

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Bången 1:12  
Bången Nybygget 770, 451 94 Uddevalla



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 - Hela huset	7
Interiör - Entréplan	7
Interiör - Övre plan	8

### Risikanalys

### Fördjupad undersökning

## Objekt

---



---

<b>Kommun</b>	Uddevalla
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Bången 1:12
<b>Adress</b>	Bången Nybygget 770
<b>Postnummer/ort</b>	451 94 Uddevalla
<b>Fastighetsägare</b>	Solgerd Hermansson

---

<b>Beställare</b>	Namn: Solgerd Hermansson
<b>Protokollnummer</b>	FBÖ-12054
<b>Besiktningsman</b>	Namn: Frans Bengtsson Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
<b>Besiktningsdag</b>	2024-08-05, 09:00
<b>Närvarande</b>	Solgerd Hermansson, fastighetsägare Frans Bengtsson, 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. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis.

Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

---

<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.
<b>Information från uppdragsgivaren</b>	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 1982.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Efter förvärvet byggdes huset till. Taket på ursprungsdelen byttes i samband med utbyggnaden.</li><li>• Fönster i ursprungshuset är utbytta 2016/17.</li><li>• Köket är renoverat.</li><li>• Våtutrymme renoverades 2004.</li><li>• WC-utrymme på övre plan renoverades 2012.</li><li>• I övrigt har löpande renovering och underhåll utförts.</li><li>• Insatsrör finns i murstocken. Vedpannan är godkänd för eldning och kontrolleras enligt rutin.</li><li>• Ett rörläckage uppdagades nyligen i källaren och skall åtgärdas före försäljningen.</li></ul> <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</p>

### Okulär besiktning

---

<b>Särskilda förutsättningar vid besiktning</b>	<p>Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymme eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p>
<b>Muntliga uppgifter</b>	<p>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. <b>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.</b> 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.</p>
<b>Väderlek</b>	Halvklart, 20°C
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus. Värmesystem: Vedpanna med vattenburen värme via radiatorer. Ventilation: Självdragsventilation. Grundläggning: Grovkällare / torpargrund. Grundmur: Betonghålstén / Natursten. Stomme: Timmer / träregelverk. Fasad: Eternit / träpanel. Fönster: 3-glas isolerfönster / tvåglasfönster. Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor.</p>
<b>Byggnadsår</b>	1920
<b>Ombyggnadsår</b>	1984

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Takkonstruktion utgörs av ett sadeltak i vinkel med två taklyft. Taket har yttre taktäckning av betongpannor. Underlagstaket består av omlottlagda brädor på ursprungshuset och råspont och papp på tillbyggnaden samt taklyften. Taket besiktigades längs med takstegen, från marken och ovanpå ena taklyftet.

Taket lades om för ca. 40 år sedan och börjar få en hel del åldersrelaterade brister och är i behov av renovering. Pannorna har en grov ytstruktur och rikligt med mosspåväxt förekommer. Det noterades några spruckna pannor.

I vinkelrännorna är inte pannorna kapade efter vinkeln och flera ligger löst. Skräpansamlingar har fastnat.

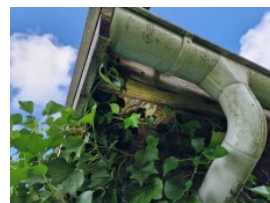
Underlagspappen och läkten har åldersrelaterade brister. Rötskador noterades i delar av läkten.

Lokala fukt- och rötskador noterades i både vindskivor, vattbrädor och i takfoten på båda taklyften.

Taklyften har en lägre taklutning vilket ofta kräver annan takläggning som är anpassad för denna låga taklutning.

Delar av takfoten är inte färdigbyggd (inklädd) på tillbyggnaden. Råsponten är obehandlad vid takutsprång och har blivit missfärgad.

Skorstenen har väderskyddade huv. Avtäckningarna täcker bra ut över pannorna. Några mjukfogar vid plåtens infästning behöver göras om.

