ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Storspoven 142

Sandhemsvägen 162, 461 42 Trollhättan

FUKT OCH BYGGKONSULT AB

Fukt- och Byggskadeutredningar - Byggnadsbesiktningar

Fukt och Byggkonsult 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 - Allmänt 6

Interiör - Entréplan 6

Interiör - Plan 2 7

Riskanalys

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Storspoven 142
Adress	Sandhemsvägen 162
Postnummer/ort	461 42 Trollhättan
Fastighetsägare	Tom Pettersson & Johanna Almgren

Beställare	Namn: Tom Pettersson & Johanna Almgren
Protokollnummer	FBÖ-12860
Besiktningsman	Namn: Richard Gustavsson Djerf Telefon: Epost: kundservice@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-11-02, 08:30
Närvarande	Daniel Nilsson, mäklare Richard Gustavsson Djerf, Fukt och Byggkonsult AB
Besiktningens genomförande och omfattning	Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovsvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras för att upptäcka eventuella läckage. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovsvis. En lekmannamässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar

Inga handlingar erhölls vid besiktningstillfället.

Information från uppdragsgivaren

Fastigheten har varit i nuvarande ägo i ca. två år. Huset har varit uthyrt under hela tiden.

Upplysningarna lämnades av mäklaren.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning

Byggnaden var vid besiktningstillfället till större delen omöblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

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 anvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek

Mulet, 8°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp:	1½-plans hus.
Värmesystem:	Eluppvärmt via luftvärmepumpar, radiatorer och golvslingor.
Ventilation:	Självdragsventilation.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Regelstomme av trä.
Fasad:	Stående profilspontad träpanel.
Fönster:	Isolerglasfönster.
Yttertak:	Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt.

Byggnadsår

1975

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från förråds- och carporttaket samt från marken. Underlagstaket kontrollerades stickprovsmässig under några takpannor.

Taktäckning av betongpannor som ligger på ett underlagstak av spontade brädor, underlagsduk och träläkt. Taklyften har taktäckning av falsad bandplåt. På förrådets och garagets tak ligger takpapp.

Takpannorna är i bra skick även om det förekommer en del mosspåväxt. Under nockpannorna finns nocktätning, vilket är bra. Takpannorna är inte fastsatta i läkten.

Underlagsduken och läkten under takpannorna är i bra skick. Underlagsduken är limmad i överlappande skarvar. Takfotsplåt finns ej men pannorna vilar mot en läkt och skaver inte på underlagsduken.

Vindskivorna är i behov av underhåll.

Taklyften är belagda med falsad bandplåt som är i bra skick, och har försetts med fotplåt nedvikt i hängrännan.

Takpappen på carporten och förrådet är i bra skick. Det förekommer dock en hel del mosspåväxt och det förkommer lågpunkter där vatten blir stående. Plåtarna längs takkanterna har färgsläpp. Otätheter noterades där pappen är uppdragen mot takfönstren samt vid anslutning mot uterum.

Taket på uterummet ser ut att vara intakt. Vid anslutningen mot husfasaden är ståndplåten tätad med mjukfog som har börjat spricka och behöver fogas om.








Vind

Vinden kunde beträdas för besiktning.

Vindsbjälklaget är isolerat med mineralull och är täckt med ett golv av träfiberskivor.

Det ser bra ut i vindsutrymmet och på underlagstaket. Det förekommer dock fuktanvisningar och missfärgningar på golvet på några ställen. Torra vid besiktningstillfället. Sannolikt har dessa uppkommit tidigare men bör hållas under uppsikt över tid för att säkerställa om så är fallet.

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

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes till 14-15 % vilket är under kritisk nivå (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.





Hängrännor

I hängrännorna ligger en del löv, vilket är att förvänta sig med tanke på vegetationen runt huset. Det är viktigt att rensa hängrännorna regelbundet då det kan svämma över.

Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning. Lövsilar finns inte i marknivå. Stuprören på carporten och uterummet avslutas intill byggnaden, vilket ökar fuktbelastningen.

