

2026-08-20

ÖB-26214

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Skellefteå Bursiljum 7:10
Svarttjärn 120
937 93 Burträsk



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 KÖPARE	4
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	5
2. OKULÄR BESIKTNING	6
NOTERINGAR	7
BILAGA 1: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet	19
BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare	20
BILAGA 3: Liten byggordbok	24
BILAGA 4: Tekniska medellivslängder	25

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Bursiljum 7:10
Adress:	Svarttjärn 120, 937 93 Burträsk
Kommun:	Skellefteå
Fastighetsägare:	Monica och Ulf Sagehem

Uppdragsgivare

Namn:	Adam Andersson och Helena Lidhage
Uppdragsnummer:	ÖB-26214

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:	2026-08-20 klockan 09:00
Närvarande:	Monica och Ulf Sagehem, fastighetsägare Helena Lidhage, köpare/uppdragsgivare

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR modellen”. En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-08-12. 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:

Mäklares objektsbeskrivning lästes inför besiktningstillfället

Information från fastighetsägaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1975, men är ena fastighetsägarens föräldrahem.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 1976 renoverades köket.
- 1978 dränades källaren om med tjärstrykning mot källarväggar och nya dräneringsledningar i marken.
- 1979 byttes fönster, fasadpanelen och yttertaket.
- I början av 1980-talet gjordes badrummet på övervåningen.
- Ca 2005 monterades nya bänkskivor och kakelplattorna i köket.
- 2010 gjordes tillbyggnad av matplats. Utfört av snickare.
- 2019/2020 gjordes en ny avloppslösning via 3-kammarbrunn. Utfört av Robert Viklund, Småbacka.
- 2021 målades köksluckorna om.
- 2024 borrades bergvärme. Utfört av fackman från Umeå.
- Fasadpanelen är kontinuerligt målat efter behov.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Fuktar har noterats i källarytterhörn i förråd/kontor.
- Efter färdigställandet av tillbyggnaden uppstod ett droppläckage i anslutningen mellan kök och matplats. Tätningsåtgärder utfördes på yttertaket, inget ytterligare läckage efter detta.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var omöblerad 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:	14 °C och klart
Byggnadstyp:	Fristående 1½-planshus med källare
Byggnadsår:	1954 och tillbyggt 2010
Grundläggning:	Källare Krypgrund under tillbyggnaden
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Lockpanel
Fönster:	3-glas isolerrutor Kopplade 2-glasfönster i källaren
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion: TRP20 – bärläkt – ströläkt – underlagspapp – underlagstak av råspont – takstolar
Uppvärmning:	Vattenburen radiatorvärme via bergvärmepump
Ventilation:	Självdagsventilation
Vatten och avlopp:	Enskilt vatten och avlopp

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:

Marken på ovansidan sluttar mot huset (bild 1)

Markplattor utanför tillbyggnaden sluttar mot byggnaden (bild 2)

Sänkor/fårar i mark under bristfälla/trasiga hängrännor

Sänkor i mark under stuprörsutkastare samt vid källarlucka

Kabelskydd saknas till elkabel på östra sidan



Grundmur/hussockel:

Källarens dräneringssystem är äldre

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

Ej putsad del av sockel/grundmur synlig där marken sjunkit (bild 1)

Lös sockeldel/leca-block på tillbyggnaden vid inspektionsluckan (bild 2)

Putssläpp på delar av sockel på tillbyggnaden



Krypgrund:

Uteluftsventilerad krypgrund (bild)

Riskanalys

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



Fasad:

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

Rötskadad knutbräda i sydöstra ytterhörnet (bild 2)





Fönster och dörrar:

Enstaka fönsterbleck är otäta i anslutning mot karm/foder (bild 1)

Fönsterbleck saknas till fönster på tillbyggnaden mot entrétrappen

Bristfällig lutning på tröskelbleck till balkongdörren

Fönsterblecksskarv på tillbyggnaden mot södra sidan är inte skruvad/tätad (bild 2)

Färgsläpp på bågar, karmar och foder till fönster (bild 3)

Ena mittbrädan på tillbyggnaden mot södra sidan är lös

Isolerglasen är äldre där anlöpning noterades på isolerkassett i entré/hall

Kommentar:

Isolerglas åldras och blir med tiden otäta. Detta kan leda till att en gråaktig missfärgning bildas mellan rutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.



