

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Hult 2:154

Hults Gata 88, 436 44 Askim



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	7
Interiör - Souterrängplan	8
Interiör - Övre plan	10

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Göteborg
Fastighetsbeteckning	Hult 2:154
Adress	Hults Gata 88
Postnummer/ort	436 44 Askim
Fastighetsägare	Marianne Möller & John Ovenmark

Beställare	Namn: Marianne Möller & John Ovenmark
Protokollnummer	FBÖ-12781
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-08-19, 09:00
Närvarande	Marianne Möller & John Ovenmark, fastighetsägare Andreas Knutson och Ulrika Zieba, 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 Äldre byggnadsritningar och tekniska beskrivningar.

**Information från
uppdragsgivaren**

Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2008.

- Våutrymmet på övre plan renoverades av tidigare ägare.
- 1991 byggdes uterummet av tidigare ägare.
- 2008 byttes radiatorventiler (termostater) överallt.
- 2009 renoverades sovrum i souterrängplanet. Ny el, nytt tak med isolering mot plan 1 samt renoveringstapet och tapet.
- 2009 installerades luft/vatten-värmepump och oljetanken togs bort. Förrådet målades om samtidigt. Ett kretskort har senare bytts på värmepumpen.
- 2010 målades garage, golv och väggar om med diffusionsöppen silikatfärg.
- 2010 målades trapphus, väggar, trappa och handledare om. Heltäckningsmatta togs bort.
- 2011 byggdes ny stentrappa vid gaveln på utsidan.
- 2014 renoverades köket med nya vitvaror. Nytt golv lades i vardagsrum, kök och matplats. Renoveringsgips på väggar, ny el och nytt tak med isolering mot vind. Ny tapet.
- 2016 installerades braskamin i vardagsrummet. Spottar i taket, nytt tak med förbättrad isolering mot vind och nya väggar med renoveringsgips samt tapet. Ny el.
- 2017 renoverades tvättstugan med ny diskho, nytt skåp, nya bänkar och ommålning.
- 2019 byttes yttertak med nya pannor, läkt och papp. Nya plåtar på skorsten, hänggrännor och stuprör. Fasad och uterum målades om. Tvätt och målning från vitt till svart. Nya fönster, alla utom tre vid uterummet, samt ny ytterdörr och nya garageportar. Ny fasadbelysning.
- 2020 byttes altantaket.
- 2020 nytt staket mot grannar.
- 2021 renoverades två sovrum mot baksidan. Nya garderober, renoveringsgips på väggsnivorna, ny el, nytt tak med förbättrad isolering mot vind och omslipade golv.
- 2021 nytt staket mot grannar.
- 2021 ny och ändrad placering av vattenutkast i fasad vid stentrappan.
- 2023 ny utebelysning vid postlådan.
- 2023 renovering av hall mellan sovrummen på övre plan. Renoveringstapet och tapet.
- 2023 byte av altanbrädor på utsidan.
- 2023 ommålning av alla innerdörrar.
- 2024 renovering av sovrum närmast trappan. Renoveringstapet, tapet och nya eluttag.
- 2024 renovering av master bedroom. Renoveringstapet och nya tapeter.
- 2025 renovering av gillestuga med nytt golv, ommålade väggar, ny el, nytt tak med isolering mot övre planet samt ommålning. På betonggolvet lades Platonmatta och laminatgolv.
- 2026 ny skiva på altantak på grund av snöras.
- 2026 ommålning och slipning av garagegolv.
- Båda eldstäderna är godkända för eldning. Sotning och brandskyddskontroll sker enligt rutin. Senaste kontrollen utfördes i år. Protokoll finns att tillgå.

Upplysningarna lämnades av fastighetsägarna.

Okulär besiktning

**Särskilda förutsättningar vid
besiktning**

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.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

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

Mulet/Regn, 15°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1-plans hus med souterrängkällare.
 Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburen värme via radiatorer.
 Ventilation: Självdragsventilation. Våtrumsfläktar finns i våtrum.
 Grundläggning: Souterrängkällare med betongplatta på mark.
 Grundmur: Leca.
 Stomme: Trämoduler med lättviktsbalkar.
 Fasad: Tegel och träpanel.
 Fönster: Isolerglasfönster.
 Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagsduk och läkt.

Byggnadsår

1968

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från marken, längs med takstegen och kunde beträdas omkringnocken fram till huvarna.

Taktäckningen består av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt. Taket lades om 2019.

Betongpannorna är fortfarande i nyskick. De yttre två pannraderna är fastsatta i läkten. Några trasiga pannor noterades och behöver bytas.

