

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Henån 1:280
Lövåsvägen 8, 473 34 Henån



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	5
Interiör - Hela huset	6
Interiör - Entréplan	6
Interiör - Övre plan	7
Interiör - Källarplan	8
Interiör - Markplan	9

Risikanalys

Objekt



Kommun	Orust
Fastighetsbeteckning	Henån 1:280
Adress	Lövåsvägen 8
Postnummer/ort	473 34 Henån
Fastighetsägare	

Beställare	Namn: [Redacted]
Protokollnummer	FBÖ-12792
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-08-26, 09:00
Närvarande	[Redacted] fastighetsägare Håkan Thisell, mäklare 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	Fastigheten har varit i familjens ägo sedan byggnationen och har varit i nuvarande ägares ägo sedan 1991. Huset har hyrts ut under de senaste åren. • Huset totalrenoverades under 2025/2026. Arbetena utfördes av Rutgersson & Söner. Bland annat utfördes: ◦ Yttertakets renoverades med nya takpannor, läkt och underlagsduk. Delar av råsponen samt samtliga plåtdetaljer byttes, förutom skorstensinklädningen som är av något äldre utförande. Äldre råspon var missfärgad, varför delar av råsponen byttes ut och luftspalterna gjordes om. ◦ Matplatsen byggdes till och grundlades på plintar gjutna mot berget. ◦ Delar av fasaden är utbytt där så behövdes och hela huset är ommålat. ◦ Nytt kök har monterats. ◦ Ny elcentral har installerats. ◦ Några radiatorer är utbytta. ◦ Våtrummet har renoverats. Kvalitetsdokument ska finnas men fanns inte tillgängligt vid besiktningen. ◦ Samtliga ytskikt har renoverats. Sovrummet på övre plan är av äldre utförande. ◦ Källaren har sanerats och organiskt material har tagits bort. Väggarna har målats med silikatfärg och betongplattan har målats med golvfärg. Dräneringen är från byggåret. Kondensavfuktare finns och går kontinuerligt. ◦ Tilluftsventiler har monterats i samtliga rum. Fuktstyrd våtrumsfläkt finns i våtrummet. • Bergvärmepump installerades 2016. Pumpen har serviceavtal och kontrolleras vart tredje år. Senaste service utfördes under våren av B.R.A. Berghogens Rör AB. • Flera fönster byttes tidigare, under 2008 och 2015. • Murstocken används inte längre för eldning utan endast för ventilation. • Sadelstak restes över garaget omkring 2005. Det äldre platta taket finns kvar. • Vid den indragna entrén har taket mot källaren gjorts om med ny råspon och papp. Upplysningarna lämnades av fastighetsägarna.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	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.
Muntliga uppgifter	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek	Sol, 22°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1½-plans hus.
Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme via radiatorer. Elektrisk golvvärme i våtrum och hall.
Ventilation: Självdragsventilation. Våtrumsfläkt och väggventiler finns.
Grundläggning: Källare / Krypgrund / Plintgrund.
Grundmur: Betonghålstén.
Stomme: Träregelverk.
Fasad: Stående lock- och bottenbrädor.
Fönster: 3-glas isolerfönster.
Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagsduk och läkt.

Byggnadsår

1975

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

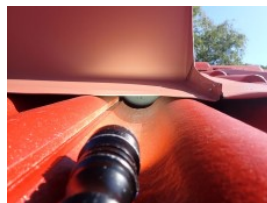
Taket besiktigades från marken och längs med takstegen. Låglutande delar kunde även beträdas. Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med taklyft och har yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt.

Taket är nyligen omlagt och utförandet ser bra ut. Betongpannorna, läkten och underlagsduken är fortfarande i nyskick. Underlagsduken är klistrad i överlappande skarvar. Pannorna är inte fastsatta i underliggande läkt. Nockpannorna är fastsatta och har underliggande nocktätning. Vid takfoten finns takfotsplåt monterad.

Delar av taket på taklyftet bågner något. Taklyftet och garagetaket ser ut att ha lägre taklutning än vad som rekommenderas för denna typ av taktäckning.

