

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Brehult 2:31  
Brehult 8, 452 91 Strömstad



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	6
Interiör - Entréplan	6
Interiör - Övre plan	7
Interiör - Källarplan	8

### Risikanalyt

## Objekt



---

<b>Kommun</b>	Strömstad
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Brehult 2:31
<b>Adress</b>	Brehult 8
<b>Postnummer/ort</b>	452 91 Strömstad
<b>Fastighetsägare</b>	Berit Rydberg DB

---

<b>Beställare</b>	Namn: Berit Rydberg DB
<b>Protokollnummer</b>	FBÖ-12288
<b>Besiktningsman</b>	Namn: Frans Bengtsson Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
<b>Besiktningsdag</b>	2025-03-24, 09:00
<b>Närvarande</b>	Klas Rydberg och Charlotta Rydberg Philipsson, DB delägare Henrik Pålsson, mäklare (närvarade avslutningsvis) Frans Bengtsson, Fukt och Byggkonsult AB

**Besiktningens genomförande och omfattning** Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovsvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovsvis. En lekmanmässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. 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 familjens ägo sedan huset byggdes. Byggåret är okänt, taxeringsår 1926. Huset ska ha flyttats till platsen. Mellan åren 2010-2011 totalrenoverades huset då det tidigare var i dåligt skick. Huset revs i princip stomrent invändigt. Bland annat utfördes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Väggar isolerades och skivades om invändigt.</li> <li>• Nya installationer av el, VA samt värmeledningar.</li> <li>• Våtrum samt kök renoverades.</li> <li>• Källaren grävdes ur och en ny betongplatta gjöts med vattenburen golvvärme.</li> <li>• Jordvärmepump installerades.</li> <li>• Yttertaket lades om med nya pannor, underlagsduk och läkt. Nya plåtdetaljer.</li> <li>• Nya fönster monterades.</li> <li>• Delar av fasaden byttes ut.</li> <li>• Det grävdes upp och dränerades runt huset.</li> <li>• Ny avloppsanläggning och djupborrad brunn. Brunnen borrades 2019.</li> <li>• Efter renoveringen var färdigställd nyttjades huset som fritidshus. Värmen står på året runt.</li> </ul> <p>Upplysningarna lämnades av DB delägare.</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 utrymmet 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>	Sol, 5°C
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus med källare.</p> <p>Värmesystem: Jordvärme med vattenburen värme via golvvärme i källare och entréplan samt fläktkonvektorelement kopplad till jordvärmen på överplan. Övre planet har elradiatorer, samt elektrisk golvvärme i badrum.</p> <p>Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft saknas.</p> <p>Grundläggning: Källare.</p> <p>Grundmur: Granitsten.</p> <p>Stomme: Trä (timmer).</p> <p>Fasad: Stående brädor med lockläkt.</p> <p>Fönster: Vridbara 3-glas isolerfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av brädor, underlagsduk och läkt.</p>
<b>Byggnadsår</b>	1926
<b>Ombyggnadsår</b>	2010/11



## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Taket besiktigades från marken och längs med takstegen samt takbryggan. Underlagstaket kontrollerades stickprovvis under några pannor.

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor och underlagstak av brädor, underlagsduk och läkt.

Taket renoverades vid ombyggnationen av huset och bedöms vara väl utfört och håller fortfarande en bra standard. Pannorna börjar få en nött yta och det börjar komma påväxt av alger samt mossor vilket kräver underhåll.

Nockpannorna är skruvade och har underliggande nocktätning. Vid takfoten finns en takfotsplåt. Vinkelrännorna är breda och har uppvikta kanter.

Underlagsduken och läkten var i bra skick där kontroll utfördes.

Skorstenarna är konstruerade med plywood som är plåtinklädda. Skorstenschuvarna tätar bra mot pannorna. Det gick inte se om underbeslag finns.

Vindskivorna har underhållsbehov. Lokalt noterades fuktskador i änträt på vindskivorna på taklyftet mot baksidan.

Taklyftet på baksidan har yttre taktäckning av bandtäckt plåt. På glasverandan ligger shingeltak av papp. Taken bedöms var i bra skick.



#### Vind

Huset har en nockvind som kan beträdas för besiktning. Snedtaken är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns vid dessa delar.

Vindsbjälklaget är isolerat med mineralull. Det finns ingen ångtät plastfolie under isoleringen.

Vinden ser generellt bra ut. Det finns torra fuktskador i delar av underlagstaket och är sannolikt äldre skador.

Vid fuktkvotmätning i bjälklaget uppmättes fuktkvoten till 9-11 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

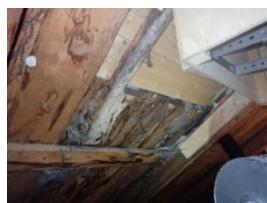
Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i konstruktionsvirke.

