

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Salvian 6  
Kasvägen 1, 461 55 Trollhättan



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

## Innehållsförteckning

### Objekt

### Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

### Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 6

Interiör - Entréplan 6

Interiör - Övre plan 7

### Risikanalyis

## Objekt



---

<b>Kommun</b>	Trollhättan
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Salvian 6
<b>Adress</b>	Kasvägen 1
<b>Postnummer/ort</b>	461 55 Trollhättan
<b>Fastighetsägare</b>	Tomas Davidsson, Karin Davidsson

---

<b>Beställare</b>	Namn: Tomas Davidsson, Karin Davidsson
<b>Protokollnummer</b>	FBÖ-11981
<b>Besiktningsman</b>	Namn: Frans Bengtsson Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
<b>Besiktningdag</b>	2024-05-22, 08:00
<b>Närvarande</b>	Tomas Davidsson, fastighetsägare Frans Bengtsson, Fukt och Byggkonsult AB

<b>Besiktningens genomförande och omfattning</b>	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

---

<b>Tillhandahållna handlingar</b>	”Huspärmern” fanns tillhands vid besiktningstillfället.
<b>Information från uppdragsgivaren</b>	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan byggnation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hösten 2007 byggdes huset som är ett Modulenthus.</li> <li>• Övervåningen färdigställdes/inreddes 2008-2009 i egen regi. Våtrum samt VA- och elinstallationer utfördes av fackmän.</li> <li>• Garaget byggdes 2015.</li> <li>• Kondensavfuktare har varit i krypprunden sen huset byggdes. Avfuktaren är utbytt för ett par år sedan.</li> <li>• En mindre fuktskada har uppdagats och åtgärdats under kylskåp. Vatten rann in under fuktskyddet. Parketten är skadad där under.</li> <li>• I köket finns missfäringar i golvet efter övervattnad blomma.</li> <li>• Sotning och brandskydds kontroll sker enligt rutin på braskamin.</li> <li>• Fasaden målades 2010.</li> <li>• Ventilationskanalerna rensades för ca. 8 år sedan.</li> </ul> <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</p>

### Okulär besiktning

---

<b>Särskilda förutsättningar vid besiktning</b>	<p>Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering ”Inget att notera” innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p>
---	---

<b>Muntliga uppgifter</b>	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. <b>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.</b> Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
---------------------------	--

<b>Väderlek</b>	Sol, 20°C
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus.</p> <p>Värmesystem: Frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme och radiatorer.</p> <p>Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation med återvinning och tilluft via ventiler.</p> <p>Grundläggning: Krypgrund.</p> <p>Grundmur: Lättklinkersten(leca).</p> <p>Stomme: Träregelverk.</p> <p>Fasad: Stående och liggande träpanel.</p> <p>Fönster: 3-glas isolerfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor.</p>
<b>Byggnadsår</b>	2007
<b>Ombyggnadsår</b>	-

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor på ett underlagstak av träfiberskivor och bärreglar.

Taktäckningen är från byggnadsåret och fortfarande i bra skick. Takpannorna börjar få en nött yta och lättare mosspåväxt. Vindskivorna är i behov av underhåll. Under nockpannorna sitter nocktätning.

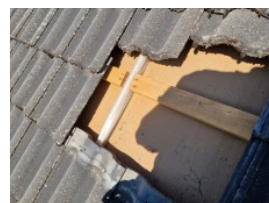
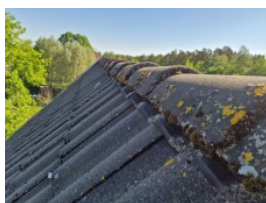
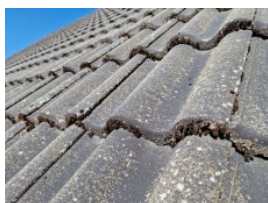
Underlagstaket av träfiberskivor var i bra skick där kontroll utfördes. I skarvarna vid takmodulerna och i nocken ligger armerad plastfolie mellan träfiberskivorna.

Träfiberskivor som underlagstak har ett begränsat motstånd mot eventuell fukt som tränger genom takpannorna. Det är därför viktigt att takpannorna är hela och ligger som de ska. Fukt som tränger genom takpannorna kan på relativt kort tid skada underlagstaket och underliggande konstruktioner.

Vid takfoten vilar nedersta pannraden på takfotsbrädan och bärregeln.

Vid huvar och genomföringar ser det bra ut.

Taket besiktigades från marken och längs med takstegen. Underlagstaket kontrollerades under några pannor.

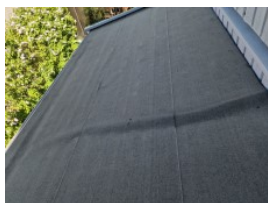


#### Vind

Taket är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns.

#### Skärmtak

Ovanför groventrén finns ett enklare skärmtak vilket är bra då det skyddar dörren. Pappen/duken är spikad i ovkant vilket medför otätheter. Råsponten ser fin ut på undersidan.



