

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Lommen 10
Forstenagatan 1, 461 40 Trollhättan



Fukt och Byggekonsult AB
Åsbräcka 335, 463 94 Lilla Edet
Tel: 010-1679999
Organisationsnummer: 559035-9286
Innehar F-skattsedel

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren	3
Okulär besiktning	3

Noteringar - Huvudbyggnad

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

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Lommen 10
Adress	Forstenagatan 1
Postnummer/ort	461 40 Trollhättan
Fastighetsägare	Tuula och Jyrki Pirttikoski

Beställare	Namn: Tuula och Jyrki Pirttikoski
Protokollnummer	FBÖ-11798
Besiktningsman	Namn: Frans Bengtsson Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2023-11-08, 09:00
Närvarande	Tuula och Jyrki Pirttikoski, fastighetsägare. Sofia Andersson, spekulant. Per-Håkan Andersson, far till spekulant. Daniel Nilsson, mäklare. Frans Bengtsson, 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. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.
---	--

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar

Husparmen fanns tillhands vid besiktningstillfället. I denna fanns kvalitetsdokument för våtrumsentreprenad, originalritningar, radonmätningsprotokoll m.m.

Information från uppdragsgivaren

Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 1989.

- Tegelfasaden på huset är troligen eftermonterad av tidigare ägare.
- 1998 renoverades köket.
- 1998 byttes fönster i hela huset förutom källaren.
- 1999 ersattes oljepannan med fjärrvärme.
- 2005 renoverades yttertaket, med ny papp, läkt och betongpannor.
- 2008 installerades tilluftsventiler efter att radonmätning utfördes och mätningar låg kring gränsvärdet. Mätningar utfördes efter ventilerna monterades och var under gränsvärdet. Protokoll finns att tillgå.
- 2008 byttes flera termostater på radiatorerna.
- 2008 byttes hängrännor och stuprör. Hängrännorna är skadade efter snölaster.
- 2009 blev det översvämning i källaren. Omfattande renoveringar utfördes i källaren efter detta. Tidigare träkonstruktioner på golvet i gillestugan revs ut och en betongplatta gjöts. Alla golv belades med klinker. Backventil är nu monterad på avloppsledning.
- 2012 kontrollerades fasaden av murare. Flera fogar bättrades på.
- 2014 renoverades våtrum på entréplan, utfört av Mattias Bygg & Kakel.
- 2016 utfördes dränering runt hela huset. Utvändigt fuktskydd och isolering är monterat på grundmurarna.
- 2022 renoverades våtrum på övre plan, utfört av Mattias Bygg & Kakel. Kvalitetsdokument finns utan avvikelser.
- 2022 renoverades balkongerna. Ny ytpapp lades ovan betongbjälklagen. Nya balkongräcken och trall.
- WC i källaren har nytt handfat och WC-stol.
- Ytskikt har renoverats löpande genom åren.
- Sotning sker i egen regi. Brandskyddskontroll sker enligt rutin.

Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.

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, 6°C

Byggnadsbeskrivning	Fastighetstyp:	1½-plans hus.
	Värmesystem:	Fjärrvärme med vattenburen värme via radiatorer samt elektrisk golvvärme i våtrum.
	Ventilation:	Självdraagsventilation med våtrumsfläktar.
	Grundläggning:	Källare.
	Grundmur:	Betong/Lättbetong.
	Stomme:	Lättbetong.
	Fasad:	Tegelfasad.
	Fönster:	2-glas isolerfönster samt några äldre i källaren.
	Yttertak:	Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagspapp och läkt.
Byggnadsår		1954
Ombyggnadsår		-

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak/Hängrännor

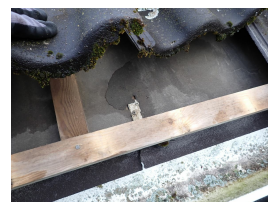
Konstruktionen utgörs av ett sadeltak med takkupor på fram- och baksidan. Yttre täckning av betongpannor, läkt och underlagspapp ovan spontade brädor. Taket renoverades omkring 2005 enligt uppgifter. Taket besiktigades från marken, takstegen samt takluckan. Underlagstaket kontrollerades stickprovvis under några takpannor.

Betongpannorna är i relativt bra skick. Det förekommer dock en del mossor på delar av taket. Avtäckningar av koppar tätar bristfälligt mot pannorna på några ställen kring takkuporna och skorstenen. Det ser inte ut att finnas några underbeslag men pappen är uppvikt under plåttäckningarna. Några mindre skurna pannor har släppt kring takkuporna och behöver fixeras. Nocktätning finns inte under nockpannorna, vilket också medför otätheter.