Nockpannorna är skruvade och har underliggande nocktätning, vilket är bra.

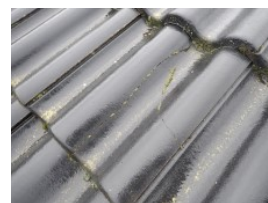
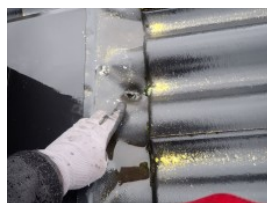
Underlagsduken är i bra skick och klistrad i överlappande skarvar.

Vid takfoten finns takfotsplåt och fågelband monterat.

Huvarnas avtäckningsplåtar är breda och täcker bra. Vid den stora ventilationshuven blir vatten stående likt en balja vid den övre plåten, vilket är riskabelt ur läckagesynpunkt. Vid huven för köksfläkten och avloppsavluftningen noterades att takmembranet som ansluter mot plåten är trasigt och behöver bytas.

Då pannorna var infästa gick det ej att kontrollera om underbeslag finns.

Mot vindskivorna sitter även ett takmembran som har släppt och behöver fixeras bättre



Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är nyare och i bra skick.

Lite vatten noterades stående i hängrännorna på baksidan. Hängrännorna på framsidan kunde inte kontrolleras mer än från marknivå.

Stuprören är anslutna till markledning och har tillhörande lövsilar, vilket är bra.

Vind

Huset har en uteluftsventilerad kallvind längs med hela huset som kan besiktigas i sin helhet via brädgolv.

Vindsbjälklaget utgörs av prefabricerade träkassetter, sannolikt isolerade med kutterspån.

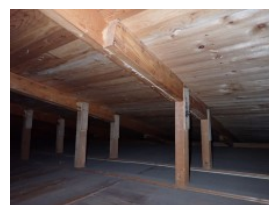
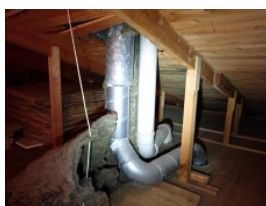
Underlagstaket av råspont ser generellt bra ut. Det förekommer dock ett flertal lokala fuktanvisningar orsakade av yttre läckage. Dessa var torra vid besiktningstillfället och är sannolikt äldre skador från tidigare läckage i det äldre taket.

Köksfläktens imkanal är inte kondens- och brandskyddsisolerad och råsponten är något skadad vid huven. Detta ska fastighetsägaren åtgärda före försäljningen.

Avloppsavluftningens rör lutar fel och har ett mindre bakfall. Röret behöver fixeras och hängas upp.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 8-11 %, vilket är normalt för årstiden och väderleken och under gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer.

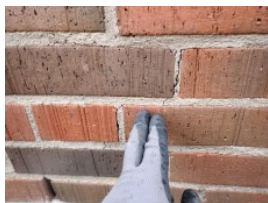
Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.



Fasad

Träfasaden är välmålad och i bra skick.

Tegelfasaden är i bra skick för sin ålder. Det förekommer dock lite småskador och småsprickor.



Uterum

Uterummet är grundlagt med oisolerat altanbjälklag. Otätheter förekommer vid skjutdörrarnas skenor.

Kaminens skorsten går igenom kanalplasten och är tätad med plåtar, takmembran och fogmassa runtom.

Kanalplasttaket har estetiska missfärgningar i form av färgskillnader i ytan.

Fönster

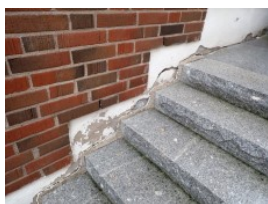
Fönstren är nyare och i bra skick och fönsteranslutningarna ser bra ut.

Dörrar

Dörrarna är i bra skick. Ytterdörren behöver justeras något då den tar i karmen.

Sockel/Grundmur

Det finns en del sprickor och skador i putsen på sockeln. Anlita murare för åtgärd.

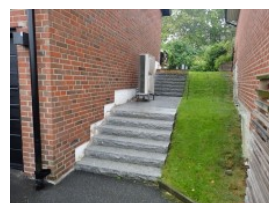
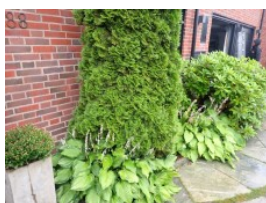


Markförhållande

Huset är beläget i sluttningsläge, vilket kan innebära ökad fuktbelastning mot grundkonstruktionen.

