

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Småspoven 6
Ljungvägen 36, 461 42 Trollhättan



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	7
Interiör - Övre plan	9

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Småspoven 6
Adress	Ljungvägen 36
Postnummer/ort	461 42 Trollhättan
Fastighetsägare	Rickard Nilsson

Beställare	Namn: Rickard Nilsson
Protokollnummer	FBÖ-12626
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningdag	2026-03-26, 09:00
Närvarande	Rickard Nilsson, fastighetsägare Frans Elfving, Fukt och Byggkonsult AB

Besiktningens genomförande och omfattning	Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmetning 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 2016.</p> <ul style="list-style-type: none">• Fönster och dörrar byttes av tidigare ägare.• Våtutrymmet på övre plan renoverades av tidigare ägare.• Luftvärmepumpen installerades 2016.• Carportens tak lades om från plast till plåt 2019.• Fasaden målades 2020.• Kamin installerades omkring 2024. Sotning och brandskydds kontroll sker enligt gällande rutin. Sotning utfördes nyligen.• Taket renoverades med förlängda taköverhäng på gavlarna. Övriga delar av taket sågs över och bedömdes vara i bra skick. Takpannorna tvättades och målades.• Solcellsanläggning med batterier installerades 2024 (utfört av SeSol).• Altaner har byggts till och byggts om.• Invändiga yttskikt har renoverats. <p>Planerade åtgärder som skall utföras före försäljning: Hängrännorna mot framsidan ska förlängas. Några dåliga fasadbrädor ska bytas. Invändiga listverk ska åtgärdas.</p> <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</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	Molnigt, 7°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus. Värmesystem: Luft/luftvärmepump och direktverkande el via radiatorer och golvvärme samt kamin. Ventilation: Självdragsventilation. Grundläggning: Betongplatta på mark. Stomme: Träregelverk. Fasad: Stående träpanel. Fönster: 3-glas isolerfönster. Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av träfiberskivor och reglar.</p>
Byggnadsår	1975

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från marken och längs med takstegen samt från garagetaket.

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor och underlagstak av träfiberskivor och bärreglar. Taktäckningen är från byggnadsåret men har på senare år målats och försetts med förlängda taköverhäng på gavlarna.

Betongpannorna är i bra skick för sin ålder. Den nya färgen binder ihop betongen bra och skyddar pannorna från fortsatt slitage. Godset i pannorna är tjockt. Lite algpåväxt förekommer.

Under nockpannorna finns underliggande nocktätning.

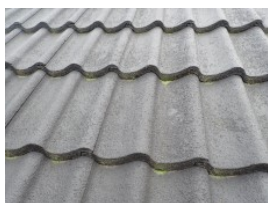
Underlagstaket av träfiberskivor har inte en vattenavvisande yta likt underlagspapp/duk och det är svårt att tätta på ett bra sätt vid genomföringar. Vid takfoten finns ingen takfotsplåt, vilket kan monteras för att skydda den nedersta bärregeln bättre.

Takfönstren är bytta på senare år. Tätningslistan i botten tätar bristfälligt, vilket bör förbättras.

Huven vid kaminens skorsten tätar bristfälligt mot pannorna vilket bör förbättras.

Ventilationshuven ser ut att tätta bra.

Vindskivorna är i behov av målning och underhåll.



Hängrännor/Stuprör

Det står vatten i hängrännorna. Hängrännorna mot framsidan är inte förlängda likt taket. Detta skall åtgärdas före försäljningen.

Stuprören är anslutna till markledningarna men saknar lövsilar vilket medför en ökad risk för stopp i ledningarna.



Vind

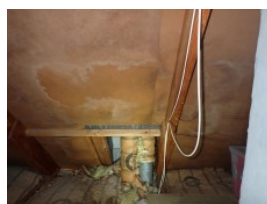
Snedtaken är av parallelltaks konstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns. Det finns en liten inspektionslucka till kaminröret ut på en sidovind. Huset har en uteluftsventileradnockvind längs med hela huset som kan besiktigas i sin helhet.

