

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Ängsknarren 3  
Östra Margaretavägen 110, 461 43 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 - Källarplan | 7 |

### Risikanalyis

## Objekt



---

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| <b>Kommun</b>               | Trollhättan              |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | Ängsknarren 3            |
| <b>Adress</b>               | Östra Margaretavägen 110 |
| <b>Postnummer/ort</b>       | 461 43 Trollhättan       |
| <b>Fastighetsägare</b>      | DB Maj-Britt Ellström    |

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Beställare</b>      | Namn: DB Maj-Britt Ellström   |
| <b>Protokollnummer</b> | FBÖ-11946   |
| <b>Besiktningsman</b>  | Namn: Frans Bengtsson<br>Telefon:<br>Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se                         |
| <b>Besiktningdag</b>   | 2024-04-30, 08:00   |
| <b>Närvarande</b>      | Daniel Nilsson, mäklare (närvarade inledningsvis).<br>Frans Bengtsson, Fukt och Byggkonsult AB. |

|  |   |
|--|---|
| <b>Besiktningens genomförande och omfattning</b> | 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.<br><br>Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant. |
|--|---|

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

---

|   |  |
|---|--|
| <b>Tillhandahållna handlingar</b>       | Mäklarprospekt med information om fastigheten.   |
| <b>Information från uppdragsgivaren</b> | Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 1975.<br>Fönster byttes på 80-talet.<br>Grannhuset (108) fick nyligen fuktinträngningar i källaren och noterade att dagvattenröret på baksidan har glidit ner och takavvattningen missade röret. Rören är nu fixerade och området hålls under observation.<br>Upplysningarna lämnades av mäklaren. |

### Okulär besiktning

---

|   |  |
|---|--|
| <b>Särskilda förutsättningar vid besiktning</b> | 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.<br><br>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.<br><br>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. |
|---|--|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Muntliga uppgifter</b> | 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. |
|---------------------------|---|

|                 |          |
|-----------------|----------|
| <b>Väderlek</b> | Sol, 8°C |
|-----------------|----------|

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Byggnadsbeskrivning</b> | Fastighetstyp: 1-plans radhus med källare.<br>Värmesystem: Fjärrvärme med vattenburen värme via radiatorer och en mindre golvvärmeledning i våtrum.<br>Ventilation: Självdragsventilation.<br>Grundläggning: Källare.<br>Grundmur: Betong.<br>Stomme: Betong.<br>Fasad: Tegel.<br>Fönster: 3-glas isolerfönster och några kopplade tvåglasfönster i källaren.<br>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt. |
|----------------------------|---|

|                   |      |
|-------------------|------|
| <b>Byggnadsår</b> | 1961 |
|-------------------|------|

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

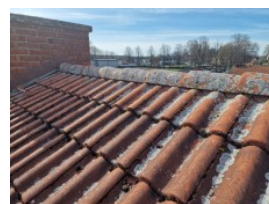
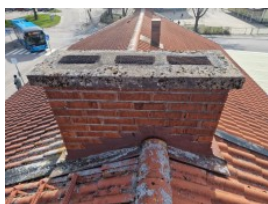
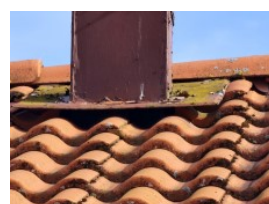
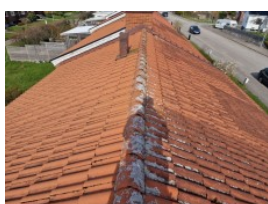
---

#### Tak

Huset har en sadeltakskonstruktion av trä med yttre taktäckning av betongpannor och underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt. Taket besiktigades längs med takstegen och vid takfoten.

Taket är omlagt i modern tid och håller en bra standard. Pannorna är fortfarande i bra skick, det börjar dock komma lite mossa och lav på pannorna. Under nockpannorna ligger nocktätning och i takfoten finns en takfotsplåt som pannorna vilar emot. Underlagsduken och läkten var i bra skick där kontroll utfördes.

Plåthuvuven för ventilationen är äldre och tätar bristfälligt mot pannorna. Likaså avtäckningarna runt skorstenarna som finns mot skiljeväggarna i radhuslängan. Dessa otätheter innebär risk för fuktinträngningar. Skorstenen saknar väderskyddande huv vilket är bra att ha när de inte längre används kontinuerligt. Konsultera med plåtslagare för åtgärd.