Skorstenen är väderskyddad med plåt och huv. Avtäckningarna är breda och täcker bra. Vid kontroll under plåtarna ser det inte ut att finnas något underbeslag, utan endast underlagsduken är uppvikt mot murstocken. Detta kan medföra risk för fuktinträngning vid regn i kombination med hårda vindar.

Taktäckningen på den tillbyggda matplatsen är utförd med bandfalsad plåt. Plåttäckningen är i bra skick och bedöms vara väl utförd.



Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är nya och i bra skick. Stuprören ansluter till markledningar och har tillhörande lövisar, vilket är bra.

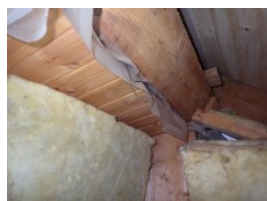
Vind

Större delar av takkonstruktionen är utförda som parallelltak, där innertaket följer yttertaket, varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns vid dessa delar. Längs en del avnocken ovanför WC och sovrum 3 finns en mindre nockvind som går att besiktiga från vindsluckan i WC-utrymmet. Vindsluckan är otät och bör bytas eller tätas för att minska risken för luftläckage från bostaden.

Underlagstaket som är synligt består av nyare råspont och ser bra ut. Takstolarna är förstärkta. Äldre mikrobiell påväxt kan ses i delar av utrymmet. Enligt uppgift har det tidigare förekommit problem med konvektionsskador. Ventilationen i huset och på vinden har därefter förbättrats. Konvektionsskador är vanligt förekommande i äldre hus och uppstår, enkelt förklarat, när varm och fuktig luft från bostaden vintertid läcker upp till vindsutrymmet och kondenserar mot det kalla underlagstaket.

Plastfolie finns lokalt synlig i konstruktionen. Plastfolien ska vara placerad på konstruktionens varma sida och vara tät, annars finns risk för kondensbildning.

Några elrör förekommer i vindsutrymmet. Om inomhusluft strömmar upp i sådana rör föreligger risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned i konstruktionen. Elrör bör ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätade mot bostadsutrymmet.



Fasad

Fasaden är välmålad och i bra skick.

Fönster

Fönstren är i bra skick och fönsteranslutningarna ser bra ut. Lokalt noterades mindre färgsläpp på några fönster. Källarfönstren är äldre och har åldersrelaterade brister.

Dörrar

Dörrarna är i bra skick och tröskelblecken ansluter bra.
Källardörren är äldre och har rötskador i tröskeln.
På en altandörr noterades mindre färgsläpp.

Vid entrédörren noterades mindre otätheter. Entrén är indragen i huset och under golvet finns ett tätskikt av papp. Pappen sluter inte tätt mot tröskeln. Utrymmet är dock relativt väderskyddat då det ligger under tak.



Sockel/Grundmur

Delar av sockeln är dold bakom altantrallen.

Källartrappan saknar skärmtak. Skärmtak är bra för att minska risken för fuktinträngning via trappan till källaren. Längst ner i trappan finns en dagvattenbrunn som behöver hållas ren från skräp för att säkerställa att vattenavrinningen fungerar.

Plintgrund

Tillbyggnaden är grundlagd på plintar. Denna grund är inte åtkomlig för besiktning.

Markförhållande

Inget att notera.

Interiör - Hela huset

Allmänt

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

Huset ventileras genom självdragsventilation som förstärks med frånluftsfläkt i våtutrymmet. Ventilator har även monterats i samtliga rum, vilket är bra.

Ytterligare frånluftsfläktar kan med fördel monteras i WC-utrymmet och tvättstugan för att förbättra luftomsättningen i huset. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv luftomsättning per timme.

Elcentralen är installerad i pannrummet. Gruppförteckning och jordfelsbrytare finns installerade. Vid stickprovvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser. Eluttagen är av både jordat och ojordat utförande i huset.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Våtutrymmet är nyligen renoverat och utförandet ser bra ut.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktsanslutningen är korrekt monterad och klämringen sitter fixerad. Golvfallet kontrollerades med stålcula och vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt. Inga rörgenomföringar, förutom avlopp, finns genom golvets tätskikt, vilket är bra och i enlighet med dagens branschstandard.