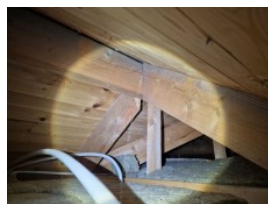
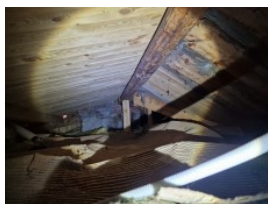


#### Vind

Taket är till större delen av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns.

Man kan titta in pånockvinden ovanför ursprungshuset via några öppningar från övre planet. Av det lilla man kan se ser underlagstaket bra ut. Vindsbjälklaget i ursprungshuset är isolerat med mineralull. Det finns också några sidovindsutrymmen som benämns på övre planet.

Synliga elrör förekommer i vindsutrymmet. Om inomhusluft strömmar upp i sådant föreligger risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned. Elrör ska ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätat från boutrymmet.



#### Hängrännor/Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning och lövsilar finns. Lokala färgsläpp noterades.

### Fasad

Eternitfasaden har en del lokala sprickor och skador. Det finns otätheter i fasaden mot utbyggnaden där det inte är färdigställt.

Det finns en hel del växtlighet mot huset.

Träfasaden är eftersatt och är i behov av tvätt-, underhåll- och målningsarbete.



### Balkong

Den inbyggda balkongen har pappbeklätt golv som utgör del av taket ovanför finrummet.

Pappen är klistrad mot ett plåtbleck i framkant. Balkongräckets stolpar är infästa genom papptaket vilket kan medföra otätheter.

Balkongräcket är i behov av målning och underhåll.

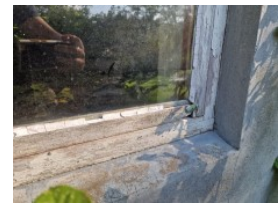
### Fönster

De nyare fönstren på ursprungshuset är i bra skick. Det noterades dock otätheter vid underblecken som bör ses över.

De äldre fönstren är i behov av målning och underhåll.

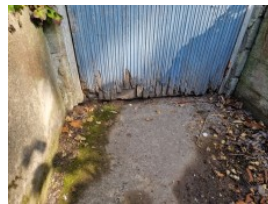
Äldre isolerrutor tappas med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket då kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.

Källarfönstren är i behov av renovering. Några av källarfönstren på tillbyggnaden saknar fönsteromfattning.



### Dörrar

Källardörren och entrédörren på tillbyggnaden är i behov av byte. Altandörren är eftersatt och har underhållsbehov.



### Markförhållande

Marken sluttar delvis ner emot huset. Det förekommer även en del växtlighet och rabatter längs med huset.

Detta ökar fuktbelastningen mot grundläggningen. Marken ska luta ifrån huset och växtligheter bör undvikas.



### Sockel/Grundmur

Det förekommer några sprickor i grundmuren och i altanbjälklaget av betong. Sprickor av denna typ går inte att bedöma vid en besiktning. Sprickorna orsakas oftast av sättningar/rörelser i marken och behöver beaktas under längre tid.

Betongbjälklaget på altanen bör med fördel fuktskyddas för att minska fuktbelastningen mot källaren.

Delar av sockeln är otät in mot källaren vid altantrappan.



### Grundläggning

Huset är grundlagt ovan en betongren kallställd grovkällare. Del av ursprungshuset under kök, våtrum och hall har sannolikt en äldre typ av torpargrund eller mullbänk som ej är besiktningsbar. Det finns en öppning i muren bakom pannan in mot denna del. Utrymmet är stenfyllt och kan inte beträdas.

Källaren har murade grundmurar av betonghålsten som är utvändigt putsade. Källaren har en invändigt gjuten betongplatta mot marken. Berg i dagen finns i källaren. Ovanliggande bjälklag är av trä.

