

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Berg Sanne 1:3
Sanne 603, 845 94 Hackås



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 besiktningsföretaget 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 9 månader efter genomförd besiktning.

Besiktningsbolaget Norrland
Lugnviksvägen 82
831 52 Östersund

besiktningsbolagetnorrland.se
Organisationsnummer
662018–9529

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	1
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
OKULÄR BESIKTNING	3
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	22
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK	26
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER	27

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Berg Sanne 1:3
Adress: Sanne 603, 845 94 Hackås
Fastighetsägare: Grubb, Ernst Bertil

Uppdragsgivare

Namn: Grubb, Ernst Bertil. Kontaktperson Håkan Grubb
Uppdragsnummer: BBN-S-2026-1029-A

Besiktningsman

Namn: **Adam Nilsson, SBR Utbildad Besiktningsman inom:**
Överlåtelsebesiktning, Entreprenadbesiktning, Solcellsinstallationer
Skadeutredning. Diplomerad inom fuktmätning

Medlemsnummer: 22 016 499
Telefon: 079 102 90 59
E-post: Adam@besiktningsbolagetnorrland.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 ev. vidbyggt garage/carport.

Tilläggsuppdrag: En okulär besiktning av komplementbyggnad

Besiktningsdag: 2026-03-25 klockan 13:00

Närvarande: Adam Nilsson, Besiktningsman
Håkan Grubb

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekaäftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-03-17

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaäftelsen. 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.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

--

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 1970/1971.

Radonmätning ej utförd.
Sotning och brandskyddskontroll utförd på vedpanna.
Sotning/kontroll är beställd av kaminer/eldstäder

Huvudbyggnad:

Ny takplåt, av entreprenör
Ny fasadpanel.
Utvändig dränering.
Tillbyggnad med uterum.
Byte av vedpanna.

Komplementbyggnad:

Sotning och brandskyddskontroll utförd på vedpanna.
Ny takplåt monterad av entreprenör.
Ändrad planlösning och nytt kök.
Badrum renoverat av entreprenör.

Upplysningar om
brister/fel i
fastigheten:

Garderob inredd till dusch, i dåligt skick. Ej använd på 25år.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningsstillfället.

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. Våtrum besiktas med stöd av branschregler, ej strikt utifrån branschregler. Tätskikt i våtrum som har ytskikt av keramiska material (kakel/ klinker) är ej möjligt att besikta.

Nivåer/gradering av noteringar/anmärkningar/iakttagelser

1. **Notering "--"** Innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
2. **Noteringar** Brister/avvikelser/omständigheter som besiktningsmannen anser är av vikt att känna till. Det kan även vara utföranden som man kan/bör förbättra för att undvika att skada uppstår över tid.
3. **Risikanalys** 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. Detta gäller särskilt konstruktioner som erfarenhetsmässigt bedöms som kända riskkonstruktioner.
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 på sådant som inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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.

Byggnadsbeskrivning

Väderlek:	Ca 5 °C och mulet
Byggnadstyp:	Friliggande hus 2 plan med källare
Byggnadsår:	1909, årtal på tillbyggt ej känt
Grundläggning:	Källare, Krypgrund
Stomme:	Timmer, Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Träpanel
Fönster:	2 glas kopplade
Yttertak:	Sadeltak, underlagstak/kondensskydd av takspån, läkt, spikad profilplåt
Uppvärmning:	Vedpanna, vattenburna radiatorer
Ventilation:	Självdreg
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Enskilt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	2	Växtlighet förekommer i anslutning till huset.
Grund	2	Utvändigt fuktskydd ligger synligt ovan mark. Skador och otätheter noterades på fuktskydd.  
Fasad	2	Lokal skada noterades på panel vid vedinkast. Trädetaljer har krackelerat färgskikt. 
Fönster	2	Fönster har krackelerat färgskikt och fönsterkitt, rötskador noterades på enstaka fönster.  

Dörrar	2	Altandörr har underhållsbehov. Dörrar har inget tröskelbleck.
Avvattning	2	Stuprör är monterade med skarv vänd mot fasad, skador förekommer på vissa stuprör. Vatten från stuprör leds inte bort från huset. Vissa hängrännor har fel lutning och saknar gavlar. 
Yttertak	3	Yttertaket är sannolikt äldre. Takplåtsinfästingar består av klockspik, otätheter förekommer mellan spikar och takplåt, spikar saknas på vissa ställen. Dela av tak saknar fotplåt och gavelbeslag. Tak besiktat från mark och uppställd stege vid glidskydd. RISKANALYS Takplåt, plåtdetaljer och eventuell underlagspapp/underlagstak har en begränsad livslängd. Husets taktäckning är äldre och brister förekommer, i och med det finns en risk att taket har ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta kan leda till fuktskador på takkonstruktionen/underliggande konstruktioner vilket kan resultera i mikrobiella skador.  