Tröskeln är inte i liv med väggen, vilket avviker från nyare branschregler.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Passage

Inget att notera.

Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Tröskeln ligger löst och dörrsmogen är något lös vid innerdörren.
Kök	Köket är inte vattensäkrat enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd saknas i diskbänkskåp. I inbyggnadsskåpen för kyl/frys finns heller inga synliga läckageskydd. Det kan dock finnas läckageskydd under skåpsstommen som inte varit möjligt att kontrollera. Läckageskyddet till diskmaskinen är vikt eftersom fötterna står på kanten, vilket medför försämrad funktion. Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och därmed 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. Köksfläkten i spishällen är av kolfiltertyp och renar endast luften från matos. Frånluften leds inte ut ur bostaden.
Vardagsrum	Inget att notera.

Interiör - Övre plan

Trappa	Inget att notera.
Allrum	Inget att notera.
WC	Äldre WC-utrymme med plastmatta på golvet. Plastmattan är inte uppvikt mot vägg eller tröskel. Rör genomföringarna är tätade. Frånluftsventil finns i murstocken. Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.
Sovrum 3	Mindre missfärgningar noterades mellan glasen i isolerkassetten. Detta kan indikera att isolerkassetten är punkterad.
Sovrum 4	Inget att notera.
Sidovindar	Fyra stycken sidovindsutrymmen finns och är åtkomliga för besiktning. Det ser generellt bra ut i utrymmena. Vindarna är kallställda men skivade med spånskivor mellan takstolarna mot underlagstaket. Lokalt noterades mindre fuktanvisningar i golvet, torra vid besiktningstillfället. Avloppsavluftsledningsrör går via en av vindarna. Tätningsslister saknas på vindsluckorna, vilket med fördel kan monteras för att minska risken för luftläckage. Fuktkvoten i takstolarna uppmättes stickprovsmässigt till 8-10 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.



Interiör - Källarplan

Allmänt

Större delen av huset är grundlagt på källare med betongplatta och källarväggar av betonghålstén. Ytorna är målade och det ser generellt bra ut i källaren.

Källaren är oinredd och betongren, det vill säga den är inte inredd med väggar och golv av träkonstruktion på betongplattan eller invändigt på källarväggarna, vilket är bra. Betongplattan är inte fuktisolerad mot marken, vilket medför en naturlig fuktvandring från marken via betongen till källarutrymmet. I en källare av äldre utförande bör man därför undvika träkonstruktioner mot betongytorna samt täta färger, eftersom dessa kan släppa på grund av fuktvandringen.

Källarens utvändiga fuktskydd och dränering är sedan byggåret, vilket är att anse som äldre. När källarens utvändiga fuktskydd är äldre kan systemet ha nedsatt funktion, vilket kan innebära en ökad fuktbelastning mot källaren.

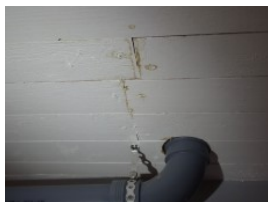
Kontroll / Fuktmätning

Då källaren inte är inredd utan har målade betongytor, bedöms den inte vara riskbenägen ur ett fukttekniskt perspektiv. Betongen har dock tillskjutande markfukt, vilket är normalt och kan orsaka missfärgningar samt puts- och färgsläpp.

I den här typen av källare går det inte att utföra relevanta fuktmätningar.

Allrum

Fuktanvisningar finns lokalt i trätaket under golvbrunnen. Torra vid besiktningsstillfället. Enligt upplysningar från säljaren är fuktanvisningarna äldre och kommer från ett tidigare våtutrymme.



Tvättstuga

Tvättstuga med målade betongytor.

Tvättmaskinens och tvättbänkens avlopp är direktanslutna till golvbrunnen.

Golvbrunnen är en äldre gjutjärnsbrunn.

En kondensavfuktare är i kontinuerlig drift, vilket är bra. Det är en fördel att slangansluta avfuktaren till golvbrunnen för att inte regelbundet behöva tömma behållaren.

