

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Killingeröd 1:2
Killingeröd 12, 455 95 Hedekas



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

Risakanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Munkedal
Fastighetsbeteckning	Killingeröd 1:2
Adress	Killingeröd 12
Postnummer/ort	455 95 Hedekas
Fastighetsägare	Petter Wingstrand

Beställare	Namn: Petter Wingstrand
Protokollnummer	FBÖ-12525
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2025-10-20, 09:00
Närvarande	Remko Cornelissen, fastighetsskötare Frans Elfving, 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. En lekmanamässig 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

Tillhandahållna handlingar	Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2010.</p> <ul style="list-style-type: none">• Huset är i grunden ett äldre hus, men det totalrenoverades 2011/2012 av Bygg Hilmer.• Huset nyttjas som fritidshus och är uppvärmt året runt. Vattnet är alltid på och brukar spolas en gång i veckan.• 2020 målades hela huset och alla trädetaljer. Det finns rötskador i delar av fasaden och är planerat för att lagas nästa år.• Filtermassan byttes i vattenfiltret för ca. en månad sedan.• Frånluftsventilationen är behovsstyrd och startas när huset används.• Källaren har vid ett tillfälle drabbats av översvämning. <p>Upplysningarna lämnades av Remko Cornelissen och Petter Wingstrand via telefon.</p>

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	<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>
Muntliga uppgifter	<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. 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.</p>
Väderlek	Klart, 7°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus. Värmesystem: Bergvärme med vattenburen värme via golvvärme och radiatorer. Ventilation: Behovsstyrd mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via väggventiler. Grundläggning: Källare/Krypgrund/Betongplatta på mark. Grundmur: Betong/Leca. Stomme: Trä. Fasad: Stående brädor med lockläkt. Fönster: Tvåglasfönster. Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av tegelpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt.</p>
Byggnadsår	-
Ombyggnadsår	2011/2012

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från marken och från de låglutande pulpettaken då tillräckligt lång stege för att nå takstegen saknades vid besiktningsstillfället.

Taket har en yttre taktäckning av formpressade tegelpannor från Monier med underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt. Tacktäckningen är i bra skick generellt.

Tegelpannorna är fortfarande i nyskick. Vinkelrännorna är breda och har uppvikta kanter.

Skorstenen ser ut att vara i bra skick och har väderskyddande huv.

Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under några pannor vid takfoten. Underlagsduken har skador/slitage i det yttre skiktet. Det vattentäta skiktet ser dock ut att vara intakt. Läkten är i bra skick. Vid takfoten finns en takfotsplåt monterad.

De låglutande pulpettaken har yttre taktäckning av falsad plåt och ser ut att vara i bra skick. Lutningen är dock flack då man kan se att vatten kan ställa sig i framkant. Denna typ av taktäckning är inte rekommenderad för tak med mindre lutning än ca. 6 grader. Taklutningen uppmättes inte vid besiktningsstillfället. Mindre deformationer noterades i plåten.



Vind

Delar av snedtaken samt pulpettaken är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns. Längs med nocken finns ett vindsutrymme som kan besiktigas i begränsad omfattning från luckan då landgång saknas.

Vindsbjälklaget är isolerat med cellulosa i lösullsformat.

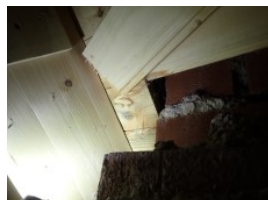
I utrymmet kan man se delar av det äldre träkonstruktionerna som blivit förstärkta och ombyggda. Det ser generellt bra ut i vindsutrymmet av vad som går att se.

Lokalt vid murstocken finns missfärgningar som ser ut att vara orsakade av yttre läckage. Även murstocken har synliga fuktgenomslag. Torra vid besiktningsstillfället men bör hållas under uppsikt. Ökar omfattningen behöver orsaken undersökas och åtgärdas.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 10-12 % vilket är under kritisk fuktnivå 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 %.