Fasad

Fasaden är i bra skick generellt. Det förekommer dock färgsläpp och torrsprickor, vilket kräver underhåll.

Fönster

Fönstren är i bra skick och fungerar bra. På ett fönster är vredet defekt och demonterat. Otätheter förekommer vid sidan av blecken, vilket behöver justeras eller tätas med mjukfog för att undvika fuktinträngning. Fönstren har inte överbleck men är monterade indraget i väggkonstruktionen. Ovan fönstren sitter tvärställda foderbrädor som riskerar att rötskadas, och så har gjort vid tvättstugefönstret. Fördelaktigt är att skydda dessa med plåtbleck. Fönsterfoder med underhållsbehov förekommer på några fönster.





Dörrar

Inget att notera.

Uterum

Uterummet är av enklare standard och är oisolerat. Uppvärmningsmöjlighet via luft/luftvärmepump. Grundlagt på altanbjälklag med ytskikt av laminatgolv. Tak av kanalplast.

Förhöjda fuktindikationer noterades vid hörnet där stupröret släpper vatten vilket är vanligt i uterum och påvisar viss fuktinträngning vid hårt väder. Laminatgolv har normalt inte de egenskaper som krävs för det uteklimat och den fuktpåverkan som råder i ett uterum.

Utvändigt noterades underhållsbehov då rötskador noterades vid takkanten och färgsläpp förekommer lokalt.





Altaner

Altanerna har åldersrelaterade brister och är i behov av tvätt/rengöring.

Sockel / Grundmur

Delar av sockeln är dold av altandäck och grannfastighetens garage och har därav inte kontrollerats. Under denna förutsättning, inget att notera.

Markförhållanden

Inget att notera.

Carport och Förråd

Carportens fönster är av enklare utförande utan plåtbleck. Rötskada noterades lokalt i träpanel under ett fönster. Påväxt av alger förekommer i carportens tak, vilket är vanligt i utemiljö.

Förrådsdelen är grundlagd med markyta av asfalt och väggsyllar som ligger på ett stenskifts förhöjning. Lokalt vid ena hörnet förekommer fuktanvisningar i nederkant av väggen. Utvändigt är utedelen till uterummets luft/luftvärmepump installerad. Bakomliggande skador kan förekomma.





Interiör - Allmänt

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

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 de sov- och sällskapsrum som saknar detta samt installera våtrumsfläktar i våtutrymmena som bör vara i kontinuerlig drift.

Husets elcentral finns i entréhallen. Elcentralen har gruppförteckning och jordfelsbrytare finns. Jordade eluttag har funktionskontrollerats stickprovsvis i huset, utan avvikelser.

Kontroll / Fuktmätning

Byggnaden är grundlagd på en betongplatta på mark som delvis belagts med ytskikt av parkett/laminat och plastmatta. 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 ansluter mot betongen. Många golvkonstruktioner från aktuell tidsperiod är därför skadedrabbade då de har bristfällig fuktteknisk funktion. Detta hus har dock ingen ovanliggande isolering och regelverk på betongplattan vilket är positivt eftersom man undviker den kalla miljö som annars uppstår mellan isolering och betong. Erfarenhetsmässigt har sådana golvkonstruktioner fungerat tämligen bra trots att de inte är utformade helt enligt de normer man förlitar sig på idag.

Befintligt provhål användes och golvlister demonterades för kontroll och fuktmätning.

Fuktkvoten uppmättes till 9-10 % i ovankant av ytterväggssyll och den relativa fuktigheten uppmättes till 70-71 %.

Normal lukt upplevdes i provhål och vid golv/väggvinkel samt i huset generellt. Syllen ser ut att vara rötskyddsbehandlad.

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





Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Tvättstuga och Dusch

Äldre våtrum med epoxigolv som ser ut att ligga på en äldre plastmatta. Väggarna är tapetserade. I utrymmet finns tvättutrustningen och en duschkabin samt inkommande vattenledning och varmvattenberedaren.

