ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Blåmesen 10

Gullregnsvägen 13, 461 43 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 - Hela huset 6

Interiör - Entréplan 7

Interiör - Källarplan 7

Riskanalys

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Blåmesen 10
Adress	Gullregnsvägen 13
Postnummer/ort	461 43 Trollhättan
Fastighetsägare	DB Anna-Lisa Berntsson

Beställare	Namn: DB Anna-Lisa Berntsson
Protokollnummer	FBÖ-12313
Besiktningsman	Namn: Frans Bengtsson Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2025-04-08, 08:30
Närvarande	Åke Berntsson, DB delägare Frans Bengtsson, 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. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovsvis. En lekmannamässig 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.
El- och vattenförbrukning på årsbasis.

Information från uppdragsgivaren

Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan byggnation.

- Huset byggdes 1957.
- Huset byggdes till med sovrum och allrum 1972.
- Taket lades om på hela huset vid tillbyggnaden. Tidigare tegelpannor byttes mot betongpannor.
- Fjärrvärme anslöts 1999 som ersatte äldre oljepanna.
- Några fönster byttes vid tillbyggnadsåret.
- Fönster i vardagsrummet byttes i början av 2000-talet.
- Eldstaden är inte använd på ca. 20 år. Sotning och brandskyddskontroll är därför inte utförd.

Upplysningarna lämnades av DB delägare.

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

Väderlek

Sol, 8°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp:	1-plans hus med källare.
Värmesystem:	Fjärrvärme med vattenburen värme via radiatorer. I entréhallen är det vattenburen golvvärme.
Ventilation:	Självdragsventilation.
Grundläggning:	Källare.
Grundmur:	Betongsten.
Stomme:	Träregelverk.
Fasad:	Tegel och delar med träpanel.
Fönster:	Tvåglasfönster och några isolerfönster.
Yttertak:	Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagspapp och läkt.

Byggnadsår

1957

Ombyggnadsår

1972

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket kunde beträdas och besiktigades i sin helhet. Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under några pannor.

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor och underlagstak av råspont, underlagspapp och läkt.

Taktäckningen är till åren och har flera åldersrelaterade brister. Takpannorna är grova i ytstrukturen och släpper en hel del sand, men är fortfarande tjocka i godset. Mosspåväxt förekommer. Takpannorna är inte fastsatta i läkten. Några pannor i vinkelrännorna har hamnat ur läge. Nocktätning finns inte under nockpannorna, vilket medför otätheter.

Vid takfoten ligger pannorna emot underlagspappen och råsponten vilket skavt sönder pappen. Underlagspappen är generellt spröd och läkten har lättare fuktskador och börjar bli mjuk på sina ställen.

Skorstenen är plåtinklädd och har väderskyddande huv. Avtäckningsplåtarna är rostiga. Vid skorstenen är inte pannorna fastsatta och har kasat ner. Det finns inga underbeslag under avtäckningsplåtarna och otätheter förekommer.

Vid avloppsavluftaren noterades otätheter.
Vinkelrännorna är breda och har uppvikta kanter.
Vindskivorna har underhållsbehov.
Klätterväxter klättrar lokalt upp på taket.








Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är i äldre utförande. Det ligger en hel del mossa i hängrännorna som behöver rensas. Lokala otätheter noterades i skarvar.

Stuprören är anslutna till markledningar. Lövsilar saknas vilket kan medföra stopp i ledningarna och bör med fördel monteras.




Vind

Vinden kunde beträdas och har besiktigats från utlagda brädor och ovanpå hanbjälkarna. Vinden ovanför del av vardagsrummet saknar landgång och har besiktigats i begränsad omfattning.
Vindsbjälklaget är isolerat med spån med underliggande papp.
Tillbyggnadsdelen är isolerad med pappbeklädd mineralull med underliggande papp.

Underlagstaket och takkonstruktionen ser generellt bra ut. Fuktanvisningar noterades dock på underlagstaket vid avloppsavluftaren samt vid murstocken som tyder på yttre läckage. Torra vid besiktningstillfället.