Vid luckan finns elslangar med kopplingsdosor. Om inomhusluft strömmar upp i sådana föreligger risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned. Elrör ska ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätade från boutrymmet.



Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är i bra skick. Hängränna finns inte vid entrétaket.

Stuprören är anslutna till markledning. Lösilar finns inte på stuprören vilket rekommenderas för att undvika stopp i dagvattenledningar.

Ett stuprör vid groventrén är inte anslutet till markledning vilket ökar fuktbelastningen mot grundläggningen.

Balkong

Balkongtrallen döljer delar av plåttaket som därför inte kan besiktigas. Trallen och balkongracket har underhållsbehov. Balkongracket har färgsläpp.



Fasad

Fasaden är i behov av målning och underhåll samt renovering. Algpåväxt förekommer. Färgen släpper på flera delar, främst i anslutning till offerbrädor och vattbrädor. Lokalt har det blivit följskador med rötskador och svampangrepp i delar av fasaden på grund av otätheter där delar av fasaden behöver bytas ut och bakomliggande konstruktioner kontrolleras.



Fönster och Dörrar

Fönster och dörrar är generellt i bra skick. Det förekommer dock underhållsbehov i form av färgsläpp och torrspäck. Fönsterkittet är dåligt på ett par fönster och dörrar. Sannolikt fåglar som skadat kittet.

Fönstren saknar bleck och har vattbrädor som avrinning vilket kräver noggrant och kontinuerligt underhåll. Vid glasverandan är vattbrädorna dåliga och behöver bytas ut.



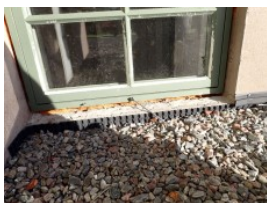
Altaner/Trappor

Trappräckena har färgsläpp och är i behov av målning och underhåll. Lokalt noterades rötskador.

Sockel/Grundmur

Runt källarfönstren saknas fönsteromfattningar eller puts vilket medför otätheter och risk för fuktinträningar.

Fuktskyddsmattan utvändigt om grundmuren sticker delvis upp ovan markytan och är otät vid källarfönstren. När det utvändiga fuktskyddet sticker upp ovanför markytan riskerar man både inträngning av regnvatten och förtida slitage av solljus.



Markförhållande

Lite växtlighet har börjat växa upp i gruset runt delar av huset vilket bör undvikas.

Krypgrund

Delar av ursprunghuset är grundlagt med uteluftsventilerade krypgrunder. Krypgrunderna kan endast besiktigas i begränsad omfattning från två olika luckor från källaren då utrymmena är trånga. Man får en relativt bra överblick över grunderna.

Det upplevdes lukt från gnagare i utrymmena. I den ena grunden under köket ser träbjälklaget nyare ut. Rörinstallationerna ligger löst på marken och rörisoleringen är gnagd på. I krypgrundsutrymmet under matplatsen är bjälklaget av äldre utförande. Det ligger en del organiskt material på markytan som behöver rensas ut. Yttervägssyllarna ser ut att vara rötskyddsbehandlade vilket ibland kan avge en avvikande lukt.

Glasverandan är också grundlagt med en krypgrund och kunde beträdas för besiktning. Denna del är nyare och sannolikt en tillbyggnad. Det syns att bjälklaget är fuktpåverkat vid yttervägssylen. Detta kan bero på skadorna i fasaden vilket behöver undersökas och åtgärdas.

Generellt sett är krypgrund med träbjälklag en känslig konstruktion 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 också till ett fuktillskott i grunden och bjälklaget. Det bör därför rullas ut en ångtät plastfolie på markytan när man rensat markytan.

Kontroll / Fuktmätning

Vid fuktkvotmätning i bjälklaget uppmättes fuktkvoten till 17-18 % 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.



Interiör - Hela huset

Allmänt

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

Det förekommer en del skarvsprickor och vridningar i tapeter lokalt.