#### Hängrännor

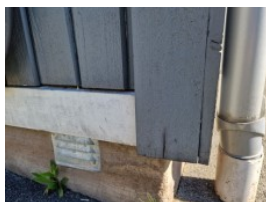
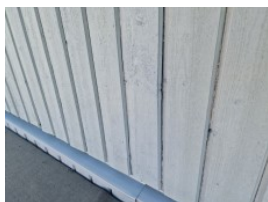
Lättare skräpsamlingar noterades i hängrännorna.

#### Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning och lövsilar finns.

#### Fasad

Fasaden börjar bli matt/blek och underhållsbehov föreligger.

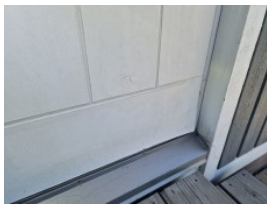


#### Fönster

Inget att notera.

### Dörrar

Tvättstugedörren har skador i ytskiktet.  
Entrédörren har sprickor i tröskeln.



### Sockel/Grundmur

Sockeln har lokala skador i putsen och mindre sprickor.  
Man kan se en del kalk-/saltutfällningar på insidan av muren via kryppgrunden vilket tyder på viss fuktpåverkan.  
Det rekommenderas att anlita murare för konsultation och lämpliga åtgärder.



### Altan

Inget att notera.

### Markförhållande

Inget att notera.

### Krypgrund

Huset är grundlagt med kryppgrund som kan besiktigas i sin helhet. Markytan är isolerad med cellplast och har en ångtät plastfolie mellan cellplastskikten. Grundmurarna är murade av lättklinkersten ovan en gjuten sula.

Bjälklaget är av trä med blindbotten av duk. Mellan bjälklaget och grundmuren ligger ett fuktskydd av gummi.

Det ser bra ut i kryppgrunden. Kryppgrunden är tätad från utifrånkommande luft och i utrymmet finns en kondensavfuktare, vilket är bra. Dock skulle ventilerna kunna tätas något bättre. Avfuktarens dränage går ner i marken. Syftet med den installerade avfuktaren är att genom avfuktning hålla fuktigheten i kryppgrunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. Ibland kan denna typ av avfuktare (kondensavfuktare) vara undermålig för denna uppgift. Då är en sorptionsavfuktare att föredra då den kan arbeta effektivare i kallare temperaturer.

Det finns en missfärgning på duken som enligt uppgift skall vara äldre och ha varit där sedan byggnation.

Vid fuktkvotsmätning i bjälklaget uppmättes fuktkvoten till 7-8 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i konstruktionsvirke.



## Interiör - Hela huset

---

### Allmänt

Huset ventileras genom frånluftsventilation med värmeåtervinning vilket är ett bra ventilationssystem. Dock noterades smuts i några av ventilationsdonen och systemet var inte rensat på flera år. Det rekommenderas att anlita ventilationsentreprenör för rensning, kontroll och justering av systemet.

Elcentralen har gruppförteckning och jordfelsbrytare finns installerad. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag.

## Interiör - Entréplan

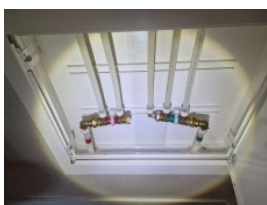
---

### Entréhall

Några av klinkerplattorna har ihåligt bomljud.

### Inre hall

Fördelningsskåp för tappvatten upp till övre plan finns i hallen. Skåpet är läckagesäktrat och dränerat in till våtutrymmet vid WC-stolen.



### Klädkammare

Luckan ner till krypgrunden finns i utrymmet.

### Dusch/WC

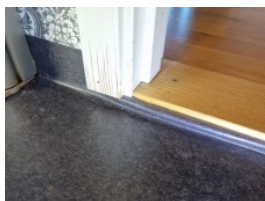
Våtrum med plastmatta som yt- och tätskikt. Våtutrymmet är från byggnadsåret.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där plastmattan ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska. Rörgenomföringar sker genom väggarna med tillhörande täckbrickor.

Mattan har släppt lite vid tröskeln. Dörrfodret ha blivit fuktskadad.

Golvfallet kontrollerades med stålkula samt vattenbegjutning. Fallet mot brunnen är endast lokalt i duschen i övrigt planar golvet av.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



### Tvättstuga

Våtrum med plastmatta som yt- och tätskikt. Våtutrymmet är från byggnadsåret.

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

Genomföringar för inkommande vattenledning, rörfördelningar samt golvvärmecentralen sker genom golvet i en upphöjd golvklack med vad som ser ut att vara ovanliggande vätskebaserat tätskikt. Elektroniska läckagedetektorer är smart att placera vid denna typ av utförande för att enklare upptäcka eventuellt läckage då det ofta är svårt att tätat kring alla rören på ett bra sätt.

Golvet är relativt plant i utrymmet.

