

2026-09-03

ÖB-26235

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Skellefteå Falmark 1:11
Falmarksheden 251
931 94 Skellefteå



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 9 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
BILAGA 1: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet	18
BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	19
BILAGA 3: Liten Byggordbok	23
BILAGA 4: Teknisk medellivslängder	24

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Falmark 1:11
Adress:	Falmarksheden 251, 931 94 Skellefteå
Kommun:	Skellefteå
Fastighetsägare:	Anna Lundholm, Anders Bergkvist och Tomas Bergkvist

Uppdragsgivare

Namn:	Anna Lundholm, Anders Bergkvist och Tomas Bergkvist
Uppdragsnummer:	ÖB-26235

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 fuktindikering samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet.
Besiktningsdag:	2026-09-03 klockan 08:30
Närvarande:	Joel Edström, HELA Husbesiktning AB

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-09-02
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
handlingar:

Mäklares objektsbeskrivning lästes inför besiktningstillfället
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 2025, men huset har varit i familjens
ägo sedan det byggdes.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 1994 dränerades källaren om.
- 1995 renoverades dusch/wc i källaren.
- Ca 2000 byttes fönster.
- 2004 byttes yttertaket.
- Ca 2006 renoverades dusch/wc på entréplan.
- Ca 2013 installerades luft/luftvärmepumpen.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

- Fuktgenomslag på källarväggar. Dränering bör ses över.
- Kranen i köket på övervåningen droppar då den används.

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 <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:	18 °C och halvklart
Byggnadstyp:	Fristående 1½-planshus
Byggnadsår:	Ca 1915 med tillbyggnad från 1972
Grundläggning:	Torpargrund under ursprungliga delen Källare under tillbyggnaden
Stomme:	Timmerstomme i ursprungliga delen Regelstomme i tillbyggnaden
Fasad:	Lockläktpanel
Fönster:	Kopplade 2+1 glasfönster och 3-glas isolerrutor Kopplade 2-glasfönster på mindre fönster på övervåningen Betongglas i källaren
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion originaldel: TRP20 – bärläkt – kondensduk – underlagstak av sticktak och gleslagda brädor
	Konstruktionen på tillbyggnaden har inte kunnat kontrolleras då vindsutrymmet inte var besiktningsbart
Uppvärmning:	Direktverkande el och luft/luftvärmepump Elgolvvärme i duschutrymmena

Ventilation: Självdragsventilation

Vatten och avlopp: Enskilt vatten och avlopp

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

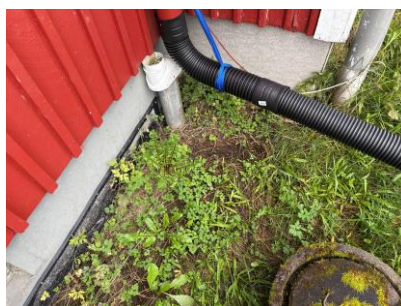
Mark:

Växtlighet mot huset på västra sidan (bild 1)

Fåror i marken under svackande hängrännor

Större sänka i mark i hörn mellan originalbyggnaden och tillbyggnaden (bild 2)

Kondensskydd finns inte under luft/luftvärmepumpens utedel



Grundmur/hussockel:

Källarens dräneringssystem är äldre

Platonmattan har släppt i dess anslutning mot täcklisten runt om tillbyggnaden (bild 1)

Platonmattan avslutas kort innanför anslutning mot originaldelens stenfot (bild 2)

Se **Källarvåning: Allmänt** och **Fortsatt teknisk utredning**

Sättning/lutning på stenfot mot ytterhörn på originaldelen utanför köket; öppet mellan stenfot och bottenstock (bild 3)

**Torpargrund:**

Begränsad besiktning av torpargrunden via ventiler i matkällaren, utvändiga sockelventiler samt via glipa i stenfot utanför köket. Detta då ingen inspektionslucka finns till utrymmet.

Via ventilerna noterades dock att utrymmet mellan marken och trossbotten är för litet för att möjliggöra en besiktning underifrån, även om en inspektionslucka tas upp (bild 1 & 2)

Riskanalys

En uteluftsventilerad torpargrund 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.