Jordade eluttag har funktionskontrollerats stickprovsvis i huset, utan avvikelser.

Interiör - Entréplan

Grundläggning

Grundläggningen vid entréhall samt groventré och WC är betongplatta på mark med underliggande isolering. I betongplattan finns vattenburen golvvärme.

Då denna typ av grundläggning inte betraktas som en riskkonstruktion ur ett fukttekniskt perspektiv, har inte provhål tagits upp i ovanförliggande konstruktioner för kontroll och fuktmätning.

Entréhall

Vid några klinkerplattor noterades bomljud/hålrums ljud, vilket indikerar att det finns ett hålrum eller att klinkerfixen inte har full kontakt med plattans baksida.

Inre hall

Inget att notera.

Förråd	Inget att notera.
Kök	<p>Köket är ej vattensäkert enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd finns inte under kyl/frys, diskmaskin och i diskbänkskåp. Köksblandaren saknar vridstopp. Diskmaskinens avloppslang är inte fixerad.</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. Vattenrör och slangar skall vara fixerade för att undvika rörelser som kan medföra läckage. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag och branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador. Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.</p>



Groventré	Vid några klinkerplattor noterades bomljud/hålrums ljud, vilket indikerar att det finns ett hålrum eller att klinkerfixen inte har full kontakt med plattans baksida.
WC	WC-utrymme med klinker på golvet och träpanel på väggarna. Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.
Matplats	Inget att notera.
Glasveranda	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.

Interiör - Övre plan

Trappa	Handledare saknas i trappan.
Hall	Inget att notera.
Sovrum 1	Ett eluttag är löst och behöver skruvas åt.
Sovrum 2	Inget att notera.
Klädkammare	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
Klädkammare 2	Inget att notera.

Bad/Dusch/WC

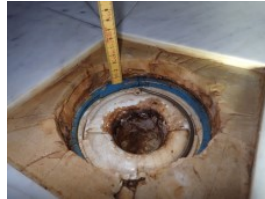
Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande.

Golvbrunnen under badkaret är inte åtkomlig för besiktning. Rören till badkarsblandaren är placerad genom golvets tätskikt i en upphöjd golvklack. Fönster finns i badzonen och fönsternischerna har ingen lutning. Fönstren behöver därför skyddas från vattenbegjutning.

Golvbrunnen i duschen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktanslutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter fixerad. Man kan dock se att man har mycket fästmassa under klinkergolvet och golvbrunnen är lågt avsatt. Golvbrunnen saknar brunnssil.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och bedöms främst finnas lokalt i duschen. Övrig golvyta bedöms tämligen plan.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Interiör - Källarplan

Allmänt

Del av huset är grundlagt med en äldre typ av källare. Källaren är betongren med ytskikt av klinker och målad betong vilket är bra ur fuktsynpunkt. Vattenburen golvvärme finns i delar av betongplattan. Det är vanligt att betongplattan och grundmurarna i äldre källare inte är fuktisolerade mot marken, vilket medför en naturlig fuktvandring från marken via betongen till källarutrymmet.

Missfärgningar och fuktgenomslag förekommer på både inner- och ytterväggar i källaren. Det går inte att avgöra huruvida källarens utvändiga fuktskydd är tillräckligt eller ej då dessa brister kan orsakas av både naturlig markfukt och även av det höga fukttinnehållet i inomhusluften som kondenserar mot betongen. Det fanns vid besiktningstillfället inga tecken på fritt inträngande vatten i källarplanet vilket är positivt. Det är egentligen bara fritt inträngande vatten som skulle kunna föranleda ett akut behov av uppgrävning och dränering runt huset.

De noterade bristerna orsakar inga konstruktionsskador, då betong inte är fuktkänslig. I första hand bör man därför säkerställa ett stabilt och torrt klimat i källaren samt följa upp grundmurarnas skick över tid. Installation av kondensavfuktare med kontinuerlig drift samt frånluftsfläktar som kan forcera bort fukt från exempelvis tvätt och dusch rekommenderas. Golvvärmen bör hållas igång året runt för att bidra till ett torrare klimat.