Vindsbjälklaget är isolerat med ca. 15 cm pappbeklädd mineralull med underliggande plastfolie. På gavlarna sitter det eternitskivor bakom fasaden. Underlagstaket av träfiberskivor syns i utrymmet och ser generellt bra ut. Det finns dock en del fuktanvisningar, främst vid ventilationsrören. Fuktanvisningar på underlagstaket är tecken på otätheter och yttre fuktinrängningar. Detta är vanligt för den här typen av underlagstak och något man kan förvänta sig. Träfiberskivorna har begränsad vattenavvisande yta.

Några ventilationsrör är bristfälligt isolerade. Detta kan medföra att kondens bildas i röret och bör åtgärdas.

Vid fuktkvotmätning i takstolarna uppmättes fuktkvot 11-13 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

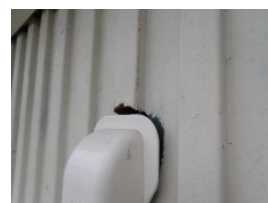
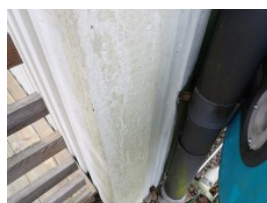
Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.



Fasad

Fasaden är generellt i bra skick. Ovanför altantaket och vid takavvattningen är det dock bristfälligt målat på sina ställen. Lokalt förekommer det även färgsläpp och algpåväxt. Otätheter noterades vid värmepumpens ledningar. Eluttag på baksidan är defekt.

På ena hörnet finns rötskador i fasadens nederkant. Detta är under pågående renovering.



Fönster/Dörrar

Fönster och dörrar är generellt i bra skick med aluminiumbeklädd utsida. Överblecken är tätade och monterade ovanpå fasadens bottenbräda bakom läkten. Underblecken har mindre otätheter vid uppvikningen som kan tätas bättre. Salnings- och foderbrädor har visst underhållsbehov.



Altaner

Altanerna och altantaket har underhållsbehov.

Sockel/Grundmur

Färgsläpp förekommer på sockeln.

Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte undan från huset, vilket ökar fuktbelastningen mot grundläggningen.

Markförhållande

Inget att notera.

Garage/Carport/Förråd

Garagebyggnaden är kedjebyggd mellan husen. Byggnaden är av enklare konstruktion och utförande och renoveringsbehov föreligger. Invändigt i garaget fanns en del lösöre varvid besiktning har utförts med viss begränsning.

Markytan är asfalterad och den reglade väggstommen står på en murad/gjuten golvlack. Väggs- och takstommen är isolerad i några utrymmen samt oisolerad i andra. Förrådsdelen har missfärgningar/fuktskador i takkonstruktionen. I det yttre förrådet noterades rikligt med kondens och mikrobiell påväxt förekommer i takkonstruktionen. Ventilation saknas.

Solcellsanläggningens växelriktare och batteri finns inne i ett isolerat förrådsutrymme.

Papptaket ovanför garagedelen har ojämnheter och luftfickor i pappen. Vid takfoten finns vatten ståendes. Mellan garagets och förrådets plåttak är det bristfälligt tätat med fogmassa.

Carportens plåttak är inte anpassat för denna låga taklutning, vilket ökar risken för fuktrinträngning.

Fasaden och fönster samt dörrar har underhållsbehov. Framsidan och delar av carporten är endast grundmålad.



Interiör - Hela huset

Allmänt

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

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 byggnadssätt.

Huset ventileras genom självdragsventilation. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när det inte finns tilluftsventiler i alla sovrum och sällskapsrum. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation bör man montera tilluftsventiler i samtliga sov- och sällskapsrum samt installera forcerad frånluft i våtutrymmen. Det finns ventilationsrör från våtutrymmena som är synliga via vindsutrymmet och som sannolikt kan nyttjas i ett förbättrat ventilationssystem.

Vid stickprovvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser, förutom i entréhall och badrummet. Eluttagen är av både jordat och ojordat utförande.

Kontroll / Fuktmätning

Husets grundläggning är betongplatta på mark. Ovanpå betongplattan ligger parkettgolv i allrum/sovrum. I köket ligger ett laminatgolv med underliggande fuktskyddsmatta på betongplattan. I våtutrymmen ligger det plastmattor mot betongen. I entréhallen ligger det klinker med elektrisk golvvärme.