Golvbrunnen vid tvättmaskinen är av äldre modell i plastutförande. En äldre plastmatta är ansluten till golvbrunnen, dock har klämringen släppt vilket innebär bristfällig eller närmast obefintlig tätskiktsanslutning. Mattan och epoxin har släppt från underlaget runt brunnen. Golvbrunnen under duschkabinen gick ej att besiktiga.

Rörgenomföringar förekommer i golvet, vilket man undviker i dagens branschregler.

Fuktindikering utfördes utan avvikelser.



Toalett

Utrymmet har ytskikt av klinker på golvet och kakel och träpanel på väggarna.

Avloppsanslutning under handfatet för lågt avsatt i golvet.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.



Sovrum 1

Inget att notera.

Sovrum 2

Inget att notera.

Vardagsrum

En missfärgning förekommer i parketten på golvet.

Matplats

Inget att notera.

Kök

Läckageskydd finns under diskmaskinen och under kyl/frys men inte i diskbänksskåpet. Rör och slangar i diskbänksskåpet är inte förankrade. Läckageskydd och förankrade rör/slangar rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador. I de fall det är svårt att eftermontera läckageskydd på ett bra sätt kan man istället installera läckagelarm.

Köksblandaren saknar vridstopp.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga förhöjda indikationer.

Interiör - Plan 2

Trappa och Allrum

Golvet lutar en aning mot ena hörnet.

Sovrum 1

Golvet lutar påtagligt mot hörnet vid gaveln. Då det inte vid ett enstaka besiktningstillfälle går att avgöra vad som orsakat lutningen och om det är pågående eller ej bör det inledningsvis hållas under bevakning över tid. Om lutningen tilltar behöver det kontrolleras vidare och åtgärdas.

Sovrum 2

Inget att notera.

Klädkammare

Inget att notera.

Badrum

Våtutrymmet har ytskikt av kakel och klinker. Tätskiktet är av okänt fabrikat och utförande.

Golvbrunnen i duschen och golvbrunnen under badkaret är av fabrikatet Purus. Golvbrunnarna är typgodkända. Tätskiktet ser ut att ansluta korrekt och klämringen sitter som den skall i de båda golvbrunnarna. Fallet mot golvbrunnarna kontrollerades med kula och bedömdes acceptabelt.

Rörgenomföringar i golv, annat än avlopp, har undvikits så som dagens branschregler föreskriver.

Handfaten är bristfälligt fastsatta i kommoden.

Några kakelplattor på hyllplanet vid duschen har krackelerad yta. Hyllplanet vid badkaret har bakfall i framkant vilket innebär att vatten kvarstår på plattorna om det hamnar där. Även fönstret placering bör beaktas vid hantering av vatten vid badkaret.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.

Sovrum 3

Inget att notera.

Riskanalys

4.1 Underhållsbehov

Träkonstruktioner där underhållsbehov föreligger riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.

4.2 Kontroll / Fuktmätning

Äldre oisolerad betongplatta är en känd så kallad riskkonstruktion som på grund av naturlig markfukt riskerar att utsättas för fuktpåverkan som möjliggör tillväxt av mikroorganismer och/eller avvikande lukter från anslutande syllar och ytskikt.

4.3 Tvättstuga och Dusch

När våtrum är utförda enligt äldre standard och dessutom försämras med tiden föreligger risk för fuktrelaterade skador. Brister i tätskiktsanslutningen i golvbrunnar kan vara svåra att åtgärda annat än vid framtida renovering. Viktigt är att hålla brunnarna rena och därmed minska risken att de vattenfylls.

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 besiktningstillfället. 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 dolda 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, stege, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaket 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 besiktningstillfället 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. *Riskanalys*
   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 besiktningstillfället.

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 besiktningstillfället. 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 besiktningstillfället.

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 försämras 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, symtom 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 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.

Fakturering 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 yttertaket 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 ståndskarvar.
Fotplåt
Droppplåt 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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.
Fuktkvot
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. 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 mättnadsånghalt.
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.
Mättnadsånghalt
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 mättnadsånghalten.
Radon
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
Revetering
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
Självdragsventilation
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/ommurning skorstenstopp,	25 år
tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
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 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,	20 år
värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	8 år
Luftvärmepump	
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år