Trappa/Hall

Klinker mot betongplattan och målade grundmurar. Mikrobiell påväxt finns på väggarna.

Elcentralen är installerad i utrymmet. Jordfelsbrytare finns installerad. Gruppförteckning saknas.



Matkällare

Klinker mot betongplattan och målade grundmurar. Mikrobiell påväxt och missfärgningar finns på väggarna.

Matkällaren är kallställd, vilket gör den mer fukt känslig. Inspektionslucka finns in till krypgrunden.



Tvättstuga

Klinker mot betongplattan och målade grundmurar. Lokalt förekommer färg- och puts släpp samt sprickbildningar i grundmurarna.

I utrymmet finns husets värme- och vatteninstallationer med bland annat bergvärmepump, hydropress, vattenfilter m.m. Golvbrunn finns under bergvärmepumpen för evakuering vid eventuell läckage.

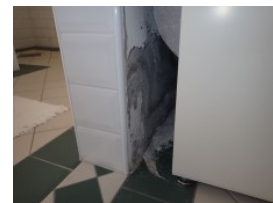
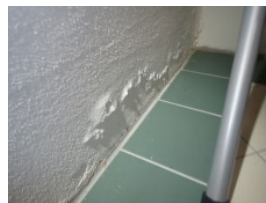
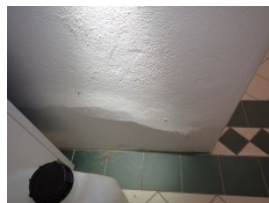
Inspektionslucka finns in till krypgrunden.

Tvättmaskinen är direktansluten till avloppet.

Avloppet från tvättbänken är anslutet till golvbrunnen under tvättbänken.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Det finns inget anslutet tätskikt till brunnen.

Fuktindikering mot betongplatta och grundmurar med tillskjutande markfukt är ej relevant.



Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Omgivande konstruktioner består av betong.

Skiljeväggarna vid duschen och bastun har ett ihålligare ljud och kan vara reglade och skivade konstruktioner.

Golvbrunnen i duschen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktsanslutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter fixerad. Golvfallet kontrollerades med vattenbegjutning och stålkula.

Golvfallet bedöms främst att finnas i duschen. Övrig golvyta är tämligen plan. Vatten blir delvis ståendes vid brunnssilen och kan behöva skrapas till brunnen.

Fuktindikering mot betongplatta och grundmurar med tillskjutande markfukt är ej relevant.

Frånluftsventilation saknas i utrymmet och bör monteras.



Bastu

Bastu med ytskikt av kakel och klinker på bakomliggande betongytor.

Golvbrunn finns inte i utrymmet. Ventilation finns i ytterväggen och under glasdörren.

Risikanalyt

4.1 Krypgrunder

Uppmätta fuktvärden i grunden var över kritisk nivå för tillväxt av mikroorganismer. För att undvika detta så måste dess klimat bli torrare. En vanlig och kostnadseffektiv åtgärd för att undvika fuktproblematiken i denna typ av grundkonstruktion är att installera en ändamålsenlig avfuktninganläggning, en så kallad sorptionsavfuktare. Markytan kan även plastas bättre. Ventiler/otätheter tätas från inkommande uteluft. På detta sätt skapas ett slutet utrymme och luftfuktigheten kontrolleras till säkra nivåer och risken för skador minimeras.

Fördjupad undersökning

5.1 Fasad / Fönster

När det förekommer renovering-/underhållsbehov och otätheter vid fasad och fönsteranslutningar 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 efter följdskador.

Det rekommenderas att anlita snickare och målare för att kontrollera orsak och omfattning av bristerna.

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. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, 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 linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

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

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 krypgrund.

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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

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.

Självdagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 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 våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	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