Källaren är synligt fuktpåverkad i betonggolvet och betongväggarna och är i behov av fuktförebyggande åtgärder. Detta bedöms främst ha med källarens yttre fuktskydd och markförhållanden att göra. Det är även ett pågående rörläckage som läcker ut vatten från en koppling vid hydropressen (se lämnade upplysningar). Betongkonstruktionerna i sig är inte fukt känsliga.

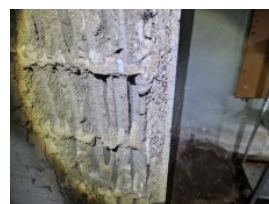
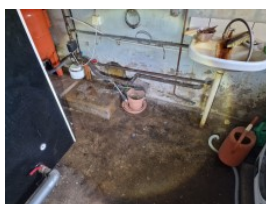
Generellt sett är en källare som inte är aktivt uppvärmd en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt. Likaså en torpargrund/mullbänk. Detta beror på att när utomhusluften ventileras in i källaren/grunden under den varma årstiden, kyls den ner av grundens kallare omgivning, vilket medför att den relativa fuktigheten ökar. I svåra fall kan den relativa fuktigheten stiga så mycket att kondens bildas. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar till ett fukttillskott i utrymmet och bjälklaget.

Grundmurarna i ursprungsdelen är invändigt klädda med träullit. Träullitskivor är en blandning av spån och cement och riskerar att fuktpåverkas till den grad att mikroorganismer kan utvecklas.

Vid fuktkvotmätning i bjälklaget uppmättes fuktkvoten till 21- 23 % vilket är över kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i konstruktionsvirke.

I källaren står vedpannan med två tillhörande ackumulatortankar. Delar av EI- och VA-installationerna i källaren är ålderstigna. Elcentralen är av "nyare" modell med snabbsäkringar och jordfelsbrytare. Det finns dock ingen gruppförteckning till centralen.



## Interiör - Hela huset

---

### Allmänt

Lokalt noterades att golv-/ takbjälklag är lite ojämna och lutar i delar huset. Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadssätt.

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 kan tilluftsventiler monteras in i sovrum och sällskapsrum samt forcerad mekanisk frånluft i dusch/wc.

Spaltventiler finns i flera av de nyare fönstren, vilket är bra.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

## Interiör - Entréplan

---

### Entréhall

Inget att notera.

### Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Utrymmet börjar bli till åren.

Golvbrunnen är av fabrikat Joti med skruvad klämring. Tätskiktanslutning syns inte.

Ihåliga hålrumsljud noterades i delar av keramiken. Golvfallet lutar delvis bristfälligt. Vid toalettstolen lutar golvet ifrån brunnen. Golvfallet kontrollerades med stålkula. Bristfälligt golvfall kan medföra att vatten blir ståendes och behöver skrapas till brunnen. Något tätskikt finns ej uppvik mot tröskeln. Tröskeln ligger lägre än golvkeramiken.

Den elektriska golvvärmen är ur funktion.

I hörnet bakom toalettstolen finns ett rörschakt. På skivorna i lådan syns mikrobiell påväxt vilket tyder på fuktpåverkan.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.

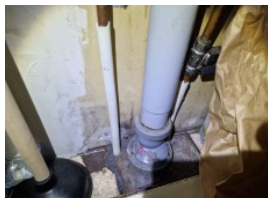


### Kök

Köket är ej vattensäkrat enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd finns inte under kylskåp och i diskbänkskåp. I diskbänkskåpet finns mikrobiell påväxt på väggskivorna. Tort vid besiktningen.

Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag och branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Vid fuktindikering som utfördes noterades inga avvikelser.



### Vardagsrum

Inget att notera.

### Hall

Inget att notera.

### Finrum

Inget att notera.



**Passage** Inget att notera.

**Förråd** Inget att notera.

## Interiör - Övre plan

---

**Trappa** Inget att notera.

**Hall** Inget att notera.

**WC** WC-utrymme med plastmatta på golvet. Mattan är ej uppvikt mot väggen. Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.  
Bakomliggande utrymme med VA-installationer var belamrat med lösöre. Värmerören längs med väggen bör klamras fast bättre.

