

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Jonsbråna 1:2  
Jonsbråna 1, 464 93 Mellerud



Fukt och Byggekonsult AB  
Åsbräcka 335, 463 94 Lilla Edet  
Tel: 010-1679999  
Organisationsnummer: 559035-9286  
Innehar F-skattsedel

## Innehållsförteckning

### Objekt

### Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren	3
Okulär besiktning	3

### Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör	4
Interiör - Allmänt	8
Interiör - Entréplan	8
Interiör - Plan 2	10
Interiör - Källarplan	11

### Risikanalys

### Fördjupad undersökning

## Objekt



---

<b>Kommun</b>	Mellerud
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Jonsbråna 1:2
<b>Adress</b>	Jonsbråna 1
<b>Postnummer/ort</b>	464 93 Mellerud
<b>Fastighetsägare</b>	Margareta Carlsson DB

---

<b>Beställare</b>	Namn: Margareta Carlsson DB
<b>Protokollnummer</b>	FBÖ-12670
<b>Besiktningsman</b>	Namn: Anders Bergendahl Telefon: 010 167 99 99 Epost: anders@fuktochbyggkonsult.se
<b>Besiktningdag</b>	2026-05-05, 09:00
<b>Närvarande</b>	Anders Bergendahl, Fukt och Byggkonsult AB Richard Gustavsson Djerf, Fukt och Byggkonsult AB

**Besiktningens genomförande och omfattning** Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras för att upptäcka eventuella läckage. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis. En lekmanmässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

---

**Tillhandahållna handlingar** Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.

**Information från uppdragsgivaren** Ingen information tillhandahölls vid besiktningstillfället.

### Okulär besiktning

---

**Särskilda förutsättningar vid besiktning** Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" 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 förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.** Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

**Väderlek** Klart, 9°C

**Byggnadsbeskrivning**

Fastighetstyp: 1½-plans hus delvis med källare.  
Värmesystem: Bergvärme med vattenburna radiatorer.  
Ventilation: Självdrag.  
Grundläggning: Uteluftsventilerad kryppgrund/torpargrund samt källare.  
Grundmur: Betonghålstén och natursten.  
Stomme: Trästomme.  
Fasad: Kalksandsten och träpanel.  
Fönster: Isoleringsglasfönster och kopplade tvåglasfönster.  
Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning skiffer och låglutande tak med ytpapp.

**Byggnadsår** 1898

**Ombyggnadsår** 1970

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak ursprungshuset

Taket besiktades från marken, från takfoten via stege, från det låglutande taket samt längs takstegen.

Taktäckning av skiffer ovan det ursprungliga underlagstaket, hårda träfiberskivor och underlagspapp. Underlagstaket är inte besiktningsbart.

Skifferplattorna är fortfarande i bra skick av det man kan se. Kraftig påväxt av lav täcker dock stora delar av taktäckningen.

Vid nocken finns det plåtar som tätar över nocken, täckta med skifferplattor.

Skorstenen är väderskyddad med plåt och huv. Denna och avloppsluftningens takhuv är av nyare standard. Avtäckningarna täcker bra över skifferplattorna.

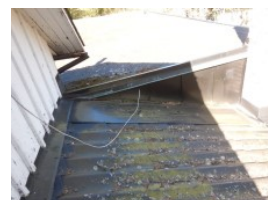
Vid vindskivorna finns det ingen vindskiveplåt och vid takfoten finns det ingen takfotsplåt. Detta har medfört en ökad fuktbelastning på intilliggande konstruktioner.

Färgsläpp förekommer vid takutsprång.

Vid tillbyggd del över köksentrén med källarutrymme är det en taktäckning av profilerad plåt.

Påväxt av alger och lav förekommer. Plåten är skruvad i underliggande läkt med ändamålsenlig skruv. Underlagstaket är inte besiktningsbart. Ståndplåten mellan fasad och taktäckning är inte monterad bakom fasaden.