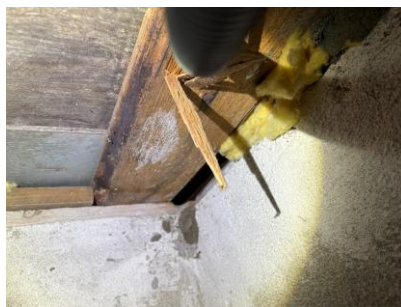


Matkällare:

Fuktgenomslag mot källarväggar och källargolvet (bild 1)

Äldre gjutjärnsbrunn

Viss påväxt på trossbottenbrädor (bild 2)



Fasad:

Färgsläpp på fasadpanelen, främst mot solutsatta sidor (bild 1)

Rötskadad bottenbräda mot norra sidan på tillbyggnaden (bild 2)



Fönster och dörrar:

Färgsläpp på kopplade fönster och fönster till sovrum 2 på övervåningen samt på köksfönster på entréplan (bild 1)

Rötskadat fönsterfoder mot kök på entréplan

Enstaka fönsterbleck till mindre fönster på övervåningen är otäta i anslutningar mot foder

Bristfällig lutning på fönsterbleck mot kök på entréplan och sovrum 2 på övervåningen (bild 2)

Fog mellan tröskelbleck och smyg till balkongdörr har torkat isär

Rötskador i nederkant av dörrblad och karm till källardörr (bild 3)



Hängrännor och stuprör:

Svackor noterades i hängrännor, både på tillbyggnaden och originalbyggnaden (bild)

Lövsil finns inte till markledningsrör i ytterhörn utanför köket



Yttertak:

Yttertaket på originaldelen har besiktigats från markytan och från tillbyggnadens tak

Överlappskruvar finns inte på plåtskarvar (bild 1)

Äldre stös runt avluftningsröret på originaldelen där plåtbucklor/deformationer noterades (bild 2)

Böjning i skarv på snörasskydd mot södra sidan

Färgsläpp på delar av vindskivor och underspikningsbrädor



Vind:

Originalbyggnad:

Ojämnt fördelad spånisolering mot bjälklaget (bild 1)

Fuktpår/missfärgningar på underlagsbrädor och sticktak (bild 2)

Tillbyggnad:

Vindsutrymmet på tillbyggnaden har inte kunnat besiktigas då ingen säker steganordning fanns tillgänglig. Befintlig trästege var för lång samt att enstaka steg/träpinnar gick sönder vid belastning



	
Veranda:	Läckage från taket då ståndskena saknas; vattensamling noterades på trallbrädor närmast fasadpanelen (bild) Hängrännan är bristfällig 
Balkong:	---
Källarnedgång:	Vägg till källarnedgång är skadad och intryckt (bild) 

INVÄNDIGT

Allmänt:

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

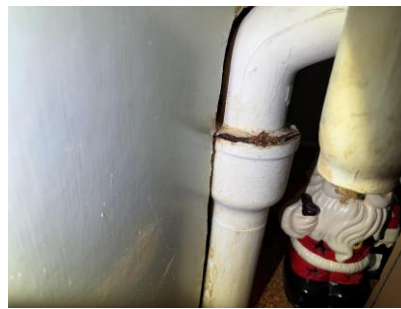
Besiktningen utförs medsols

Äldre avloppsledningar av gjutjärn från toalett och kök på övervåningen; rostbildning i skarv på avloppsledning från köket (bild)

Äldre golvbrunnar av gjutjärn i källaren

Risikanaly

Då avloppsrören i delar av huset och gjutjärnsbrunnarna i källaren 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.



ENTRÉPLAN

Entré/Hall:

Sprucket glas på insidan av ytterdörren

Vardagsrum:

Dusch/Wc:

Fuktskadad nederdel på slits till WC-stol (bild 1)

Kommentar:

Fuktindikering mot slitsen har utförts *med* förhöjda indikationer Kontakta fackman för kontroll av orsaken till fuktskadad samt för byte av skadat material

Rör genomföring finns i golv under handfat som inte är vinkelrätt monterad (bild 2)

Plan golvyta i delar av duschzon

Öppet i schakt till f.d skorsten (bild 3)

Fuktindikering i övriga delar av utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer



Kök:	Vattentät inklädnad finns inte i diskbänksskåpet Fuktskydd finns inte under kyl/frys Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer
Allrum:	---
Sovrum 1:	---
Sovrum 2:	Dörrblad nöter mot tröskel vid stängning