**Passage** Inget att notera.

**Sovrum 1** Inget att notera.

**Sovrum 2** Inget att notera.

**Sidovind 1** Sidovindarna kunde beträdas via dörrar och besiktigades i sin helhet. Då sidovind 1 och 3 är skivade och sannolikt isolerade mot yttertak är de indirekt uppvärmda och utgör därav en torr miljö.  
Fuktanvisningar finns i delar av taket. Torra vid besiktningstillfället.  
Värmerören längs med golv-/väggvinkeln är lösa och behöver fixeras.  
Inkommande elledning är lös och ej fixerad. Delar av elcentralen är ej kapslad och är oskyddad, vilket bör ses över av elektriker.

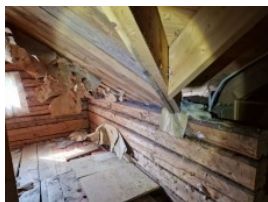


**Sidovind 2** Sidovind 2 är mer av en kallvind. Det är från denna sidovind man kan kika upp mot den övre nockvinden/kallvinden.

Gnagare har gnagt sönder rörisoleringen på värmerören.  
Fuktanvisningar finns på delar av råsponten. Torra vid besiktningen.

På underlagstaket noterades även mindre lokala missfärgningar orsakade av mikroorganismer (konvektionspåverkan) i ringa omfattning. Dessa typer av missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, d.v.s. när fuktberikad inomhusluft läcker upp till det kalla vindsutrymmet via otätheter varvid den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fuktillskottet inomhus och minska konvektionskraften mot vindsutrymmet.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes stickprovsmässigt till < 8 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.



**Sidovind 3 / Klädkammare** Utrymmet var belamrat med lösöre och kunde därav inte besiktigas.

**Sovrum 3** Inget att notera.

## Risikanalyt

---

### 4.1 Tak

Brister i taktäckningen innebär risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället. Det rekommenderas att anlita takläggare för renovering av yttertaket. Fler eventuella följdskador kan framkomma först vid friläggning.

### 4.2 Fönster / Dörrar / Fasad

När det förekommer otätheter, underhållsbehov och åldersrelaterade brister vid fasad, fönster och dörrar ökar risken för fuktinträningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Där otätheter samt rötskador förekommer behöver materialet bytas ut. Viktigt är då även att kontrollera bakomliggande konstruktioner.

## Fördjupad undersökning

---

### 5.1 Grundläggning

Fuktuppsugen i betongkonstruktionerna i källaren indikerar att källarens utvändiga fuktskydd har nedsatt funktion och kan komma att behöva renoveras.

För att säkerställa klimatet i källaren bör även invändig avfuktning eller uppvärmning och ventilation installeras. Eftersom källaren har varit fuktpåverkad under längre tid rekommenderas en fördjupad undersökning för att fastställa orsak och omfattning samt vilka åtgärder som kan behöva vidtas.

I delar av den obesiktigade grundläggningen i ursprungshuset kan man eventuellt installera inspektionslucka i golvbjälklaget för att kunna undersöka dess skick och uppbyggnad. Observera att det kan vara låg höjd i delar av grunden vilket innebär att den inte kan inspekteras i sin helhet.

### 5.2 Fuktanvisningar / Missfärgningar

Eftersom det vid ett enstaka besiktningstillfälle inte går att avgöra om missfärgningar/fuktanvisningar är aktiva eller ej bör sådana hållas under bevakning över tid. Ökar omfattningen måste detta undersökas och åtgärdas. Det kan även finnas bakomliggande skador som framkommer först vid friläggning.



# 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. Utvändiga 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. Besiktningssuppdraget 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 besiktningstillfället 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 besiktningstillfället.

### 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 besiktningstillfället. 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 besiktningstillfället.

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.

#### ANSVARSBEGRÄNSNING

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