Fuktskador finns i takfoten på husets båda sidor. Vilket behöver undersökas och åtgärdas. Hängrännorna har blivit knäckta från snölast och har nu bristfällig vattenavledning. Nedersta pannraden vilar dikt an underlagspappen. Underlagspappen noterades vara skadad och sprucken vid takfoten, även på takkuporna. Mitt på taket vid stickprovskontroll var pappen och läkten i relativt bra skick. Pappen är spikad i överlappande skarvar.

Vinkelrännorna är breda och har uppvikta kanter, de ansluter mot en blyplåt. Mellan vinkelrännorna, blyplåten och takkupans kopparanslutning finns lite otätheter som bör ses över.

Väderskyddande huv saknas på skorstenen vilket rekommenderas att montera. Vindskivor är i behov av målning och underhåll.



Fasad

Fasaden har underhåll-/renoveringsbehov. Fogarna är lokalt lösa och även skadade stenar noterades. Lokalt var några skift lösa över fönstren.

Om fukt tränger in i fasaden föreligger risk för frostsprängningar och att fogarna och tegelstenarna fortsätter att skadas. Bakomliggande stomme av lättbetong är inte fuktkänslig i samma bemärkelse som en trästomme, vilket är bra. Otätheter behöver dock åtgärdas för att förhindra att ytterligare skador uppstår.

Den vägghängda fasadstegen är rostangripen.



Vind

Nockvinden i huset är relativt stor och kan besiktigas i sin helhet. Från takfoten upp tillnockvinden är taket av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns på dessa delar.

Vindsluckan är otät och saknar tätningslister vilket är bra att montera. Vindsbjälklaget är isolerat med sågspån. Vid inträde på vinden upplevdes en avvikande kemisk lukt. Det noterades att takstolarna mot de murade gavelväggarna är rötskyddsbestrukna och har en grön ytved. Denna typ av rötskyddsmedel avger ofta liknande lukter och kan vara orsaken till lukten.

Det förekommer flera lokala fuktanvisningar på delar av underlagstaket. Vid stickprovsmässiga fuktkvotmätningar i dessa var mätvärdena under gränsvärdet 17 % för mikrobiell tillväxt, vilket är bra. Dock uppmättes det lokalt högre mätvärden än övriga ytor vilket kan orsakas av periodvis uppfuktning. Viktigt att hålla fuktanvisningarna under uppsikt. Man kan rita in dem för att enklare notera avvikelser.

Några av missfärgningarna i takfoten ser ut att vara orsakade av mikroorganismer (konvektionsskada). Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden. D.v.s. varm fuktig luft från bostaden läcker via otätheter upp på vindsutrymmet och möter det vintertid kalla underlagstaket varvid den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens.

Ventilationsrör av eternit är delvis oisolerade. Vilket kan leda till kondens i rören. En takstol är bristfälligt avväxlad vid murstocken. Vilket kan förbättras/förstärkas.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 8-12 % generellt, vilket är normalt för årstiden och väderleken samt 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 %



Balkonger/Altaner

Balkongerna har nyare täckning av papp ovan betongbjälklagen. Pappen är i nyskick men är svår att kontrollera på grund av ovanliggande altantrall. Den ansluter fasaden med en plåt som är tätad med fogmassa.

Balkongräckena är välmålade och i bra skick.

En av pelarna till den större balkongen är sprucken. Enligt uppgifter hände detta efter markarbeten i området. Det finns några äldre elanslutningar till infravärmare som hänger ut från bjälklaget.



Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning, vilket är bra. Några ansluter inte korrekt och behöver justeras. Lövsilar finns inte på stuprören vilket rekommenderas för att undvika stopp i dagvattenledningar.

Fönster

Större delen av husets fönster är utbytta mot isolerfönster. Plåtblecken tätar bra mot karm och tegelfasaden. På takkupan tätar dock inte kopparplåten så bra vilket bör förbättras. Flera fönster har färgsläpp och är i behov av målning och underhåll. Vid funktionskontroll noterades inga avvikelser. Äldre källarfönster öppnades inte.

Dörrar

Källardörren har fukt- och rötskador i tröskeln. Altandörren från vardagsrummet är lite trög och behöver justeras.

Sockel/Grundmur

Det förekommer en del färgsläpp på delar av sockeln.

Lokalt noterades mindre sprickor vid entrétrappan. Entrétrappans betongvalv utgör taket till del av källaren. Därför är det viktigt att färgskiktet är tätt och sprickor tätas.

Markförhållande

Marken har sjunkit lite närmast huset vilket det ofta gör efter dräneringsarbeten.

Kantlisten till källarens yttre fuktskydd ligger delvis synlig och plattorna ligger lite ojämn närmast huset.