Inspektionsluckor för elledningar och skarvkopplingar på golvvärmen finns i väggen mot intilliggande sovrums.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



### Sovrum 1

Inget att notera.

### Vardagsrum

Inget att notera.

### Kök

Läckageskydd finns under kyl, frys och diskmaskin samt i diskbänkskåpet vilket är bra.

Missfärgning finns lokalt på golvet vid kylskåp och fönstret. Torr vid besiktningstillfället. Se även information från uppdragsgivaren.



## Interiör - Övre plan

---

### Trappa

Inget att notera.

### Allrum

Inget att notera.

### Sovrum 2

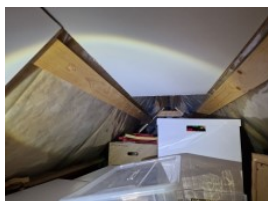
Inget att notera.

### Sovrum 3

Inget att notera.

### Loft

Ovanför sovrumsen finns ett mindre loft. Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under dessa förutsättningar, inget att notera.



### Sovrum 4

Inget att notera.



## Badrum/WC

Våtrum med plastmatta som yt- och tätskikt. Våtutrymmet är från byggnadsåret.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där plastmattan ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska. Rör genomföringar för tappvatten sker genom väggarna med tillhörande täckbrickor.

Ett par rör genomföringar finns i golvet vid radiator. Idag undviker man rör genomföringar i golvets tätskikt då det är svårt att täta kring rören på ett bra sätt.

Mattan har släppt lite vid tröskeln.

Golvfallet kontrollerades med stålkula. Fallet mot brunnen är endast lokalt kring brunnen i övrigt planar golvet av.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



## Risikanalyt

---

### 4.1 Krypgrund

De uppmätta fuktvärdena i bjälklaget var under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer, vilket är bra. Om förutsättningarna förändras kan dock fuktigheten stiga. Fuktigheten varierar även över årstiderna där det är som fuktigast under sensommaren. Om fuktigheten stiger över 75 % i luften och över 17 % i bjälklaget finns risk att mikroorganismer (bakterier och mögelsvamp) kan växa till och orsaka skador.

# BILAGA

## ALLMÄNNA VILLKOR

### BEGREPP

**Uppdragsgivare:** avser den part som beställt uppdraget.

**Besiktningsman:** även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

**Fastighet:** avser den del av fastigheten som omfattas av uppdraget.

### **SYFTE OCH ÄNDAMÅL**

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen uppräftar 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, stegar, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Vid behov av längre stegar ska dessa tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

## GENOMFÖRANDE

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

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. 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 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 klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningsstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningsstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

#### ANSVARSBEGRÄNSNING

Har uppdragsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningsmannen i samband med uppdraget, svarar besiktningsmannen inte för skada som beror på detta.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid uppdragets utförande, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

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

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

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

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

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

#### REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

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

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

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

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

#### FÖRSÄKRING

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

#### UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

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

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

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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

Uppdragsgivare ska säkerställa fastighetsägarens medgivande vid behov av provhålltagningar i husets konstruktioner.

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom utlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i utlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en åtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

Fakturerings sker i samband med att Fukt och Byggkonsult AB lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom angivet förfallodatum.

#### UPPHOVS RÄTT TILL UTLÅTANDET

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

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

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

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

## BILAGA II

### LITEN BYGGORDBOK

#### **Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

#### **Alkydoljefärg**

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

#### **Avloppsluftare**

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

#### **Betong**

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

#### **Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

#### **Brunröta**

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

#### **Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

#### **Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

#### **Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

#### **Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

#### **Cylinder**

Lås.

#### **Dagvattenledning**

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

#### **Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

#### **Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

#### **Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

#### **Fotplåt**

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

#### **Fuktskydd**

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

#### **Fuktkvot**

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

#### **Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

#### **Grundmur**

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

#### **Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

#### **Hanbjälke**

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

#### **Imma**

Se mätnadsånghalt.

#### **Karm**

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

#### **Klinker**

Plattor av keramiskt material.

#### **Klämring**

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen och mattan.

#### **Limträ**

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

#### **Mekanisk ventilation**

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

#### **Mätnadsånghalt**

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

#### **Okulär**

Vad man kan se med ögat.

#### **Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

#### **Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

#### **Radon**

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

#### **Revetering**

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

#### **Självdraagsventilation**

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

#### **Sättsteg**

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

#### **Stödben**

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

#### **Svall**

Underlagstak av spontade bräder.

#### **Trycke**

Dörr eller fönsterhandtag.

#### **Takfot**

Där taket möter ytterväggen.

#### **Taknock**

Översta delen av ett yttertak.

#### **Underlagstak**

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

#### **Underram**

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

#### **Överluft**

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

#### **Överram**

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA III

### TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

#### Takkonstruktioner

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

#### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap por

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

#### Fasader

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

#### Fönster/dörrar

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

#### Dränering/utvändigt fuktskydd

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

#### Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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