Vid tiden då huset byggdes fukt- och värmeisolerades vanligtvis inte betongplattan undertill. Detta medför att det sker en naturlig fuktvandring från marken till bostaden via betongplattan och de konstruktioner som ligger på betongplattan. De olika golvläggningarna samt väggsyllarna ligger därför i en miljö där man riskerar förhöjda fuktnivåer. Mikroorganismer kan avge avvikande lukter som med tiden sprids till boendemiljön. Det förekommer ibland även rötskyddsbehandlat virke som kan bidra till avvikande lukt i konstruktion och boendemiljö.

Konstruktionerna kontrollerades via provhål i ytterväggen vid matplatsen (yttervägg) samt i hallen bakom golvlister (hjärtvägg) och under köksgolvet.

Matplats: Ytterväggen är reglad och isolerad med mineralull med plastfolie och enkelgips samt ytskikt. Fuktkvotmätning utfördes i väggsyllens ovkant till ca 9-12 %. Den relativa luftfuktigheten uppmättes till 68,0 % i väggen. En avvikande kemisk lukt upplevdes i provhålet.

Hall: Via provhålet i hallen når man innerväggsyllen som ligger ovanpå betongplattan utan underliggande fuktskydd. Fuktkvotmätning i väggregeln uppmättes till ca. 21-23 % i underkant av väggregeln. Den relativa luftfuktigheten uppmättes till 78,3 % i väggen. En avvikande kemisk lukt upplevdes från regeln.

Provhålet som utfördes i hallens vägg ansluter mot WC-utrymmet där fuktrelaterade skador noterades vilket kan vara orsaken till de uppmätta värdena.

Kök: Fuktmätning utfördes under golvkonstruktionen i köket. Den relativa luftfuktigheten uppmättes till 71,6 % under fuktskyddsmattan.

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

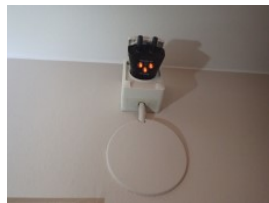


Interiör - Entréplan

Entréhall

Det jordade vägguttaget vid innertaket saknar fungerande skyddsjord och behöver kontrolleras av elektriker.

Elcentralen är nyare och har jordfelsbrytare. Gruppförteckningen är bristfällig.



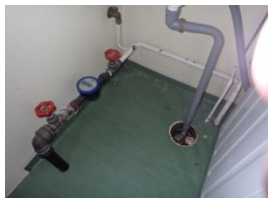
Tvättstuga

Äldre tvättstuga med plastmatta på betongplattan uppvikt mot vägg och tröskel. En äldre ytterdörr har byggts igen, och där är plastmattan inte uppvikt, vilket medför otätheter.

Plastmattan är lös runt brunnen och det finns flera rör genomföringar som medför otätheter. Klämringen i golvbrunnen sitter löst. Tvätthon och tvättmaskinens avlopp ansluter golvbrunnen.

Inkommande vattenledning med avstängningsventiler och vattenmätare finns installerad i utrymmet. Avstängningsventilerna är av äldre utförande och bör bytas ut mot moderna kulventiler.

Fuktindikering mot betongplatta med tillskjutande markfukt är ej relevant. Fuktindikering mot väggarna utan avvikelser.



Bad / WC

Äldre våtutrymme med plastmatta på golv uppvikt mot vägg. Väggarna har målad väv. Utrymmet är i behov av renovering på grund av åldersrelaterade brister.

Plastmattan har släppt runt golvbrunnen. Otätheter förekommer vid genomföringar och vid tröskeln.

Fuktindikering mot betongplatta med tillskjutande markfukt är ej relevant. Väggarna utan avvikelser.

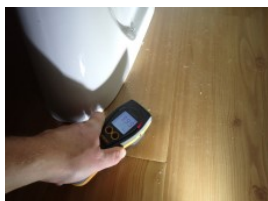
Eluttaget vid spegeln saknar fungerande skyddsjord och behöver kontrolleras av elektriker.



WC

WC-utrymme med laminatgolv ovanpå äldre plastmatta. Utrymmet är i äldre utförande.

Förhöjd fuktindikation uppmättes i golvet. Detta indikerar en möjlig pågående vattenskada som behöver undersökas och åtgärdas.