Interiör - Hela huset

Allmänt

Huset ventileras genom självdragsventilation som har förstärkts med en våtrumsfläkt i dusch/WC. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när huset är renoverat med isolerglasfönster och uppvärmningen har ändrats från oljepanna till fjärrvärme. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation bör frånluftsfläktarna ha kontinuerlig drift.

Husets stomme är i alunskifferbaserad lättbetong, s.k. blåbetong. Sådan kan bidra till ett tillskott av radongas, dock helt beroende på mängden i relation till ventilationsförhållanden. I detta hus har man utfört mätning av radongas i inomhusmiljön, med godkänt värde som resultat.

Avvikelse noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordfunktionen i några av husets eluttag. Det noterades även vara blandat med ojordade och jordade vägguttag i några rum och på vinden. En elektriker bör anlitas för kontroll och åtgärd.

Vid stickprovvis funktionskontroll av jordade eluttag i kök och våtrum noterades inga avvikelser.



Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Inre hall

Inget att notera.

Kontor

Fuktanvisningar finns vid på golvet vid radiatorrör. Torra vid besiktningen.



Vardagsrum

Inget att notera.

Matplats

Inget att notera.

Kök

Läckageskydd finns inte under kylskåp och i diskbänkskåp. Under diskmaskinen finns ett läckageskydd. Dock ligger kökssockeln och tätar mot. Vid kylskåpet finns formförändringar i täcksidorna, torra vid besiktningen. Vatten- och avloppsrör är bristfälligt förankrade i diskbänkskåpet och behöver fixeras bättre.

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.

Fuktindikering på golvet utan anmärkning.

Bad/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Våtutrymmet bedöms vara i bra skick och väl utfört.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus med en förhöjningsring där tätskiktsanlutningen är dold bakom sättbruket. Klämringen är fixerad även om det sticker ut lite limrester under klämringen.

Fönster är placerad i badzonen. Fönsternischen lutar fel inåt fönstret. Vattenbegjutning mot fönstret bör undvikas.

Rör genomföringar finns genom golvets tätskikt vid tvättstället, vilket i största mån bör undvikas då det är svårt att tätas runt rören på ett bra sätt.

En inspektionslucka finns till rörsplits med rörinstallationer. Rörsplitsen saknar vattentät botten. Elektroniskt fuktlarm kan monteras i denna typ av utrymme för att enklare kunna upptäcka eventuellt utläckande vatten.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula samt vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt. Fuktstyrd frånluftsfläkt av modell Pax finns i utrymmet.

Fuktindikering har utförts under tvättställ och WC utan anmärkning.

Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Hall

Inget att notera.

Sovrum 1 med garderober

Inget att notera.

Sovrum 2 med klädkammare

En mindre fuktanvisning finns i tapeten vid konsol till fönsterbänken. Torr vid besiktningen. Innertaket är ojämnt och bågnar.

Sovrum 3 med klädkammare

Spänntaket har lite sprickor och skador. Naturliga rörelsesprickor finns även i väggar.

Förråd/Sidovind

Inget att notera.

Dusch/WC

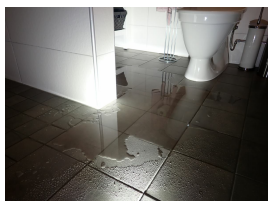
Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskiktsfolie från LIP enligt kvalitetsdokumentet. Våtutrymmet är nyligen renoverat och bedöms vara i bra skick och väl utfört.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Golvbrunnen sitter lite snett. Tätskiktsanlutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska.

Tröskeln är inte i liv med väggen vilket är ett senare branschkrav för att undvika mindre veck i tätskiktsfolien vid dörranslutningar.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula samt vattenbegjutning och bedöms som acceptabelt i duschzonen. Utanför duschen planar golvet av och vatten blir ståendes och behöver skrapas till brunnen. Fuktstyrd frånluftsfläkt av modell Fresh finns i utrymmet.

Fuktindikering har utförts under tvättställ och kring WC utan anmärkning.



Interiör - Källarplan

Allmänt

Huset är grundlagt på källare av äldre utförande med putsade källarväggar av varierande betong och lättbetong. Golvet består av klinker ovan betongen.

Källaren är i stort sett betongren d.v.s. den är inte inredd och invändigt isolerad, vilket är bra. Dock är flera väggarna invändigt utreglade med träkonstruktioner vilket är olämpligt. 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 och limmade plastmattor mot betongen eftersom sådana ytskikt kan släppa p.g.a. fuktvandringen. Källarväggarna har på senare tid delvis försetts med en fuktskyddsmatta och isolering utvändigt på källarmuren under marknivå, vilket är en förbättring.