Det finns en hel del spillning från möss på vinden. Borrmjöl och angrepp från träskadeinsekter noterades i ringa omfattning, vilket inte är ovanligt i äldre vindsutrymmen.

Elslangar förekommer i vindsutrymmet. Om inomhusluft strömmar upp i sådana föreligger risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned. Elslangar ska ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätade från boutrymmet.

Den mekaniska frånluftsfläkten finns i utrymmet. Det finns en varvtalsregulator till fläkten. Rörkanalerna är isolerade.

Avloppsavlufaren har en böj på röret som är vågrätt och saknar fall. Detta kan medföra att vatten kan bli ståendes som riskerar att frysa under vinterhalvåret och bör justeras.

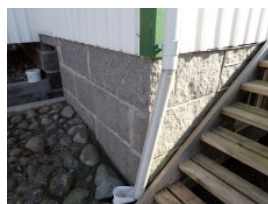


#### Hängrännor

Inget att notera.

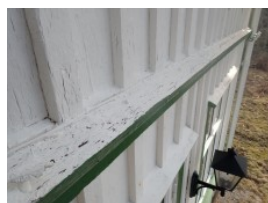
### Stuprör

Några av stuprören är inte anslutna till markledningar. Markledningar finns dock förberett som med fördel kopplas in.  
Stuprören mot baksidan är anslutna till markledningar, dock är de nedersta rören bristfälligt monterade.



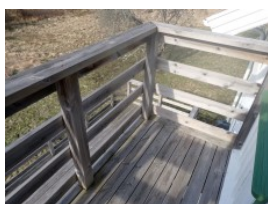
### Fasad

Fasaden är i behov av målning och underhåll. Färgsläpp förekommer på delar av fasaden samt midjebrädor. Delar av fasaden ändträ är inte målat.



### Balkong

Balkongräcket är klättrvänligt med liggande brädor och följer inte Boverkets riktlinjer. Räcken ska vara utformade så att barn inte kan klättra på dem eller ta sig igenom springorna.

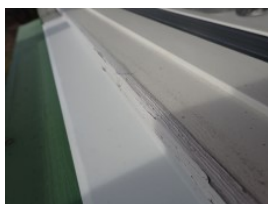


### Fönster

Fönstren är i bra skick. Lite färgsläpp förekommer på några fönster och fönsteromfattningar, vilket kräver underhåll.

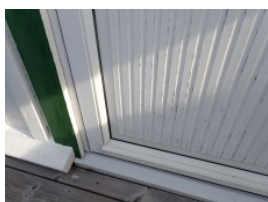
Källarfönstren under altanen saknar fönsteromfattningar och är fogs-kummade.

Fönstren på glasverandan är i behov av underhåll.



### Dörrar

Altan- och balkongdörren har formförändringar/fuktskador i ytskiktet, vilket kräver underhåll.



### Altan

Altanen bågnar något i framkant.

### Sockel/Grundläggning

Några fogar mellan granitstenarna har släppt/spruckit. Glasverandans sockel har sättningssprickor i ytterhörnen. Vid den gjutna betongtrappan står träfasaden emot betongen vilket lett till fuktskador.

Trapphuset är grundlagt med granitplintar. Plintarna har satt sig och bjälklaget lutar. Träbjälklaget är isolerat underifrån med cellplast. Detta gör bjälklaget varmare och på så vis mindre fuktkänsligt. En plintgrund är en s.k. riskkonstruktion då den delar av året utsätts för fuktnivåer som medger tillväxt av mikroorganismer.

Sättningar i äldre grundläggningar är inte ovanligt. Sättningsproblematik går dock inte att bedöma vid en överlåtelsebesiktning.



### Markförhållande

Inget att notera.

### Interiör - Hela huset

---

#### Allmänt

Det finns mekanisk frånluft i huset vilket är bra. Det saknas dock tilluftsventiler i sov- och sällskapsrummen, vilket behöver monteras.

Lokalt noterades att golv/bjälklag är lite ojämna och lutar i huset. Främst på övre planet. Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadsätt.

### Interiör - Entréplan

---

#### Glasveranda

Kallställd glasveranda.

Färgsläpp finns lokalt på innertaket. Torra vid besiktningstillfället.

Sprickor finns i kakelfogarna.