Sovrum 1

Inget att notera.

Walk in closet

Inget att notera.

Vardagsrum

Inget att notera.

Matplats

Inget att notera.

Kök

Under kyl och frys finns formförändringar i golvet orsakade av fukt. Förhöjd fuktindikation uppmättes lokalt, vilket behöver undersökas och åtgärdas.

Under diskmaskinen och i diskbänkskåp finns läckageskydd, vilket är bra. I diskbänkskåpet bör rörgenomföringar dock tätas.

Fuktindikering utan anmärkning vid diskbänk och diskmaskin.

Löst elkablage finns vid fläkten. Kaklet skall färdigställas och strömbrytaren ska färdigställas före försäljningen.



Trappa

Inget att notera.

Interiör - Övre plan

Allrum

Inget att notera.

Sovrum 2

Fuktanvisningar finns i listverket runt takfönstret. Torra vid besiktningstillfället.

Tilluftsventil finns i takfönstret. Stängd vid besiktningstillfället.



Klädkammare

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Våtutrymmet är renoverat i modern tid.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktanslutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter fixerad ovan en förhöjningsring.

Mikrobiell påväxt finns i mjukfogarna.

Golvfallet i duschen bedöms acceptabelt. Utanför är golvet tämligen plant. Den täta duschsargen hindrar även eventuellt utifrån kommande vatten att nå golvbrunnen.

Vid dörrens anslutning noterades fuktanvisningar i nederkant och förhöjd fuktindikation uppmättes i området. Detta tyder på att vatten har trängt utanför duschzonen och påverkat dörrpartiet, alternativt att tätskiktets anslutning vid dörren är bristfällig. Anslutningen bör undersökas vidare och åtgärdas vid behov. Det är viktigt att säkerställa att tätskiktet ansluter korrekt mot tröskeln och dörrkarmen. Inget synligt uppviktt tätskikt finns vid tröskeln. Fortsatt fuktpåverkan kan medföra följskador i angränsande byggnadsdelar.

Tvättställets avlopp saknar en gummistos vid avloppsanslutningen i golvet.

Tvättställets ena skåpslucka är trasig.

Duschens väggskena har släppt.



Småspöven 6

Sovrum 3

Inget att notera.

Risikanalyt

- 4.1 Tak** Träfiberskivor som underlagstak har ett begränsat motstånd mot eventuell fukt som tränger genom takpannorna. Det är därför viktigt att takpannorna är hela och ligger som de ska. Fukt som tränger genom takpannorna kan på relativt kort tid skada underlagstaket och underliggande konstruktioner.
- 4.2 Utv. Underhåll** Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.
- 4.3 Bad / WC** Då våtrummet är att anse som uttjänt bör behörig våtrumsentreprenör anlitas för renoering. I samband med sådant arbete kontrolleras även omkringliggande konstruktioner avseende eventuella följdskador.
- 4.4 Garage/Carport/Förråd** Sammantaget är garaget i behov av allmän översyn. Brister i tak- och utvändiga skalet medför risk för inläckage, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället, vilket kan innebära risk för fler fuktrelaterade skador i omgivande byggnadsdelar.
- 4.5 Tvättstuga** När tvättstugan är utförd enligt äldre standard och dessutom försämrats med tiden föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället.

Fördjupad undersökning

5.1 Grundläggning

Befintlig konstruktion, betongplatta med ovanliggande isolering, riskerar att p.g.a. naturlig markfukt utsättas för fuktpåverkan som möjliggör tillväxt av mikroorganismer. Detta kan i sin tur innebära mikrobiella skador och/eller avvikande lukter i konstruktion och boendemiljö.

Då en avvikande lukt upplevdes från provhålen rekommenderas en fördjupad undersökning för att fastställa orsak och omfattning samt vilka åtgärder som kan behöva vidtas. De förhöjda fuktvärdena i hallens vägg bedöms sannolikt ha samband med de misstänkta läckagerelaterade skadorna i WC-utrymmet, vilket behöver undersökas och åtgärdas.

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. Besiktningssuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid 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. *Risikanalyis*

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.

UPPHOVSRÄTT TILL UTLÅTANDET

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

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

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

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

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

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 utvändig vertikal (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