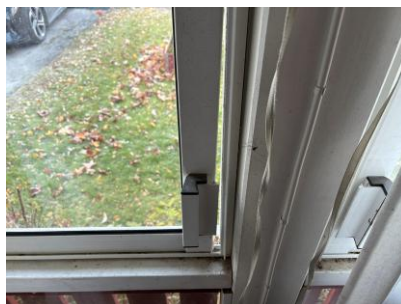
Överlappsskruvar finns inte i plåtskarvar samt att horisontella skarvar inte är skruvade längst ner (bild 1)

Se **riskanalys 3.1**

Sättning/lutning finns på grundkonstruktionen

Se **punkt 4.3** och **Tillbyggnad: Entré/hall**

Vissa skjutfönster är skeva/sneda och stänger inte (bild 2)



Tillbyggnad entré/hall:

Uteluftsventilerad plintgrund

Lutning/sättning noterades på byggnadsdelen; glipor i fasad mot hörn samt lutningar på lecastenar (bild 1 & 2)

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.3**

Fuktkvot i trossbottenläkt uppmättes till 15%

Gränsvärde:

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



Tillbyggnad dusch/bastu:

Uteluftsventilerad plintgrund (bild 1)
Se **riskanalys 3.3**

Viss mikrobiell påväxt (mikrobiell = i dagligt tal mögel och bakterier) på trossbottenskivor

Fuktkvot i trossbottenläkt uppmättes till 15%

Gränsvärde:

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

Viss lutning på byggnadsdelen; glipor i fasad mot hörn samt nedsjunken mark runt plintar (bild 2)



INVÄNDIGT

Allmänt:

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

Besiktningen utförs medsols

Äldre avloppsledningar och golvbrunnar av gjutjärn i originaldelen
Se **riskanalys 3.4**

Lutningar förekommer i golv och tak i huset

Äldre radiatorkranar av mässing på tre radiatorer (bild)



ENTRÉPLAN

Entré/Hall:

Lutningar/sättningsskador på golv, väggar och tak (bild 1)

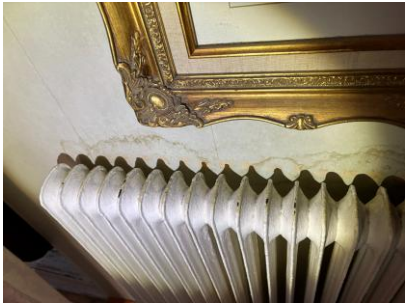
Enstaka lösa klinkerplattor

Se **Utvändigt: Tillbyggnad: Entré/hall** och **punkt 4.3**

Fuktfläck på vägg mot inglasningen (bild 2)

Se **Utvändigt: Yttertak** och **punkt 4.1**



	
Innerhall:	Fuktfläckar på tapet vid radiator (bild) <u>Kommentar:</u> Fuktindikering mot väggen har utförts utan förhöjda indikationer
	
Kök:	Fuktskydd finns inte under kyl/frys Vattentät inklädnad finns inte i diskbänksskåpet Glipa mellan spis och bakomliggande vägg på grund av värmerör Låsvred saknas på insidan av altandörren Fuktfläck på tapeten vid eldosa mot innerhall (bild) Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer
	
Toalett/tvättstuga:	Äldre, rostangripen gjutjärnsbrunn med anslutet tätskikt Klämring saknas i golvbrunnen Otät anslutning av tätskikt mot öppning/tröskel mot dusch (bild) Sprickor i enstaka klinkerplattor och fogar runt golvbrunnen

	Bristfällig lutning mot golvbrunnen i delar av utrymmet; lokala bakfall förekommer runt golvbrunnen WC-stolen är något lös Fuktskadade golvlister bakom WC-stolen Äldre väggskivor/boardskivor i utrymmet är bristfälligt förankrade (rör sig vid tryck på skivorna) Se riskanalys 3.5 Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer 
Dusch/bastu:	Mindre otäthet i nederkant av golvsvets i duschzon (bild) Se riskanalys 3.6 Golvbrunn finns inte i bastun Glipor i vägghpanel mot hörn i bastun Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer 
Sovrum:	---
Vardagsrum:	Tröskel/övergångslist finns inte i öppning mellan innerhall och vardagsrummet

Studio



Byggnadsår:	Okänt årtal
Grundläggning:	Plintgrund
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Lockläktpanel
Fönster:	3-glas isolerrutor och kopplade 2-glasfönster
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av TRP20-plåt
Uppvärmning:	Direktverkande el
Ventilation:	Självdraagsventilation

UTVÄNDIGT

Mark:	Marken på ovensidan sluttar mot byggnaden
Plintgrund:	Plintgrund är grundlagd på lecablock Plintgrunden har endast besiktigats via öppningar mellan mark och fasad på grund av lågt avstånd mellan mark och trossbotten (bild) Via öppningar noterades lutningar på golvbjälklaget och golvvås i mitten av byggnaden

Viss mikrobiell påväxt noterades på trossbottenskivor

Se **riskanalys 3.3**

Fuktkvot i trossbottensskiva mot huset baksida uppmättes till 13%

Gränsvärde:

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



Fasad:

Färgsläpp på fasadpanel mot sydvästra sidan (bild)

Missfärgningar i nederkant av fasadpanel på sydöstra gavel och mot östra ytterhörn