Det förekommer även en del växtlighet nära inpå delar av huset. Kondensvatten från luftvärmepumpens utedel leds inte undan från huset. Detta ökar fuktbelastningen mot grundläggningen.

Markytan närmast huset bör luta från huset och vara fri från växtlighet. Kondensvattnet från luftvärmepumpens utedel bör ledas bort från huset.



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 något ojämnt och lutar i huset. Detta är vanligt förekommande i äldre modulhus. Huset är ett modulhus från Mockfjärdshus med lättviktsbalkar.

Huset ventileras genom självdragsventilation, förstärkt med våtrumsfläktar i kontinuerlig drift. 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.

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

Interiör - Souterrängplan

Kontroll / Fuktmätning

Huset är grundlagt med en souterrängkällare med betongplatta, som delvis är belagd med ovanliggande golvkonstruktioner. I hall och sovrumsrum ligger tunnflytande parkettgolv mot betongen, med underliggande foam. I gillestugan ligger ett laminatgolv med underliggande Platonmatta (nyare konstruktion). Några av källarytterväggarna samt några innerväggar är utförda som träkonstruktioner. Vid kontroll i väggventilerna ser grundmurarna ut att vara av leca.

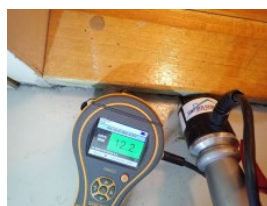
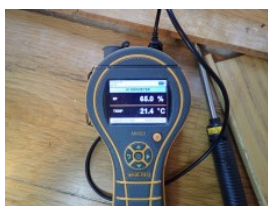
Delar av grundmurarna och betongplattan är målade och har keramiska ytskikt, vilket är bra ur fuktsynpunkt. Det ser generellt bra ut i souterrängkällaren och normal lukt upplevdes.

Vid tidpunkten då huset byggdes var fukt- och värmeisoleringen vanligtvis begränsad eller obefintlig under betongplattan och utvändigt om källarväggarna. Detta medför att det sker en naturlig fuktvandring från marken via betongen till de konstruktioner som är i kontakt med densamma. Även inomhusproducerad fukt kan diffundera ut till den kallare miljön mellan isolering och betong, vilket höjer den relativa luftfuktigheten. Avvikande lukter kan uppstå från regelverk, orenheter på betongen eller ytskikt i form av plastmattor och tapet.

För att kontrollera konstruktionerna och mäta fukt demonterades tröskeln mellan hall och sovrumsrum. Under parkettgolvet uppmättes den relativa luftfuktigheten till 65 %. Det finns ingjutna regler under trösklarna. Fuktkvoten i ovankant av dessa uppmättes till 8–12 %. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa luftfuktigheten i den omgivande luften överstiger 75 %, vilket motsvarar en fuktkvot om cirka 17 %.

Souterrängkällarens utvändiga fuktskydd är sannolikt från byggnadsåret, då det saknas uppgift om att det har renoverats. När källarens utvändiga fuktskydd är äldre kan systemet ha nedsatt funktion, vilket kan innebära en ökad fuktbelastning mot källaren.

Det är bra att hålla denna typ av källare betongren och använda diffusionsöppna ytskikt. Att tillse värme och god ventilation samt att använda en kondensavfuktare i tvättstugan är också bra.



Entréhall

Ihålliga bomljud förekommer i delar av klinkergolvet.

Trappförråd

En mindre spricka noterades i grundmuren.

Gillestuga

Rum med flytande golvkonstruktion och målade grundmurar.

Bastu

Bastu med utreglade träväggar, träpanel och uppreglat golv. Fuktindikationer noterades på väggen innanför sittbänkarna, ej åtkomliga för kontroll.

Träkonstruktioner i anslutning mot betong innebär en risk för fuktpåverkan och mikrobiell påväxt. Vid skador bör konstruktionerna lämpligen rivas ut och ersättas med en fuktsäker konstruktion.



Dusch/WC

Äldre våtutrymme med ytskikt av plastmatta. Utrymmet är i behov av renovering.

Golvbrunnen är en äldre gjutjärnsbrunn. Plastmattan har släppt och är sprucken vid brunnen. Otäta genomföringar förekommer och missfärgningar noterades på ytskikten.

Relevanta fuktindikationer kan inte utföras mot betongplattan på grund av tillskjutande markfukt. Fuktindikering utfördes på delar av väggarna samt vid genomföringar utan att några avvikelser noterades.



Passage

Inget att notera.