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

Pannrum

Målade betongytor. I utrymmet är bergvärmepumpen installerad. En äldre gjutjärnsbrunn finns för avrinning vid eventuellt läckage.

Mindre färgsläpp och saltutfällningar förekommer på grundmurarna.

Mindre fuktanvisningar noterades i innertaket intill VVS-anläggningen. Torra vid besiktningsstillfället.

Inkommande vattenledning med avstängningsventiler och vattenmätare finns installerad i utrymmet.



Krypgrund

Husets grundläggning består, förutom källardelen, även av en krypgrundsdel som delvis har ståhöjd med anslutande berg i dagen. Markytan består av sten/jord. Grundmurarna är av betonghålstén. Bjälklaget är av träkonstruktion med blindbotten av brädor. Ytterväggssylen är rötskyddsbehandlad och ligger på ett underliggande fuktskydd av papp.

En avvikande mikrobiell lukt noterades i utrymmet och mikrobiell påväxt förekommer på markytan. Blindbotten ser generellt bra ut. Längst in, ovanför berget, syns dock mikrobiell påväxt. Även ytterväggssylen är rötskadad i ett hörn. Detta är tecken på att fuktigheten har varit hög under en längre tid.

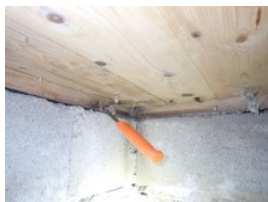
Generellt sett är krypgrund med träbjälklag en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt. Detta beror på att när utomhusluften ventileras in i grunden under den varma årstiden kyla den ner av grundens kallare omgivning, vilket medför att den relativa fuktigheten ökar. I svåra fall kan den relativa fuktigheten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

En sättningsspricka finns lokalt i grundmuren. Sprickor i äldre källarmurar är relativt vanligt och är oftast inte kritiska. Det går dock inte att bedöma sprickor vid en besiktning. En sådan bedömning måste utföras över en längre tid.

Kontroll / Fuktmätning

Vid fuktkvotmätning i bjälklaget uppmättes fuktkvoten till 18-21 % 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 - Markplan

Garage

Det vidbyggda garaget har målad betongplatta på mark. Ytskikten är nyligen omgjorda och det ser bra ut. Garaget är uppvärmt via vattenburen radiator, vilket är bra. Ventilation saknas och kan med fördel monteras.

Tröskeljärnet vid garageporten är äldre och rostigt. Betongplattan lutar något inåt vid porten, vilket medför risk för att eventuellt vatten kan rinna in vid porten. Äldre gjutjärnsbrunn finns i garaget för evakuering.



Risikanalys

4.1 Krypgrund

Uppmätta fuktvärden i grunden var över kritisk nivå för tillväxt av mikroorganismer. För att undvika fortsatta skador behöver klimatet i grunden bli torrare. Det finns även risk för att avvikande lukter från grunden når bostaden.

En vanlig metod för att sänka fuktnivåerna i krypgrunder är att lägga ut en ångtät och åldersbeständig plastfolie på markytan för att förhindra markfuktens påverkan på grunden. I många fall behöver man även installera avfuktare i grunden för att fuktnivån ska hållas under kritiskt värde.

4.2 Källare

Det är lämpligt att hålla koll på källarytternväggarna över tid då det utvändiga fuktskyddet är ålderstiget.

Det går inte att avgöra huruvida källarens utvändiga fuktskydd är tillräckligt eller ej då brister i källaren både kan orsakas av naturlig markfukt och 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 betongen inte är fuktkänslig. Man kan givetvis välja att i förebyggande syfte renovera källarens utvändiga fuktskydd och då även erhålla fördelen med utvändigt monterad fukt- och värmeisolering enligt modern standard.

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 upprättar 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, 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. Provhåltagning 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 klargöra 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.

- 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.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 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.

UPPDAGSGIVARENS 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 provhåltagningar 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 utlåndet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja utlåndet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta utlåndet eller nyttjanderätten till utlåndet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i utlåndet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvaret 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 utlåndet 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 linoljefärg 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

golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

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 BYGGNADSEDELAR 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 asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsfönster (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 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