Fönster och dörrar:

Fönsterbleck saknas till övre fönster på sydöstra gavel

Fönsterbleck på sydvästra sidan är otätt i anslutningar mot foder; gaveluppvik finns inte (bild 1)

Färgsläpp och kittsprickor på fönster mot sydvästra sidan (bild 2)

Foder och lister till fönster på sydöstra gavel är omålade

Tunn täckfärg på lister till fönster mot entré

Färgsläpp på ytterdörren

Ytterdörren glipar/glappar något i stängt läge



Hängrännor och stuprör:

Svackor/lågpunkter i hängrännor (bild)

Stuprör avslutas intill byggnaden



Yttertak:

Deformationer/bucklor på enstaka takplåtar i takfot (bild 1)

Gavelbeslag och takfotsplåtar finns inte

Delar av hängbrädor på båda sidor har dragits ut, vilket medför att takplåtar mynnar ner på brädorna (bild 2)

Färgsläpp på vindskivor

Vindskivor mot sydöstra gavel är omålade

Rötskadade vattenbrädor mot nordvästra sidan

Underspikning/undertak vid entré är omålad



Vind:	Inget besiktningsbart vindsutrymme finns då takkonstruktionen är parallellisolerad
-------	--

Entré:	Lutningar/sättning på entrébron och trappa (bild 1) Färgsläpp och rötskador i överliggare och stolpe till trappa (bild 2)
--------	--



INVÄNDIGT

Allmänt:	---
----------	-----

3. RISKANALYS

3.1 Utvändigt: Yttertak – Tillbyggnad: Dusch/bastu och Inglasning

Takkonstruktionen har lägre lutning än 14 grader, vilket är lägsta tillåtna lutning för läggning av TRP20. Risk finns därmed att vatten – via kapillärkrafter – kan läcka in via skarvar,nock, genomföringar eller dylikt. Detta kan orsaka fukt- och mögelskada i underliggande konstruktioner.

3.2 Vind

Expansionskärlets placering är riskabel eftersom läckage kan innebära omfattande fuktskador i underliggande konstruktioner. Kontakta VVS-montör för bedömning om ett tryckkärl kan placeras i anslutning till värmekällan för att ersätta nuvarande expansionskärl.

3.3 Huvudbyggnad – Tillbyggnad: Dusch/Bastu och Studio – Plintgrund

En uteluftsventilerad plintgrund 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.

3.4 Invändigt: Allmänt

Då avloppsrören och golvbrunnarna i delar av huset är äldre finns risk att de spricker eller rostar sönder, vilket kan leda till vattenskada. Enligt branschregler ska golvbrunnar i våtutrymmen bytas vid eventuell framtida renovering. Observera att kontroll av avloppsrörens skick inte ingår i besiktningsuppdraget.

3.5 Entréplan: Toalett/tvättstuga

Tätskiktet 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.

En gjutjärnsbrunns grova struktur medför att otätheter kan uppstå i tätskiktets anslutning. Detta, i kombination med att klämring saknas, kan leda till att vatten tränger in under/bakom tätskiktet, vilket kan leda till vattenskada.

Otät anslutning av tätskikt mot nivåskillnad mot dusch medför risk att vatten kan tränga in i bakomliggande konstruktioner. Det kan leda till fukt- och mögelskador.

3.6 Entréplan: Dusch

Den otäta svetsen i duschzon medför risk att vatten kan tränga in i bakomliggande konstruktioner, vilket kan leda till fukt- och mögelskador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Torpargrund

Det rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs för kontroll av orsaken till och omfattningen av de fuktrelaterade skador som noterades i torpargrunden samt för förslag på lämpliga åtgärder.

4.2 Utvändigt: Yttertak, Vind och Entréplan: Entré/hall

Det rekommenderas att en takläggare kontaktas för kontroll och åtgärd av de brister som noterades på yttertaket samt de fuktspår och missfärgningar i underlagstaket på vindsutrymmet och fuktfläcken på väggen i entré/hall.

4.3 Utvändigt: Inglasning, Utvändigt: Tillbyggnad: Entré/hall och Entréplan: Entré/hall

Det rekommenderas att en byggtreprenör kontaktas för kontroll och åtgärd av de sättningsskador som noterades på bygnadsdelarna.

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 2025-10-20
HELA Husbesiktning AB

Joel Edström



/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 blockventil i skafferi i köket. Tilluftsventiler finns inte i sovrummet och vardagsrummet.
- Frånluftsventilation finns inte i toalett/tvättstuga eller dusch.

Kommentar:

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

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

Elsystem:

- Elsystemet är delvis äldre och delvis utbytt/nyare.
- Eluttagen i sovrum och vardagsrum är ojordade.
- Jordade eluttag i entré/hall, kök och toalett/tvättstuga.
- Porslins säkringar i äldre elcentraler. Automatsäkringar i nyare elcentral.
- Jordfelsbrytare finns installerad till den nyare elcentralen och berör bland annat alla installationer av elgolvvärme.
- Gruppförteckningar finns inte upprättade vid elcentraler, men skrivet ovanför säkringsgrupperna till den nyare elcentralen vad de berör.
- Kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag i entré/hall, kök och toalett/tvättstuga. Samtliga kontrollerade uttag var jordade.
- Äldre kuloledningar, vissa intapetserade, finns i byggnaden.

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.