Tvättstuga

Äldre tvättstuga med plastmatta mot betonggolvet och fanerskivor på väggarna. Plastmattan har släppt från underlaget och veckar sig. Golvbrunnen är av äldre modell och var inte åtkomlig för besiktning.

Relevanta fuktindikationer kan inte utföras mot betongplattan på grund av tillskjutande markfukt. Fuktindikering utfördes på delar av väggarna samt vid genomföringar utan att några avvikelser noterades.



Klädkammare

Färgsläpp och saltutfällningar förekommer på grundmuren, vilket är indikation på yttre fuktinträngning.



Sovrum

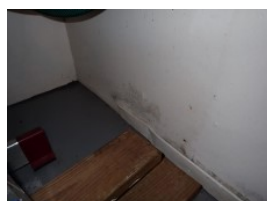
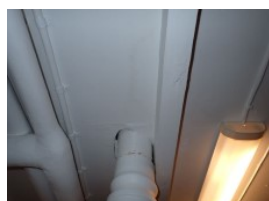
Inget att notera.

Garage

Målade betongytor. Färgen sitter generellt bra. Lokalt förekommer färgsläpp och saltutfällningar på grundmuren på gaveln, vilket är indikation på yttre fuktinträngning.

Missfärgningar förekommer på gipsskivan mot sovrummet samt i innertaket vid avloppet. Ytorna var torra vid besiktningstillfället, men bör hållas under uppsikt.

Inkommande vattenledning med vattenmätare och avstängningsventiler finns monterade i utrymmet.



Verkstad

Målade betongytor.
Elcentralen är installerad i utrymmet. Elcentralen saknar gruppförteckning.
Jordfelsbrytare finns installerad och ska enligt uppgift omfatta hela elanläggningen.



Pannrum

Pannrum med målade betongytor. Lite lokala färgsläpp noterades. Gjutjärnsbrunn finns för evakuering vid eventuellt läckage. Spillvatten från värmepumpen ansluter till golvbrunnen.

Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Vardagsrum

Inget att notera.

Sovrum 1

Inget att notera.

Klädkammare

Inget att notera.

Matplats

Inget att notera.

Kök

Köket är ej vattensäkert enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd finns inte under kylskåp och i diskbänkskåp. Under diskmaskinen finns ett läckageskydd.
Diskmaskinens vatten- och avloppsslangar är bristfälligt förankrade i diskbänkskåpet.
Ångskyddet ovanför diskmaskinen är något skadat.

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.

En mindre skada förekommer i spishällens glaskiva.

Sovrum 2

Inget att notera.

Sovrum 3

Inget att notera.

Sovrum 4

Inget att notera.

Bad / WC

Våttutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Utförandet är äldre och ihålliga bomljud samt mindre sprickor förekommer i keramiken.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktsanslutningen sticker ut under klämringen, vilket inte är ett korrekt utförande. Golvfallet kontrollerades med stålkula och bedöms som bristfälligt.

Under badkaret är keramik inte monterad. Rör genomföringar är olämpligt placerade genom tätskiktet.

Tvättställs avloppsanslutning är lågt avsatt i golvet.

WC-stolen och bidén är skruvade genom golvets tätskikt.

Äldre tätade infästningshål förekommer i keramiken vid badkaret. Fönster är placerat i bad-/duschzon och behöver skyddas från vattenbegjutning.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Risikanalys

4.1 Tak	Otätheterna i takkonstruktionen innebär risk för fuktrinrängningar och bör åtgärdas.
4.2 Våtrum	Då våtutrymmena i huset är äldre och har brister föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida skador och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället. Renovering av utrymmena bör planeras på sikt.
4.3 Souterrängkällare	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. Betongplatta på mark med flytande golvkonstruktion av trä och väggar av träkonstruktion på källarytterväggarna är kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis är närmare 100% finns risk att träkonstruktionerna på grund av naturlig fuktpåverkan från marken blir så fuktiga så att mikroorganismer kan växa till. Detta kan medföra avvikande lukter som med tiden kan spridas till boendemiljön.

Fördjupad undersökning

5.1 Vind

Att det förekommer missfärgningar från läckage på ett äldre underlagstak är inte ovanligt. Det går inte vid ett enstaka besiktningsstillfälle att bedöma om det är spår från gamla inläckage och/eller något som pågår. Det är därför viktigt att hålla ett gammalt underlagstak under uppsikt över tid. Om missfärgningarna tilltar behöver detta undersökas och åtgärdas.

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. Utvändig 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. 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. *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.

- 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. 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 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 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 fuktrinängning 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

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i 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