#### Vind

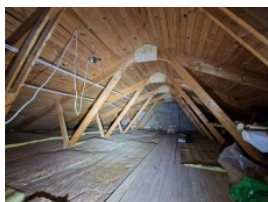
Huset har ett nockvindsutrymme som kan beträdas och besiktigas i sin helhet via landgång. Vindsbjälklaget är isolerat med mineralull och underliggande aluminiumbeklädd papp.

Generellt ser underlagstaket och takkonstruktionen bra ut på vinden. Normal lukt upplevdes på vinden.

Det noterades några fuktanvisningar på underlagstaket orsakat av yttre läckage. Torra vid besiktningen. Fuktanvisningarna bör hållas under uppsikt över tid. Ökar omfattningen måste detta undersökas och åtgärdas.

Frånluftsror från våtutrymmet är isolerat.

Några elrör avslutas på vinden. Om inomhusluft strömmar upp i dessa föreligger risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned. Elrör ska ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätade från boutrymmet.



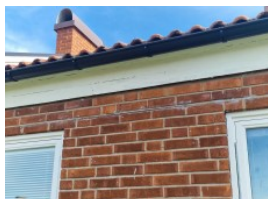
#### Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är nyare och i bra skick. Lite skräp noterades i hängrännor. Stuprören på huset är anslutna till markledning. Lövsilar finns.

### Fasad

Tegelfasaden ser ut att vara i bra skick. Dock noterades spruckna fogar över flera fönster vilket medför risk för fuktinträngingar och bör kontrolleras och åtgärdas via murare.

Träfasaden på baksidan har rötskador och är i behov av byte.

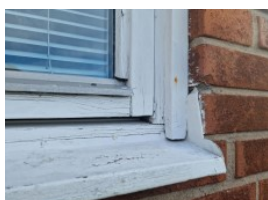


### Fönster

Flera fönster är i behov av målning- och underhållsarbeten. Lokalt börjar trätt att bli lite mjukt på några fönster mot baksidan.

Flera av fönsterblocken mot baksidan är spruckna.

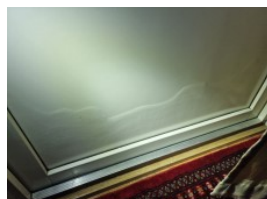
Fönstren på entréplanet är isolerrutor från 80-talet, sådana tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket då kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.



### Dörrar

Altandörren mot baksidan är fuktskadad och behöver renoveras eller bytas.

Entrédörren och källardörren ser ut att vara i bra skick för sin ålder.



### Sockel/Grundmur

Inget att notera.

### Markförhållande

Det är en del rabatter och växtligheter nära inpå huset. Detta ökar fuktbelastningen mot källaren och bör undvikas.

Markrören som stuprören ansluter är äldre och rostiga.



## Interiör - Hela huset

---

### Allmänt

Det finns en del tapeter som veckat sig i hörnen och rörelsesprickor i innertak och väggar. Småskador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte.

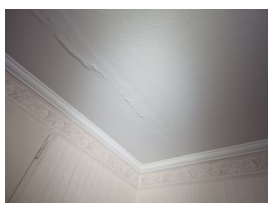
Huset ventileras genom självdrag vilket många gånger fungerar bristfälligt, speciellt när huset är renoverat med isolerglasfönster. För att förbättra bostadens allmänventilation bör man tillse att kontinuerlig mekanisk frånluftförsering finns i våtrummen samt säkerställa att tilluftsventiler finns i samtliga sov- och sällskapsrum.

Elcentralen har gruppförteckning och några säkringar är uppmärkta. Jordfelsbrytare finns installerad, omfattningen är dock oklar och framgår inte.

Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag.

Husets elsystem är till stor del att anse som ålderstiget.

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

Inget att notera.

### Matplats

Inget att notera.

### Kök

Köket är utfört enligt äldre standard och diskbänkskåpet är inte vattensäkert enligt dagens rekommendationer. Även kyl och frys saknar underliggande läckageskydd.

Diskmaskinen har ett underliggande läckageskydd.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.

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.



### Vardagsrum

Inget att notera.

### Sovrum 1

Inget att notera.

### Sovrum 2

Inget att notera.