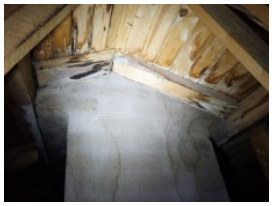
Det förekommer även lokala missfärgningar på delar av underlagstaket som ser mer ut som luftläckage från inomhusmiljön (konvektionspåverkan). Dock i ringa omfattning. Konvektionsskador uppstår (enkelt förklarat) då varm och fuktig luft under vintertid läcker upp till vindsutrymmet och kondenserar på det kalla underlagstaket. Då omfattningen är ringa rekommenderas att detta hålls under uppsikt. Lämpligt är att förbättra bostadsventilationen samt täta vindsbjälklaget för att förebygga och undvika problematiken.

Vid fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvoten till 8-10 % 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 %.

Husets ventilationskanaler är av eternit och är isolerade. Kanalerna leds till murstocken.

Det förekommer några elrör i vindsutrymmet. Detta kan medföra risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned i rören. Elrör ska ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätade från boutrymmet.







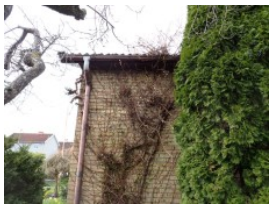

Fasad

Tegelfasaden är generellt i bra skick för sin ålder. Det finns några skador i delar av fasaden, främst på södra gaveln, som behöver lagas.

Det förekommer en del växtlighet emot fasaden vilket bör undvikas. Klätterväxterna kan skada ytskiktet på fasadstenen.

Partier med träfasad har underhållsbehov.





Fönster

Fönstren är eftersatta och har åldersrelaterade brister. Flera av fönstren är i behov av renovering eller byte. Fukt- och rötskador förekommer.
Några fönster har endast målnings- och underhållsbehov.
Flera bleck är lösa och behöver fixeras bättre.





Dörrar

Åldersrelaterade brister och underhållsbehov förekommer på dörrarna.




Altantak

Stolparna till altantaket har lättare rötskador i ändträt.
Plasttaket börjar bli till åren och har åldersrelaterade brister.

Sockel/Grundmur

Mindre sprickbildningar finns i delar av sockeln.
Över ett källarfönster är en lättbetongbalk sprucken.





Markförhållande

Växtligheter finns nära inpå huset vilket ökar fuktbelastningen emot huset.
Växternas rötter kan även skada källarens fuktskydd och dräneringsledningar.



Interiör - Hela huset

Allmänt

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

Huset ventileras genom självdragsventilation. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när uppvärmningen har ändrats från värmepanna till fjärrvärme. 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.

Delar av husets elsystem är från byggnadsåret vilket är att anse som ålderstiget och i behov av renovering.

Avloppsledningarna i huset är delvis av äldre gjutjärnsstammar och gjutjärnsbrunnar. Gjutjärnsledningar rostar kontinuerligt vilket ofta orsakar otätheter med läckage som följd och bör på sikt bytas ut.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Klinkergolvet har sprickor och ihåligt bomljud noterades.

Vardagsrum

Inget att notera.

Allrum

Inget att notera.

Sovrum 1

Inget att notera.

Matplats

Inget att notera.

Kök

Köket är i äldre standard och ej vattensäkrat enligt dagens rekommendationer.

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. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag och branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

Bad / WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker samt tapet. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Våtutrymmet är i äldre utförande.

Under badkaret finns en äldre gjutjärnsbrunn. Tätskikt av kallasfalt syns på väggarna.

Frånluftsventil finns i taket.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.





Sovrum 1

Inget att notera.

Sovrum 2

Inget att notera.

Interiör - Källarplan

Allmänt

Huset är grundlagt med en källare. Källaren har en gjuten betongplatta på mark och murade grundmurar. Via ventiler ser det ut att vara murat av betonghålsten. Grundmurarna är ut- och invändigt putsade. Källaren har till större delen målade betongytor och det ser generellt bra ut i källaren.

Källaren är betongren d.v.s. den är inte inredd och invändigt isolerad, vilket är bra. Eftersom en källare av äldre typ inte är utvändigt fukt- och värmeisolerad sker naturlig fuktvandring i ångfas från marken via betongen till källarutrymmet. Man ska därför undvika invändiga träkonstruktioner och/eller isolering mot betongytorna. Man skall även undvika tät färg mot betongen eftersom sådan kan släppa p.g.a. fuktvandringen.

Det förekommer lite färgsläpp samt saltutfällningar på delar av grundmurarna som bör hållas under uppsyn över tid. Bristerna kan vara indikationer på brister i källarens utvändiga fuktskydd och dränering.