Skorstenens rökkanal vid denna del är inte väderskyddad med en huv. Avtäckningar mellan skorstenen och taktäckningen ser bra ut från håll.



#### Tak tillbyggnad

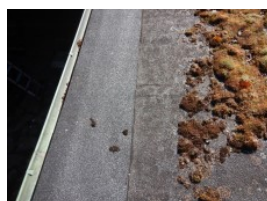
Taket vid tillbyggd del är låglutande med taktäckning av ytpapp ovan ett underlagstak av spontade brädor. Taket kunde beträdas och besiktigades i sin helhet.

Ytpappen är generellt äldre. Vid takfot, mot ursprungshuset och längs sargen har taktäckningen förbättrats med ny papp, takfotsplåt och krönplåtar på senare tid. Troligtvis på grund av läckage. Pappen är på stora delar täckt med mossa och lav. Lokala släpp förekommer i pappen.

Stora delar av taksargens panel är utbytt. Vid de äldre delarna förekommer algpåväxt och en del rötskador.

Skorstenen vid denna del är beklädd med plåt men rökkanalerna är inte väderskyddade med en huv. Avtäckningarna mot papptaket ser ut att vara utbytta på senare tid.

Vid avloppsluftningens takgenomföring förekommer otätheter. Genomföringen behöver ses över/tätas om.



#### Hängrännor/Stuprör

Hängränna utan gavel och hängrännor med rostanvisningar förekommer.

Stuprör med hål och läckageanvisningar förekommer. Stuprören ansluter till markledning, brunnar eller avslutas ovan marknivå.

När vattnet från stuprören inte leds bort från huset ökar fuktbelastningen på grund och källarutrymmen.

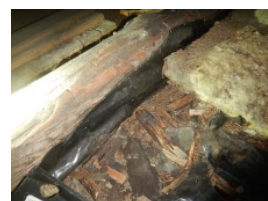
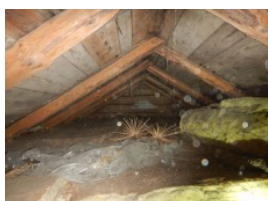
### Vind ursprungshuset

Nockvinden kunde beträdas för besiktning. Vindsbjälklaget är isolerat med spån och mineralull. Mellan hanbjälkarna är det på stora delar en plastfolie med uppvik. Bjälklagsisolering saknas vid vissa delar. Delar av taket är av parallelltaks konstruktion, d.v.s. utan inspekterbart vindsutrymme. Inspektionslucka finns inte till ett eventuellt vindsutrymme vid köksentrén.

På underlagstaket förekommer det missfärgningar. Vissa missfärgningar är orsakade av inläckage. Att det förekommer missfärgningar från läckage på ett gammalt underlagstak är inte ovanligt. Dessa missfärgningar på underlagstaket är svåra att bedöma om det pågår läckage eller om de är spår från gamla inläckage. Det är därför viktigt att hålla ett gammalt underlagstak under uppsikt över tiden.

Lokala rötskador förekommer i underlagstaket. Detta underlagstak är dock täckt med träfiberskivor och underlagspapp. Del av underlagstaket är utbytt. Ett äldre expansionskärl finns i vindsutrymmet. Troligtvis inte längre i bruk. Missfärgningar förekommer på murstocken.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvoten till 9-21 %. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %



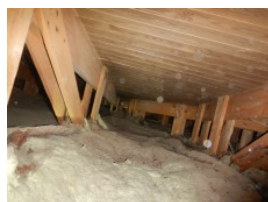
### Vind tillbyggnad

Vindsutrymmet kunde endast beträdas och besiktigas vid en begränsad del på grund av låg höj. Vindsutrymmet kunde beträdas via en lucka i taksargen. Bjälklaget är isolerat med mineralull. I botten av bjälklaget finns en vindpapp.

På underlagstaket förekommer det missfärgningar orsakade av mikroorganismer (konvektionskada) Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. D.v.s. varm fuktig luft från bostaden läcker via otätheter upp på vindsutrymmet och möter det vintertid kalla underlagstaket varvid den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens. Det förekommer även missfärgningar orsakade av inläckage. Dock inte nåbara för fuktmätning.