Vind	3	Underlagstaket består av takspån. Dagsljus synligt runt murstock. Underlagstak/kondensskydd finns ej ovan uterum. RISKANALYS När underlagstaket består av takspån utan yttre täckning av papp under takbeklädnaden eller när kondensskydd/underlagstak saknas finns risk att regnvatten/snö kan tränga in i skarvar och/eller andra otätheter med läckage och fuktrelaterade skador i vindsutrymmet och på underliggande konstruktioner som följd. Underlagstaket av takspån kan även de drabbas av fuktskador. 
Krypgrund, Torpargrund	3	Tillträde saknas på grundläggning till utbyggnad/uterum och farstukvist. RISKANALYS Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material är en känd riskkonstruktion. Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade grunden riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador och mikrobiella skador. Detta kan även leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Innehåller konstruktionen träskyddsbehandlat virke finns även risk att avvikande, obehaglig lukt sprids till boendemiljön. Kompletterande besiktning rekommenderas när utrymmena gjorts tillgänglig.
Övrigt	2	Vissa plåtdetaljer/plåtbleck har färgflag.

INVÄNDIGT**Allmänt**

--

Entréplan

Entréhall	1	--
Hall	1	--
Toalett	3	Utrymmet har äldre yt-tätskikt. Golvattan har inget uppvik. Rör genomföringar finns i golv. RISKANALYS Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt är nedsatt och/eller brister förekommer i utrymmet, finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med fuktrelaterade skador/vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering av äldre våtrum har man att förvänta sig att vissa bakomliggande skador kan förekomma och byte av visst bakomliggande material anses som normalt.
Vardagsrum	2	Missfärgning på innertak. Fuktfläckar noterades under fönster, sannolikt från blomvattni. 
Passage	1	--

Dusch	3	Utrymmet har äldre yt-tätskikt. Klämring i golvbrunnen är lös. Otätheter förekommer i yt-tätskikt. Mekanisk frånluftsventilation/våtrumsfläkt finns ej. (Obs, besiktning av bostadens ventilation har ej ingått i uppdraget). RISKANALYS Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt är nedsatt och/eller brister förekommer i utrymmet, finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med fuktrelaterade skador/vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering av äldre våtrum har man att förvänta sig att vissa bakomliggande skador kan förekomma och byte av visst bakomliggande material anses som normalt. 
Sovrum 1	1	--
Kök	2	Allmänna noteringar baserade på rekommendationer från de flesta hemförsäkringsbolagen. Diskbänksskåp har ingen fuktsäker skåpsbotten. Avloppsslang från diskmaskin saknar förankring i skåp eller vägg.
Uterum	2	Fuktfläckar förekommer i anslutning till fönsterpartier. 

Övre plan

Allmänt	1	--
Trapp, Trapphall	1	--
Sovrum 1	1	--
Dusch, WC	3	Utrymmet har äldre yt-tätskikt Rostig gjutjärnsbrunn med anslutet tätskikt. Rör genomföringar finns i golv. Våtrumströskel finns ej. Golvfall bristfälligt. Mekanisk frånluftsventilation/våtrumsfläkt finns ej. (Obs, besiktning av bostadens ventilation har ej ingått i uppdraget). RISKANALYS Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt är nedsatt och/eller brister förekommer i utrymmet, finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med fuktrelaterade skador/vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering av äldre våtrum har man att förvänta sig att vissa bakomliggande skador kan förekomma och byte av visst bakomliggande material anses som normalt. 
Sovrum 2	1	--
Sovrum 3	1	--
Sovrum 4	1	--
Uterum	1	--

Källarplan

Allmänt	4	På delar av insida källarytterväggar finns påbyggda väggkonstruktioner innehållandes organiskt material. Träpanel på insida grundmur och igenbyggd dörr i tvättstuga har fuktelaterade skador. Invändig isolering på delar av grundmur innehåller organiskt material bestående av träull. FORTSATT TEKNISK UTREDNING För att utreda orsaken till samt omfattningen av de fuktelaterade skador som noterades på invändigt påreglad källaryttervägg i tvättstugan rekommenderas en fortsatt teknisk utredning, denna rekommendation gäller hela källarplanet.
	2	 Trösklar och trädetaljer (hyllor av trä) förekommer i kontakt med grundläggning, missfärgning förekommer på dessa delar.
Trapp	1	--
Passage	1	--
Pannrum	1	--

Vedförråd	2	Delar av grundmur dold av staplad ved. 
Matkällare	2	Sprickor noterades i grundmur. 
Jordkällare	1	--
Tvättstuga, Bastu	2	Rostig gjutjärnsbrunn.