Hängrännor och stuprör:

Äldre hängrännor och stuprör där hängrännorna är rotskadade (bild)

Takavvattning (hängerännor & stuprör) saknas på tillbyggnaden



Yttertak:

Huvudbyggnad:

Yttertaket är äldre där ett antal klockspikar är otäta mot takplåtarna (bild 1)

Uppklippt takplåt närmastnock för infästning av takstegen (bild 2)

Under takplåtarna finns det gamla takets underlagspapp där sprickor noterades

Otäthet i anslutning mellan plåt och expansionskärslrör (bild 3)

Tillbyggnad:

Låglutande takkonstruktion med yttertakstäckning av TRP20-plåt

Farmarskruv saknas i skruvhål inockplåt (bild 4)

Flera tätbrickor till farmarskruvar är skadade/trasiga (bild 5)

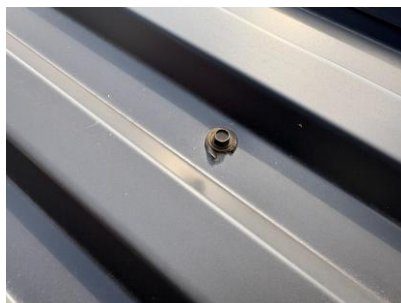
Mjukfogstättning mellannockplåt och ståndsivor mot originaldelens fasadpanel har torkat isär något

Färgsläpp på vindskivor

Riskanalys

På äldre plåttak (huvudbyggnaden) finns risk att vatten kan läcka in via otäta skivskarvar, genomföringar eller spikinfästningar. Detta, i kombination med de brister och otätheter som noterades, kan leda till fukt- och mögelskador i underliggande konstruktion.

Takkonstruktionen på tillbyggnaden har lägre lutning än 14 grader, vilket är lägsta tillåtna lutning för läggning av denna takplåt. Risk finns därmed att vatten – via kapillärkrafter – kan läcka in via skarvar,nock, genomföringar eller dylikt. Detta, i kombination med de skadade tätbrickorna och avsaknad av skruv motnock, kan orsaka fukt- och mögelskada i underliggande konstruktioner.



Vind:

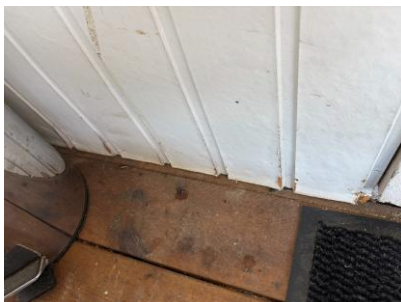
Fuktspar och missfärgningar noterades på underlagstaket runt takgenomföringar (bild)

Vindsutrymmet på tillbyggnaden har inte kunnat besiktigas då ingen inspektionslucka finns till utrymmet



Entrébro:

Buktningar/svällningar på fasadskivor mot entrén (bild)



Balkong:

Trallbräda saknas närmast altandörren (bild)



INVÄNDIGT

Allmänt:

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

Besiktningen utförs medsols

ENTRÉPLAN

Entré/Hall:

Kök:

Sprickor i enstaka kakelfogar samt en lös kakelplatta (bild)

Fuktskydd finns inte under vitvaror

Vattentät inklädnad finns inte i diskbänksskåpet

Vridspärr finns inte på köksblandarens pip

Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer



Matplats:

Droppspår/färgsläpp i övergång mellan huvudbyggnad och tillbyggnad (bild)

Kommentar:

Se säljarens lämnade upplysningar om utförd åtgärd.

Fuktindikering mot droppspåren har utförts utan förhöjda indikationer

Viss lutning på golvet



Vardagsrum:

Sovrum:	---
Toalett:	Spricka i golvmatta vid innervägg mot hall (bild) Mattskarvar bakom radiatorrör är otäta Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer 

ÖVERVÅNING

Trappa:	---
Hall:	Listning ej färdigställd i utrymmet
Klädkammare:	Dörren är svår att stänga då dörrbladet tar i tröskel
Badrum/Wc:	Tätskikten och golvbrunnen är äldre Rör genomföringar finns i golv i zon för dusch/bad där otätheter förekommer i mattskarvar bakom rören (bild) Klämringen i golvbrunnen är lös Lokala otätheter i skarvar på väggens tätskikt Bristfällig lutning på golv mot golvbrunnen Risikanalys Tätskikten 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. Enligt rådande branschregler får inga andra rör genomföringar än avlopp bryta golvets tätskikt. Detta beror på att otätheter kan uppstå vid genomföringarna, vilket kan orsaka vattenskada om vatten når genomföringarna. De otäta skarvarna på tätskikten i duschzon medför risk att vatten kan tränga in i bakomliggande konstruktioner. Det kan leda till fukt- och mögelskador.