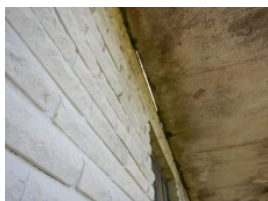
Musspillning förekommer lokalt på bjälklagsisoleringen.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 8-11 % generellt vilket är normalt för årstiden och väderleken och under gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer.



### Balkong

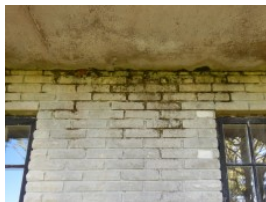
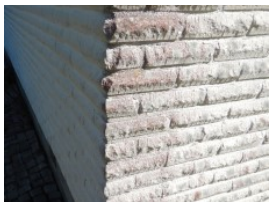
Balkongen har ett betongbjälklag med okänd infästning. Otätheter förekommer mellan balkongbjälklaget och fasaden. Puts- och betongsläpp förekommer. Balkongräcket har underhållsbehov.



### Fasad

Träfasaden har ett generellt underhållsbehov. Färgsläpp, torrsprickor och lokala rötskador förekommer.

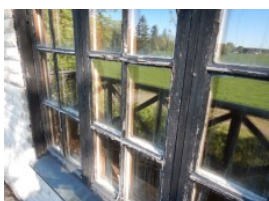
Lokala missfärgningar, sprickor och fogsläpp förekommer vid fasaden av kalksandsten.



### Fönster

Fönstren på tillbyggd del är av typen isolerrutor. Isolerrutorna är äldre. Äldre isolerrutor tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket kan leda till att de blir missfärgade. Fönstren är generellt i sämre skick. Torrsprickor och rötskador förekommer.

Otättheter förekommer vid vissa fönsterblecksanslutningar. Fönsterbleck saknas vid en hel del fönster.

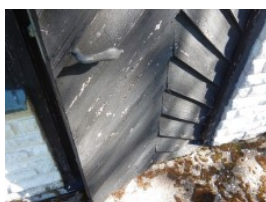


### Dörrar

Dörren vid köksentrén är utbytt och är i bra skick. Övriga dörrar är i sämre skick och är i behov av underhåll/byte.

Tröskelbleck finns inte monterade.

Vid entréhallens trappa har skifferplattorna lokalt släppt från underlaget.



### Sockel/Grundmur

Fuktskyddsmatta finns monterad på grundmuren vid tillbyggd del.

Puts- och färgsläpp förekommer på grundmurarna.

### Markförhållanden

Klättrväxter finns i anslutning till huset och fasaden, vilket bör undvikas.

### Torpgrund

Ursprungshuset är grundlagt på en torpargrund. Grundmurar av staplad natursten. Bjälklaget är av trä och är troligtvis isolerat med spån. Bjälklaget stöttas med plintar av staplad natursten samt lokalt med trästöttor i markkontakt. Blindbotten av brädor, delvis återanvända. Asfaboard som blindbotten under verandanentrén. Markyta av sten och jord. Grunden kunde beträdas och besiktades i sin helhet.

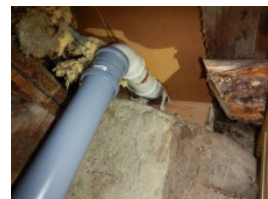
Spår från träskadeinsekter förekommer på bjälklaget, vilket är vanligt förekommande i dessa typer av grundläggningar.

På markytan förekommer det en del organiska material. Dock i begränsad omfattning.

Vid kökets avloppsledning förekommer det fuktanvisningar. Torra vid besiktningstillfället men behöver hållas under uppsikt.

Markytan är inte täckt med en ångtät plastfolie.

Normal lukt upplevdes i grunden.