KOMPLEMENTBYGGNAD



Byggnadsår:	1909
Ombyggd/Tillbyggd:	--
Grundläggning:	Källare, Krypgrund
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Timmer, Trä
Uppvärmning:	Vedpanna, vattenburna radiatorer
Fasad:	Träpanel
Fönster:	2 glas kopplade
Yttertak:	Sadeltak, underlagstak/kondensskydd av takspån, läkt, skruvad profilplåt
Ventilation:	Självdreg, vätrumsfläkt i dusch

UTVÄNDIGT

Mark	1	--
Grund	2	Enstaka spricka noterades i sockel. 
Fasad	2	Fasadpanel och trädetaljer har krackelerat färgskikt.  
Dörrar	1	--
Fönster	2	Fönster har krackelerat färgskikt och fönsterkitt. Överbleck finns ej. Fönsterbleck saknar gavlar och foder står monterade dikt an plåt. Spricka noterades i enstaka fönsterglas.  

Yttertak	3	Plåtdetaljer ej utbytt i samband med takbyte. Underlagstak/kondensskydd består av takspån. Tak besiktat från mark med kikare samt uppställd stege vid glidskydd. RISKANALYS När underlagstak/kondensskydd består av takspån utan yttre täckning av papp under takbeklädningen finns risk att regnvatten/snö kan tränga in i skarvar och/eller andra otätheter med läckage och fuktrelaterade skador i vindsutrymmet och på underliggande konstruktioner som följd. Underlagstaket kan även drabbas av fuktskador. Äldre plåtdetaljer på yttertaket är inte utbytt i samband med utförd takrenovering. Ökad risk för läckage med fuktrelaterade skador på underliggande konstruktioner föreligger då otätheter ofta uppstår vid övergångar mellan den nya takbeläggningen och plåtdetaljer, samt på grund av ålder på plåtdetaljerna.
Avvattning	2	Stuprör är monterade med skarv vänd mot fasad, vilket vid en eventuell skada kan leda till ökad fuktbelastning mot fasad. Stuprör är ej markanslutna.
Vind	2	Nockvind, ej besiktad, lucka från tak, säkert tillträde till lucka ej möjligt. Sidovind, fuktfläckar noterades på innertak. 

Krypgrund

- 3 Rikligt med organiskt material förekommer på mark.
Utrymmet har en monterad kanalfläkt.
Utrymme under farstukvist saknar tillträde.

RISKANALYS

Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material är en känd riskkonstruktion. Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade grunden riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador och mikrobiella skador. Detta kan även leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Innehåller konstruktionen träskyddsbehandlat virke finns även risk att avvikande, obehaglig lukt sprids till boendemiljön.

**Övrigt**

- 2 Balkong med betongplatta har sprickor och färgflag i/ på betong.
Balkong av trä har underhållsbehov.



INVÄNDIGT**Entréplan**

Farstu	1	--
Entréhall	1	--
Badrum, WC	3	Utrymmet har äldre yt-tätskikt. Rör genomföringar finns i golv. Våtrumströskel finns ej. Otätheter finns i skarvar på väggmatta. Rostig gjutjärnsbrunn med anslutet tätskikt. Lokalt mattsläpp runt golvbrunnen. Fönster är olämpligt placerat. Lokalt fall mot golvbrunnen. RISKANALYS Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt är nedsatt och/eller brister förekommer i utrymmet, finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med fuktrelaterade skador/vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering av äldre våtrum har man att förvänta sig att vissa bakomliggande skador kan förekomma och byte av visst bakomliggande material anses som normalt. 

Vardagsrum	2	Lokal svacka noterades på innertak.
Matplats	1	--
Kök	2	Allmänna noteringar baserade på rekommendationer från de flesta hemförsäkringsbolagen. Diskbänksskåp har ingen fuktsäker skåpsbotten. Avloppsslang från diskmaskin saknar förankring i skåp eller vägg. Kyl/frys har inget underliggande fuktskydd.

Övre plan

Trapp	1	--
Allrum	1	--
Toalett	2	Utrymmet har äldre yt-tätskikt. Rör genomföringar finns i golv. Golvmattan har inget uppvik.
Alkov Klädkammare	1	--
Sovrum 1	2	Fuktfläck noterades på innertak i garderob, mot murstock. 
Alkov, sovrum 2	1	--

Källarplan

Allmänt	2	Puts/färgsläpp noterades på insida grundmurar.
Trapp, Passage	1	--
Matkällare	2	Salt/kalkutfällning noterades på grundmur. Hyllor och inredning består av organiskt material/trä.
Hall	1	--
Pannrum	1	--
Tvättstuga	2	Sprickor noterades i grundmur. 

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.

ÅS, 2026-04-13

Besiktningsbolaget Norrland



Adam Nilsson

SBR Utbildad Besiktningsman



Besiktningsbolaget
norrland

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2026.1

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 doldaelförsäkring.

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;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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 identifiering av invasiva arter, besiktning av 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 uppdragsbegränsningen 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.

Risikanalyis

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 beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

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 besiktnings-utlåtande 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 beskaftenheten 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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

- Skilnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet 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 besiktningsutlåtaget

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

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

Ansvar 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 9 månader från avslutat uppdrag.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtaget bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlægga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 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 linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande 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

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

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. 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	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, 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 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	30 år
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