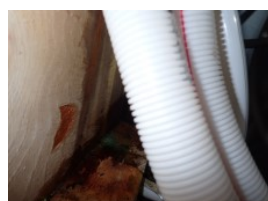


#### Entréhall

Golvvärmens fördelningscentral är placerad i väggen. En koppling är ärgad och läcker lite. Spånskivan och väggregel är fuktskadade i väggskacket. Skadan behöver kontrolleras och åtgärdas. Fastighetsägare skall kontakta sitt försäkringsbolag för åtgärd.

Enligt de branschregler som gäller idag skall en golvvärmecentral vara vattensäker och dränerad för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador.

Elcentralen är placerad ovanför. Gruppförteckning och jordfelsbrytare finns. Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser.



<b>Kök</b>	<p>Läckageskydd finns under kyl/frys och diskmaskin, vilket är bra. Det finns formförändringar på täcksidan. Torra vid besiktningstillfället.</p> <p>Diskbänkskåpet är ej läckagesäkert enligt dagens rekommendationer.</p> <p>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.</p> <p>Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.</p>
<b>Vardagsrum</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>TV-rum / Passage</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>WC</b>	<p>WC-utrymme med klinker på golvet. Avloppsstosen sluter inte helt tätt och bör bytas ut.</p> <p>Oskyddat elkablage över spegeln. Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.</p>



<b>Trapphus / Trappa</b>	<p>Golvet/bjälklaget lutar.</p>
--------------------------	---------------------------------

## Interiör - Övre plan

---

<b>Allrum</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>Sovrum 1</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>Sovrum 2</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>Dusch/WC</b>	<p>Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Elektrisk golvvärme och knappstyrd frånluftsfläkt finns i utrymmet. Utrymmet är från ombyggnadsåret.</p> <p>Golvbrunnen är en tygodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktsanlutningen är dold bakom sättbruk. Golvbrunnen är lågt placerad i golvet och man kan se att tätskiktsanlutningen sticker ut lite under klämringen vilket inte är korrekt. Klämringen sitter dock fixerad.</p> <p>Golvfallet mot golvbrunnen kontrollerades med stålcula och vattenbegjutning. Lite vatten blir ståendes som kan behöva skrapas till brunnen.</p> <p>Inga rörgenomföringar förutom avlopp finns genom golvet tätskikt. Vatten till WC-stolen är placerad i yttervägg.</p> <p>Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.</p>



<b>Sovrum 3</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>Sovrum 4</b>	<p>Inget att notera.</p>
<b>Sovrum 5 med garderob</b>	<p>Inget att notera.</p>



## Interiör - Källarplan

---

### Allmänt

Huset är grundlagt med en källare med invändigt gjuten betongplatta med vattenburen golvvärme och ytskikt av klinker. Källaren grävdes ur och plattan gjöts vid ombyggnadsåret och är troligtvis fukt- och värmeisolerad underifrån. Inne på WC-utrymmet kan man se en plastfolie sticka upp mellan gjutningen och granitmuren.

Ytterväggarna består av obehandlade granitstenar. Detta är bra materialval i en äldre källare.

Reglade och skivade innerväggar förekommer vilka kan ta skada i en äldre källare. Risk för skador bedöms som liten och är främst om man kallställer källaren.

### Trappa / Hall

Inget att notera.

### WC

WC-utrymme med klinker på golvet. Avloppsstosen sluter inte helt tätt och bör bytas ut.

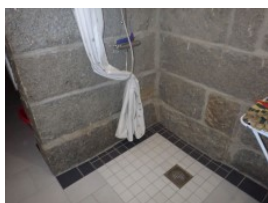
Mot betongplattan och grundmurarna kan man ej utföra relevanta fuktindikationer.

### Dusch/Bad

Våtutrymme med ytskikt av klinker på golv och granitstensmurar.

Golvbrunnarna är typgodkända modeller av fabrikat Purus. Tätskiktsanlutning finns inte i brunnarna. Sannolikt finns det ingen tätskikt under keramiken. Våtrum där omgivande konstruktioner består av betong och sten, vilket inte är fuktkänsliga material risken för eventuella skador bedöms som liten.

Golvfallet mot golvbrunnen kontrollerades med stålkula och bedöms acceptabelt.



### Tvättstuga / Teknikrum

Tvättstuga och apparatrum med flera installationer.

Våtrum där omgivande konstruktioner består av betong och sten, vilken inte är fuktkänslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant.

### Matkällare

Matkällaren har ingen golvvärme utan utrymmet är kallställt.

## Riskanalys

---

### 4.1 Utv. Underhåll

Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

### 4.2 Dusch/WC

När golvbrunnsmanschetten och tätskiktet inte är anslutet enligt monteringsanvisningarna finns risk för otätheter som kan orsaka läckage och skador.



# 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.

#### 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.

#### UPPHOVS RÄTT 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**

Slåtplåt 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/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 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