### Krypgrund

Tillbyggnaden är grundlagt på en krypgrund med uppmurade grundmurar av betonghålstén. Delvis på en gjuten grundsula. Markyta av makadam. Bjälklaget är isolerat med spån/mineralull. Blindbotten av brädor och asfaboard. Bjälklaget stöttas av stödmurar och stålplintar. Krypgrunden kunde beträdas och besiktades i sin helhet.

Det förekommer en del rötskador i blindbotten och syll. Rötskadorna är i områden under fönster och dörrar.

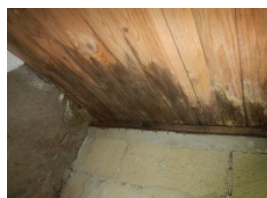
På markytan/makadamen ser det ut som att vatten har eller i bland blir ståendes.

Delrenoveringar ser ut att vara utförda i bjälklaget under tvättstugan och i anslutning till toaletten.

Blindbotten har lokalt släppt där isoleringen rasat ner.

Markytan är inte täckt med en ångtät plastfolie.

Viss avvikande lukt upplevdes i grunden.



### Kontroll / Fuktmätning

Generellt sett är torpargrund/krypgrund med träbjälklag känsliga konstruktioner sett ur fuktsynpunkt. Detta beror på att när utomhusluften ventileras in i grunden under den varma årstiden, kyls den ner av grundens kallare omgivning, vilket medför att den relativa fuktigheten ökar. I svåra fall kan den relativa fuktigheten stiga så mycket att kondens bildas i grunden. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar till ett fuktillskott i grunden och bjälklaget.

Kontroll utfördes genom stickprovvis fuktkvotmätning i torpargrundens och i krypgrundens bjälklag. Fuktkvoten uppmättes till 17-22 % generellt vilket är vid och över gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer.

Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.



## Interiör - Allmänt

---

Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte.

Huset ventileras genom självdragsventilation. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när det inte finns tilluftsventiler i alla sovrum och sällskapsrum. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation bör man montera tilluftsventiler i samtliga sov- och sällskapsrum samt ha mekanisk frånluftsventilation i kontinuerlig drift.

I huset upplevdes en avvikande lukt. Avvikande lukt kommer vanligen från fuktskadade konstruktioner. Det noterades en del fuktanvisningar vid bland annat fönster och det finns en fuktskada i köket som kan avge lukt. En stor del av huset är även grundlagt på kryppgrund, vilket är en konstruktion som relativt ofta avger avvikande lukt när den har varit utsatt för förhöjda fuktförhållande över längre tid.

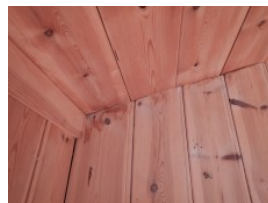
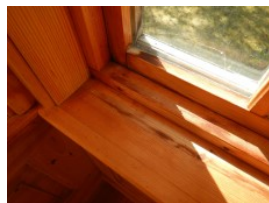
Det är viktigt att undersöka omfattningen och åtgärda även bakomliggande skador när renovering utförs av fuktskador och fuktanvisningar i vägg-, golv- och takkonstruktioner.

## Interiör - Entréplan

---

### Entréveranda

Fuktanvisningar förekommer vid fönster och vid tak/väggvinkel.

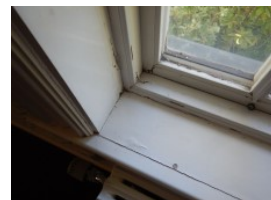
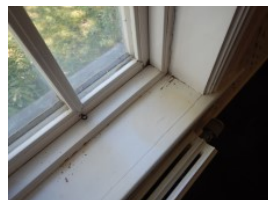


### Hall

Inget att notera.

### Rum 1

Fönstersmygar och fönster är fuktpåverkade invändigt.



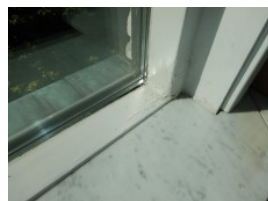
### Rum 2

Fönstren är i dåligt skick.