### Sovrum 3

Inget att notera.

## Badrum / WC

Våtutrymme med yt- och tätskikt och plastmatta på golv och väggar. Våtutrymmet är i äldre standard. Det är dock renoverat sedan byggnation, sannolikt omkring 90/00-tal.

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

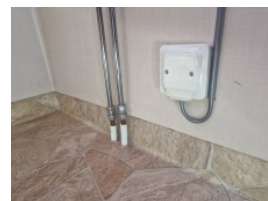
Golvfallet mot golvbrunnen kontrollerades via stålcula och bedöms luta mot brunnen. Plastmattan är även uppvikt mot tröskeln vilket är bra.

Det finns flera typer av rörgenomföringar i golvets tätskikt. Det är svårt att tätta plastmattan mot rören vilket kan innebära otätheter i tätskiktet. Vattenbegjutning mot rören bör undvikas för att undvika läckagerelaterade skador.

Duschstångens fästen är lösa och behöver fixeras.

Frånluftsventil finns i innertaket.

Fönster är känsligt placerad i bad-/duschzon.



## Interiör - Källarplan

### Allmänt

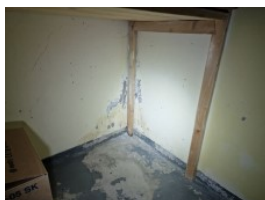
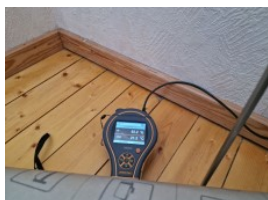
Huset är grundlagt på källare av äldre utförande med betongplatta på mark och källarväggar av betong. Delar av källaren är betongren d.v.s. den är inte inredd och invändigt isolerad, vilket är bra. I gillestugan, hall och allrum finns dock uppreglade trägolv.

De målade ytskikten är generellt i bra skick. Lokalt noterades några mindre färgsläpp. Det finns också keramiska ytskikt vilket är bra materialval.

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.

En fuktmätning utfördes i golvkonstruktionen och den relativa luftfuktigheten uppmättes till 52,2 %. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. En svag avvikande mikrobiell lukt upplevdes vid golv/väggvinkeln i allrummet, vilket är tecken på mikrobiella skador i konstruktionen. Golvkonstruktionerna kan relativt lätt avlägsnas om man vill kontrollera och bygga om riskkonstruktionerna till fuktsäkra materialval/konstruktioner.

Det finns ingen uppgift om när källarens utvändiga fuktskydd (dränering, dagvatten och fuktisolering på källarmuren) senast renoverades. Sannolikt är det från byggåret och kan då ha nedsatt funktion.



### Trappa

Inget att notera.

### Gillestuga

Inget att notera.

### Hall

Inget att notera.

### Groventré

Inget att notera.



**Tvättstuga**

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Omgivande konstruktioner består av betong, vilken inte är fuktkänslig. Tätskikt behövs således inte.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Jafo. Det går inte att se om något tätskikt ansluter brunnen.

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

Det finns en renslucka i golvet. Denna sitter fastfixerad i silikon.

**Matkällare**

Inget att notera.

**WC**

Inget att notera.

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

**Allrum**

Inget att notera.

**Hobbyrum**

Inget att notera.

## Riskanalys

---

**4.1 Utv. Underhåll / Otätheter** När det förekommer otätheter och underhållsbehov vid tak, fasad, fönster och dörrar ökar risken för fuktrinrängningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner. Det rekommenderas underhållsarbete av husets yttre skal. Där rötskador förekommer behöver materialet bytas ut. Viktigt är då även att kontrollera bakomliggande konstruktioner efter följskador.

**4.2 Källare** Befintliga konstruktioner i de delar av källaren där man inrett mot golv 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. Även målade och tapetserade ytor på väggarna kan fuktpåverkas över tid. Likaså kan källaren påverkas negativt om det utvändiga fuktskyddet har nedsatt funktion.



# 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 upprättat 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. Utvändigt 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. *Risikanalyis*

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.

#### 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. 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**

Slåtplåt 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 kryppgrund.

#### **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 kryppgrund 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/utomhustrappor

|   |       |
|---|-------|
| 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 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 våtrum    | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

#### Våtrummen

|  |       |
|--|-------|
| Plastmatta i våtrum  | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtrum  | 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 vägg  | 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 |