Källarens utvändiga fuktskydd (dränering, dagvatten och fuktisolering på källarmuren) är från bygg- och tillbyggnadsåret vilket är att anse som äldre. När källarens utvändiga fuktskydd är äldre kan systemet ha nedsatt funktion, vilket kan innebära en ökad fuktbelastning mot källaren.

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

Trappa

Inget att notera.

Hall

Träpanel finns på några av källarväggarna. Träpanelen befinner sig i en miljö där man riskerar förhöjda fuktnivåer. Konstruktionerna kan relativt enkelt avlägsnas om man upplever avvikande lukt i utrymmet. Normal lukt upplevdes vid besiktningstillfället.

Inkommande vattenledning med avstängningsventiler och varmvattenmätare finns i utrymmet.

Elcentralen är installerad i utrymmet med tillhörande gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns inte.





Matkällare

Lite sprickbildningar finns i betongen.

Sovrum

I sovrummet har man inrett med träkonstruktioner mot golv och tapeter mot vägg vilket är riskabelt ur fuktteknisk perspektiv. Konstruktionerna kan relativt enkelt avlägsnas om man upplever avvikande lukt i utrymmet. Normal lukt upplevdes vid besiktningstillfället.

Kontroll / Fuktmätning

Den relativa luftfuktigheten uppmättes till 64,4 %. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %.



Rum / Förråd

Målat betonggolv och målad väv på väggarna.

En undercentral finns i utrymmet. Säkringarna är ej uppmärkta.



Dusch/WC

Våtutrymme med yt- och tätskikt av plastmatta på golvet. Väggarna i duschen är kaklade. Bakomliggande konstruktioner av betong. Utrymmet är i äldre utförande och har åldersrelaterade brister.

Golvbrunnen är en äldre gjutjärnsbrunn där plastmattan är ansluten med en klämring. Klämringen är fixerad. Plastmattan har släppt från underlaget runt brunnen. Otätheter finns i väggmattorna. Kakelfogarna är dåliga på sina ställen.

Plastmattor ovan betongplattor med tillskjutande markfukt löper p.g.a. naturlig fuktpåverkan risk att avge oönskade lukter till boendemiljön, dels då mikroorganismer kan växa till och dels då plastmattornas kemi förändras med tiden.

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





Bastu

Bastu med obehandlat betonggolv och träpanel på väggarna. Fuktanvisningar finns i nederkant på väggpanelen. Torra vid besiktningstillfället. Träpanelen befinner sig i en miljö där man riskerar förhöjda fuktnivåer. Man kan med fördel distansera panelen från golvet genom att kapa av en bit i nederkant. Normal lukt upplevdes vid besiktningstillfället.



Tvättstuga

Målade betongytor. Färgsläpp förekommer på väggarna.

Tvättmaskinens avlopp ansluter i tvätthon som sedan leds vidare ner i golvet till den äldre gjutjärnsbrunnen.





Verkstad

Målade betongytor. Lite färgsläpp finns på golvet.
Fjärrvärmecentralen är installerad i utrymmet.
Spillvattenledningarna från centralen leds ner i en plastbalja. Gjutjärnsbrunn finns för evakuering vid ett eventuellt läckage.

Garage

Målade betongytor. Lite färgsläpp förekommer.
Gjutjärnsbrunn finns.
Gjutjärnsledningarna till våtutrymmet på entréplanet är synliga. Rost förekommer.



Riskanalys

4.1 Tak

Brister i taktäckningen innebär risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället. Renovering av taket bör planeras. Otätheterna vid skorsten och avluftaren bör ses över och åtgärdas relativt omgående.

4.2 Fasad / Sockel

När det förekommer skador och otätheter i fasad och sockel ökar risken för fuktinträngningar med risk för fler sprickbildningar som följd.

Murare bör anlitas för att kontrollera och åtgärda de skadade fasadstenarna samt sprickorna/skadorna i delar av sockeln.

4.3 Fönster / Dörrar

När det förekommer renovering-/underhållsbehov, otätheter och åldersrelaterade brister vid fönster och dörrar ökar risken för fuktinträngningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Där otätheter samt rötskador förekommer behöver materialet bytas ut. Viktigt är då även att kontrollera bakomliggande konstruktioner.

4.4 Våtutrymmen

När våtutrymmen är utförda enligt äldre standard, har brister och dessutom försämras med tiden föreligger ökad risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner. Renovering av våtutrymmena rekommenderas.

4.5 Källare

Träkonstruktioner i källaren 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.

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