ÖVERVÅNING

Trappa:	---
Hall:	---
Toalett:	Golvmattan är otät runt genomföringar och saknar uppvik mot väggar och tröskel (bild) Golvmattan är bucklig/lös mot underlaget på flera ställen Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer 
Sovrum 1:	Nedhängning på innertakspanel (bild) 
Kök:	Köksblandaren läcker vid användning; fuktspår på bräda under blandargenomföring Fogsläpp i nederkant av kakelvägg mot diskbänk Sprucken kakelplatta under eluttag Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer
Sovrum 2:	Dörrblad nöter mot tröskel

KÄLLARVÅNING

Allmänt:

Missfärgningar, påväxt, puts- och färgsläpp samt fuktgenomslag på källarväggar, både ytter- och innerväggar i alla utrymmen i källaren (bild 1, 2 & 3)

Vävtapet mot källarväggar i förrådet och delar av dusch/wc

Limmad plastmatta mot betonggolvet i svale, tvättstuga och förrådet

Fuktindikering mot ovan nämnda källarväggar har utförts *med* förhöjda indikationer

Fortsatt teknisk utredning

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



Trappa:

Svale:	Se Källarvåning: Allmänt
Tvättstuga:	Se Källarvåning: Allmänt Deformation/mattsläpp runt golvbrunnen (bild) 
Förråd:	Se Källarvåning: Allmänt
Matkällare:	Se Källarvåning: Allmänt
Dusch/Wc:	Lokala fogsläpp på kakelvägg och klinkergolv (bild 1) Lokal lågpunkt i golv bredvid golvbrunnen Bristfällig vidhäftning mellan underlaget och flera klinkerplattor; bom-ljud förekommer Svällningsskada på täcksida på kommoden (bild 2)  

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 2026-09-04
HELA Husbesiktning AB

Joel Edström



Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR



BILAGA 1: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

Ventilation:

- Bostaden ventileras med självdragsventilation.
- Tilluft via blockventiler i toalett på övervåningen och i källaren.
- Tilluftsventiler finns inte i sovrummen, allrum och vardagsrum.
- Frånluftsdon (självdreg) i dusch/wc på entréplan och kök på övervåningen.

Kommentar:

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

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

Elsystem:

- Elsystemet är till största delen äldre.
- Eluttagen i boendemiljön (sovrum, vardagsrum etc.) är ojordade.
- Jordade eluttag i källaren.
- Porslinssäkringar i elcentraler.
- En jordfelsbrytare finns installerad bredvid elcentralen på entréplan och berör elinstallationen i dusch/wc. En jordfelsbrytare finns installerad bredvid elcentralen i källaren. Jordfelsbrytare finns inte till elcentralen på övervåningen.
- Gruppförteckningar finns upprättade vid elcentraler på entréplan och i källaren, men inte vid elcentral på övervåningen.
- Kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag i kök och våtutrymmen. Samtliga kontrollerade uttag var jordade.
- Intapetserade kuloledningar finns i huset.

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.

BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE Enligt SBR.modellen, version 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 särskild anlitad besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsprotokoll 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 fel-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdrags-bekräftelse 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

Överlåtelsebesiktningen 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. 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 byggnaden som har teknisk betydelse för de besiktigade 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, rökångar eller eldstäder*. Besiktningen omfattar inte *identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, energideklaration (kan beställas som ett separat uppdrag), miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, fuktmätning, radonmätning 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.

Risakanalys

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.

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 utredningen 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 i 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 eller hon 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 begränsat 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 ett 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 ej så 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 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.

Uppdragsgivare 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 genomförande av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som förutsätter att han eller hon utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförande 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 antecknas, 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 utan besiktningsmannens 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 utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande 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 besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. HELA Husbesiktning tillämpar att betalning skall 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 uppdragsgivaren dröjsmål med betalningen utgör 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.

Övriga villkor för tilläggsuppdrag

I samband med besiktning enligt SBR-modellen 2026.1

Okulär elinstallationskontroll

Även om besiktningsmannen i allmänhet har större erfarenhet och bättre förståelse för el-installationer än en vanlig husköpare eller hussäljare, bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulärt vilket innebär visa begränsningar, bland annat ingår inte att göra spänningsmätningar, skruva isär el-uttagen eller öppna el-centralen med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från elsäkerhetsverket. Undertecknad besiktningsman är inte en av Elsäkerhetsverket auktoriserad elektriker.

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av elinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande el-installationer, för en djupare kontroll av el-installationer bör en auktoriserad elektriker anlitas.

BILAGA 3: 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.

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.

Självdagsventilation

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 4: Teknisk 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 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