För att kontrollera konstruktionerna och mäta fukt borrades provhål i gillestugans vägg. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75 % vilket motsvarar en fuktkvot (FK) om 17 %. I den mineralullsiserade träväggkonstruktion uppmättes RF till 56,8 % och FK till 11,2 % på baksidan av brädan emot betongen. Dock noterades mikrobiell påväxt på brädan och en svag mikrobiell lukt upplevdes från virket. Normal lukt upplevdes i källaren generellt.

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



Trappa

Inget att notera.

Vinkällare

Fuktanvisningar finns i träpanelen. Vatten tränger sannolikt in genom otätheterna vid entrétrappan.

Förråd

Inget att notera.

WC

WC-utrymme med klinker på golvet och träpanel på väggarna.

Fuktindikering mot klinkergolvet med tillskjutande markfukt är ej relevant. Fuktindikering mot panelväggarna utan anmärkning.

Hall

Elcentralen är placerad i hallen. Elcentralen är utbytt i modern tid och har gruppförteckning och jordfelsbrytare. Synliga strömförande kablar syns ovanför centralen.



Gillestuga/Allrum

Inget att notera.

Tvättstuga

Tvättstuga med klinker på golv och målade betongväggar. Omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fuktkänslig. Tätskikt behövs således inte och fuktindikering är inte relevant. Inkommande vattenavstängning finns i tvättstugan och har moderna kulventiler och ny mätare vilket är bra.

Fjärrvärmecentralen finns placerad i utrymmet.

En kondensavfuktare finns och används vid behov i tvättstugan vilket är bra.

Golvbrunnen är en äldre rostig gjutjärnsbrunn.

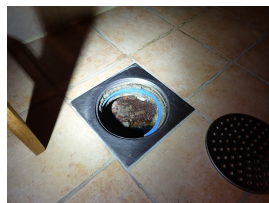
Dusch

Våtrum med klinker på golv och kakel på väggar. Väggarna låter utreglade eller skivade och keramiken sitter nog inte dikt an betongväggen, se riskanalys under källarplan/allmänt.

Golvbrunnen är en äldre rostig gjutjärnsbrunn med anslutande tätskikt som ansluter bristfälligt. På golvet kring brunnen noterades ihåligt ljud vid knackning av klinkerplattor, s.k. bomljud. Detta kan vara tecken på bristfälligt underlag eller fuktrelaterade problem. Betong och keramiken i sig är inte fuktkänslig, men omkringliggande väggkonstruktioner kan ta skada. Detta kan även resultera i sprickor och att plattorna släpper med tiden, vid besiktningen noterades inga allvarigare konsekvenser.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och bedömdes acceptabelt.

Fuktindikering är inte relevant i utrymmet.



Bastu

Det finns lite missfärgningar i panelen vid ventilen.

Garage

Lite färgsläpp förekommer på grundmuren i delar av garaget.



Risikanalys

4.1 Tak/Hängrännor

Bristerna och otätheterna i taket innebär risk för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner och behöver kontrolleras och åtgärdas via snickare/takläggare.

4.2 Källarplan / Allmänt

Befintliga konstruktioner i de delar av källaren där man inrett mot väggar är kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis är närmare 100 % finns risk att invändigt reglade och/eller isolerade konstruktioner på grund av naturlig fuktpåverkan blir så fuktiga så att mikroorganismer kan växa till i dessa.

Fördjupad undersökning

5.1 Vind

Fuktanvisningarna som förekommer på underlagstaket var torra vid besiktningstillfället. Då underlagstaket är gammalt kan det vara gamla skador. Rekommenderar dock att fuktanvisningarna hålls under uppsikt över tiden. Ökar omfattningen måste orsaken till detta undersökas och åtgärdas.

5.2 Inv. Fuktanvisningar

Eftersom det vid ett enstaka besiktningstillfälle inte går att avgöra om missfärgningar/fuktanvisningar som noterades är aktiva eller ej bör sådana hållas under bevakning över tid. Ökar omfattningen måste 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. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Vid behov av längre stegar ska dessa tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning eller annan mätning. Provhåltagning och fuktmätning ingår stickprovsmässigt i eventuella konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant och förutsatt att fastighetsägaren godkänner detta. I våtrum utförs fuktindikering för att eventuellt upptäcka pågående vattenskador. Jordade eluttag kontrolleras stickprovsmässigt.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. 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.

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet vid överlåtelsebesiktning i samband med köp av fastighet.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om uppdraget träffades.

Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

I de fall besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till en överlåtelsebesiktning skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då utlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

FÖRSÄKRING

Fukt och Byggkonsult AB har konsultansvarsförsäkring och särskild försäkring för överlåtelsebesiktning genom If Försäkringar samt Nordic försäkringar.

UPPDAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivare ska säkerställa fastighetsägarens medgivande vid behov av 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 fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap por

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år