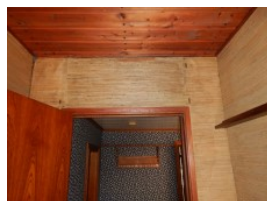
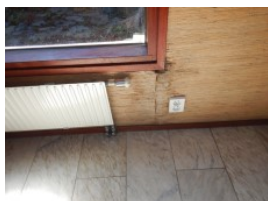
### Rum 3

Fuktanvisningar förekommer vid murstocken och vid fönstren.



## Entré och Hall

Fuktanvisningar förekommer vid fönstren mot atriumgården samt på väggen ovan dörren mot köket.



## Toalett

Inget att notera.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

## Sovrum 1

I klädkammaren finns en lucka till krypgrunden.

## Sovrum 2

Inget att notera.

## Tvättstuga

Våtutrymmet har ytskikt av klinker och kakel samt träpanel. Tätskiktet under klinkerplattorna är av okänt fabrikat och utförande.

Golvbrunnen är av fabrikatet Purus och är typgodkänd. Det går inte att se hur tätskiktet ansluter till golvbrunnen.

Eluttaget på väggen saknar fungerande jord.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

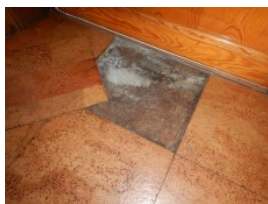


## Kök

Köket är ej läckagesäkrat enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd finns inte under kylskåp och i diskbänksskåp.

En fuktskada förekommer i golvet framför diskbänken.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.



## Sovrum 3

Inget att notera.

## Köksentré

Inget att notera.

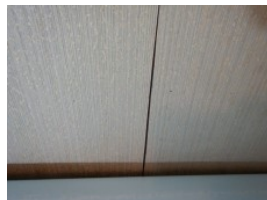
## Badrum

Våtutrymmet har ytskikt/tätskikt av våtrumsmatta och våtrumstapet. Ytskikten är äldre och det förekommer otätheter.

Golvbrunnen är en äldre gjutjärnsbrunn, som måste bytas ut vid renovering.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga förhöjda indikationer.

Utrymmet är i behov av renovering innan fuktbelastning.

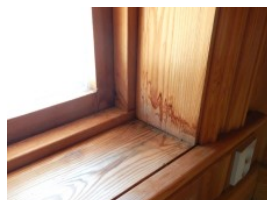
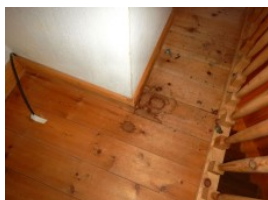


## Interiör - Plan 2

---

### Trappa och Hall

Missfärgningar förekommer på golvet vid murstocken samt vid vindsluckan. På murstocken förekommer rinnmärken. Det förekommer även fuktanvisningar vid ett fönster.

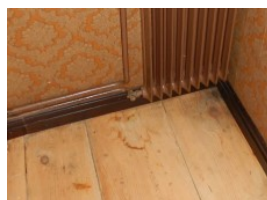


### Sovrum 1

Inget att notera.

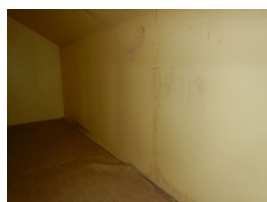
### Sovrum 2

Fuktanvisningar förekommer vid fönstret och vid radiatorn.



### Sidovindsutrymmen

De fyra sidovindsutrymmena är isolerade mot yttertaket och därmed indirekt uppvärmda. I ett av utrymmena noterades fuktanvisningar.



## Interiör - Källarplan

---

### Pannrum

Källaren är uppbyggd med en betongplatta och grundmurar av betong. Grundmurarna är målade. Pannrummet i källaren är betongrent, vilket är bra eftersom betongplattan och grundmurarna inte är fuktisolerade mot marken. Det sker därför en naturlig fuktvandring från marken via betongen till källarutrymmet. I en källare med "gammalt" utförande skall man därför undvika träkonstruktioner mot betongytorna. Man skall även undvika "täta" färger på betongytorna eftersom tät färg riskerar att släppa på grund av fuktvandringen.