	Fuktindikering i utrymmet har utförts utan förhöjda indikationer 
Sovrum 1:	Expansionskärl finns i utrymmet; fuktspår på innertak runt överfyllnadsrör (bild) 
Sovrum 2:	---
Sovrum 3:	---

KÄLLARVÅNING

Allmänt:

Puts- och färgsläpp, missfärgningar och fuktgenomslag noterades på flera källaryttersväggar samt källarinnervägg i dusch/tvättstuga mot pannrum (bild 1 & 2)

Fuktindikering mot källaryttersväggar samt källarinnervägg i dusch/tvättstuga 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/fuktgenomslag som noterades mot källarväggarna. Kontakt med dräneringsfirma rekommenderas för bedömning om status på källarens dräneringssystem.

Äldre avloppsledningar i källargolvet samt golvbrunnar av gjutjärn i pannrum och dusch/tvättstuga

Riskanalys

Då avloppsrören i källargolvet och gjutjärnsbrunnarna 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 besiktningssuppdraget.



Trappa:	---
Svale:	---
Trappförråd:	Dörr kärvar vid öppning/stängning
Pumprum:	Dörr kärvar vid öppning/stängning Fuktskadade träben till hylla (bild)
	
Pannrum:	Del av betonggolv vid källarluckan har bilats upp Fuktskadat trä mot marken vid källarlucka (bild)



Dusch/tvättstuga:

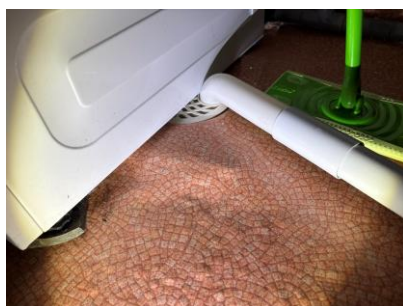
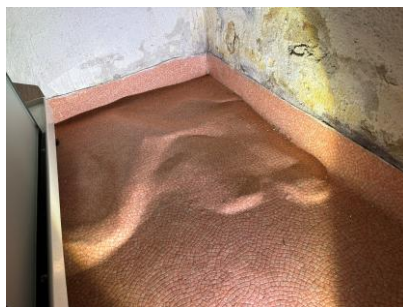
Limmad plastmatta mot betonggolvet där stora mattsläpp förekommer (bild 1)

Upphöjning i golv runt golvbrunnen (bild 2)

Fuktskadade skivor i tvättställskåp (bild 3)

Garderober ställda mot ytterväggar där missfärgningar/påväxt noterades på bakre skiva

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



Förråd:

Limmad plastmatta mot betonggolvet

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 2026-08-21
HELA Husbesiktning AB

Joel Edström



/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR



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

Ventilation:

- Bostaden ventileras med självdragsventilation
- Tilluft via vädringsluckor i vardagsrummet och sovrum 1 på entréplan samt i sovrum 1 & 2 på övervåningen. Tilluft via blockventiler i köket och källaren. Tilluftsventil finns inte i sovrum 3 på övervåningen.
- Frånluftsdon (självdag) i toalett och sovrum 1 på entréplan, i badrum/wc och sovrummen på övervåningen samt i dusch/tvättstuga och förråd i källaren.

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 till största delen utbytt/renoverat under 1980-talet.
- Eluttagen i boendemiljön (sovrum, vardagsrum etc.) är ojordade.
- Porslinssäkringar i elcentralen.
- Jordfelsbrytare finns inte installerad.
- Gruppförteckning finns inte upprättad vid elcentralen.
- Kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag i kök och källaren. Samtliga kontrollerade uttag var jordade.

Kommentar:

Det rekommenderas att en elektriker anlitas för installation av jordfelsbrytare, eftersom detta minskar risken för brand och personskador.

Observera att det endast är en enkel kontroll av elsystemet som är utförd. För en helhetsbedömning rekommenderas att en elektriker anlitas för en elbesiktning.

BILAGA 2: Villkor för överlåtelsebesiktning för köpare

Enligt SBR-modellen 2026, version 2026:1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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 köpare 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.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningsutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

Genomförandet

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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,
 - 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 besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekaftelsen.

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, 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.

Risikanaly

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 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 omständlighet 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 ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om 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 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.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt. Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska 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. Antecknade fel, 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.

Besiktningsutlåtet 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. Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,

- 1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,
- 2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
- 3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtet inte föreligger,
- 4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtet för förvärvaren.

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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.

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 linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket 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 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 kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

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

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 4: 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	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hänggränsor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp,	
tätning röckkanaler),	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	30 år
våtutrymme	
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn	15 år
dispersion utfört under 1980-tal/i	
början av 1990-talet	
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-	50 år
/varmvattenledningar	30 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,	20 år
värmepanna (olja/el) inkl.	
expansionskärl	
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år