Inkommande kallvattenledning finns i utrymmet.

Golvbrunn av äldre standard i gjutjärn finns för evakuering vid ett eventuellt läckage.

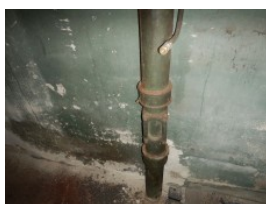
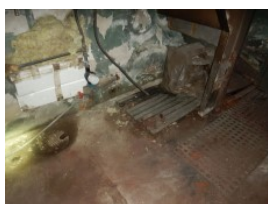
Äldre avlopp av gjutjärn finns i utrymmet.

Husets elcentral finns i källaren. Elcentralen är av äldre typ. Delvis uppmärkt. Jordfelsbrytare finns inte installerad.

Det förekommer puts- och färgsläpp på grundmurarna.

Trappan och anslutande trögarderob och trall är rötskadade.

Oljelukt och lukt från fuktskadade träkonstruktioner upplevdes i utrymmet.



## Risicanalys

---

- 4.1 Tak** Påväxten av mossan och laven på taktäckningarna behöver rensas bort för att inte hindra vattenavrinningen och för att inte öka fuktbelastningen på taktäckningen och underliggande konstruktioner. Efter detta kontrolleras taktäckningen om renoveringsbehov föreligger. Uppgifter om taktäckningarnas ålder är okänt.
- 4.2 Träkonstruktioner** Träkonstruktioner där underhållsbehov föreligger riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.
- 4.3 Fönster** Avsaknad av fönsterbleck eller otätheter i anslutning till fönstren medför en ökad risk för fuktinträngning, vilket i sin tur kan ge fuktskador i väggkonstruktionen. Vissa fönster kommer att behöva bytas ut.
- 4.4 Badrum** Då våtutrymmets utförande är äldre och golvbrunnen är av gjutjärn är risken för läckage och vattenskador stor vid belastning. Våtutrymmet är i behov av renovering.

## Fördjupad undersökning

---

### 5.1 Vindar

För att komma tillrätta med konvektionsproblemen på vinden måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fuktillskottet inomhus och vidare på vindsutrymmet. Självdragshus har ofta en otillräcklig ventilation vilket man kan förbättra med hjälp av kontinuerliga fläktar i våtutrymmena och se till att uteluft kommer in i sov- och sällskapsutrymmen.

Om detta är tillräckligt eller om fler åtgärder måste utföras bör undersökas genom en fördjupad undersökning. En sådan undersökning måste utföras vintertid under uppvärmningsperioden då problemets drivkraft (temperaturskillnaden inne/ute) är som störst.

Fuktanvisningar som förekommer på underlagstaken måste hållas under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken till detta kontrolleras och åtgärdas.

### 5.2 Krypgrund/Torpargrund

De uppmätta fuktvärdena i grundernas bjälklag påvisar att grunderna delar av året är så fuktiga att mikroorganismer kan utvecklas. För att undvika detta så måste grundutrymmenas klimat bli torrare. En vanlig metod för att sänka fuktnivåerna i krypgrunder och torpargrunder är att lägga ut en ångtät och åldersbeständig plastfolie på markytan för att förhindra markfuktens påverkan. I många fall måste man även avfukta grunderna för att fuktnivån skall vara under kritisk fuktnivå. För att undersöka hur man på bästa sätt löser fukt- och luktproblematiken i dessa grunder rekommenderas en fördjupad undersökning.

Omfattningen av rötskadorna som förekommer i bjälklagen behöver kontrolleras och åtgärdas.

### 5.3 Pannrum

Då det noterades puts- och färgsläpp på grundmurarna, som är tecken på att det utvändiga fuktskyddet (dränering, dagvatten och fuktisolering på grundmuren) är bristfälligt rekommenderas kontakt med entreprenör för att kontrollera och bedöma behovet och omfattningen av en eventuell renovering av det utvändiga fuktskyddet. Då intilliggande grundmur är av äldre naturstenstyp, måste risken för sättningar bedömas vid en eventuell entreprenad.





# BILAGA

## ALLMÄNNA VILLKOR

### BEGREPP

**Uppdragsgivare:** avser den part som beställt uppdraget.

**Besiktningsman:** även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

**Fastighet:** avser den del av fastigheten som omfattas av uppdraget.

### ***SYFTE OCH ÄNDAMÅL***

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel-försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet. Begreppet *fel i fastighet* innebär en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

### OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller fastighetsägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stegar, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Vid behov av längre stegar ska dessa tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning eller annan mätning. Provhålltagning och fuktmätning ingår stickprovsmässigt i eventuella konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant och förutsatt att fastighetsägaren godkänner detta. I våtrum utförs fuktindikering för att eventuellt upptäcka pågående vattenskador. Jordade eluttag kontrolleras stickprovsmässigt.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

## GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

### 1. *Handlingar och upplysningar*

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

### 2. *Okulär Besiktning*

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det i köparens undersökningsplikt.

### 3. *Risikanalyt*

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen påtala dessa i protokollet. Till grund för riskbedömningar har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. En riskbedömning innebär risk för framtida skada och/eller befintlig skada som inte gick att konstatera vid besiktningsstillfället.

### 4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningsstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningsstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

#### ANSVARSBEGRENSNING

Har uppdragsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningsmannen i samband med uppdraget, svarar besiktningsmannen inte för skada som beror på detta.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid uppdragets utförande, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet vid överlåtelsebesiktning i samband med köp av fastighet.
- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om uppdraget träffades.

Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

I de fall besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till en överlåtelsebesiktning skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

#### REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då utlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

#### FÖRSÄKRING

Fukt och Byggkonsult AB har konsultansvarsförsäkring och särskild försäkring för överlåtelsebesiktning genom If Försäkringar samt Nordic försäkringar.

#### UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivare ska säkerställa fastighetsägarens medgivande vid behov av provhålltagningar i husets konstruktioner.

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom utlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i utlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en åtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

Fakturerings sker i samband med att Fukt och Byggkonsult AB lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom angivet förfallodatum.

#### UPPHOVSRÄTT TILL UTLÅTANDET

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till utlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja utlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta utlåtandet eller nyttjanderätten till utlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i utlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för detta uppdrag är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

I de fall besiktningen är påkallad av säljaren och utgör grund för en s.k. Dolda-fel försäkring via Gar-Bo Försäkring AB äger även köparen av fastigheten rätt till besiktningsprotokollet. Om försäkringen inte tecknas efter genomförd besiktning tar Fukt och Byggkonsult AB bara ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats.

Förvärvare av utlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

## BILAGA II

### LITEN BYGGORDBOK

#### **Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

#### **Alkydoljefärg**

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljaefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

#### **Avloppsluftare**

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

#### **Betong**

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

#### **Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

#### **Brunröta**

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

#### **Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

#### **Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

#### **Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

#### **Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

#### **Cylinder**

Lås.

#### **Dagvattenledning**

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

#### **Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

#### **Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

#### **Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

#### **Fotplåt**

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

#### **Fuktskydd**

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

#### **Fuktkvot**

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

#### **Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

#### **Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad 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").

#### **Imma**

Se mätnadsånghalt.

#### **Karm**

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

#### **Klinker**

Plattor av keramiskt material.

#### **Klämring**

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen och mattan.

#### **Limträ**

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

#### **Mekanisk ventilation**

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

#### **Mätnadsånghalt**

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

#### **Okulär**

Vad man kan se med ögat.

#### **Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

#### **Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

#### **Radon**

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

#### **Revetering**

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 III

### TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

#### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

#### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap por

Tätskikt (t ex asfaltbaserade 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 drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

#### Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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 våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

#### Våtrummen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	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