

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Daggkåpan 10
Skrivaregatan 3, 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	5
Interiör - Hela huset	7
Interiör - Entréplan	7
Interiör - Övre plan	8
Interiör - Källarplan	9

Risikanalyt

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Daggkåpan 10
Adress	Skrivaregatan 3
Postnummer/ort	461 55 Trollhättan
Fastighetsägare	Jeanette Eriksson

Beställare	Namn: Jeanette Eriksson
Protokollnummer	FBÖ-12182
Besiktningsman	Namn: Frans Bengtsson Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2024-11-19, 08:00
Närvarande	Jeanette Eriksson, fastighetsägare Daniel Nilsson, mäklare, med praoelev (närvarade delvis) Frans Bengtsson, Fukt och Byggekonsult AB

Besiktningens genomförande och omfattning Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmetning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttåg funktionskontrolleras stickprovvis. En lekmannamässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar

- Äldre besiktningsprotokoll och energideklaration.
- Tekniska beskrivningar från byggnation.
- El- och vattenförbrukning på årsbasis.

Information från uppdragsgivaren

Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2015.

- 2005 dränerades det om runt huset. Troligtvis inte där garagedfarten är.
- 2005 byttes flera fönster samt altandörr på entréplan.
- 2013 installerades bergvärmepump.
- 2014 lades yttertak om.
- 2016 renoverades våtrum på entréplan och fönster byttes. Kvalitetsdokument finns inte.
- 2016 monterades nytt kök.
- 2016 byttes ytterdörren.
- 2016 monterades en skalfasad på södergaveln då tegelfogarna började bli dåliga. Takutsprånget förlängdes ut på båda gavarna för att skydda väggarna bättre. Vindsfönster byttes på södergaveln.
- Tilluftsventiler installerades i husets sovrum och allrum.
- 2018 kontrollerades stora delar av husets elsystem och delar byttes ut. Utfört av Strömlunds El.
- 2019 utförde kommunen avloppsrenovering i gatan. Det grävdes då upp fram till huset och dagvatten och spillvatten separerades.
- Grundläggningen besiktigades för några år sedan då sprängningar utfördes i området. Före- och efterbesiktningar utfördes utan avvikelser. Sprickbildningar som förekommer i muren har upplevts oförändrade sedan förvärvet.
- Sotning och brandskyddskontroll utförs enligt gällande rutin. Sotning utfördes i somras. För ca. 6 år sedan renoverades spjället inne i murstocken.

Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren. Upplysningarna om renoveringar före 2015 är lämnade från tidigare ägare.

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

Klart, -3°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1½-plans hus med källare.
Värmesystem: Bergvärme med vattenburen värme.
Ventilation: Självdragsventilation med våtrumsfläkt.
Grundläggning: Källare.
Grundmur: Betonghålstén.
Stomme: Träregelverk.
Fasad: Tegel samt träpanel.
Fönster: Vridbara och fasta 3-glas isolerfönster.
Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av profilerad plåt.

Byggnadsår

1960

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från marken och längs med takstegen.

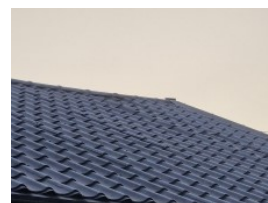
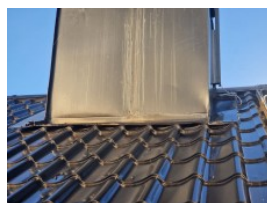
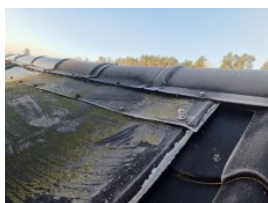
Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av profilerad plåt. Underlagstaket kan inte kontrolleras, men man kan se underlagspapp och läkt under plåten vid takfoten.

Plåttäckningen är i bra skick. Det noterades dock lokala deformationer och svackor/ojämnheter.

Skorstenen och ventilationshuvens är plåtinklädda. Några skruvar vid skorstenens avtäckningar ochnockplåten tätar bristfälligt, vilket behöver ses över och justeras. Plåten har lokala färgsläpp.

I nedre delen av skorstenens och ventilationshuvens avtäckningsplåtar finns inget tätningsband vilket kan monteras för att minska risken för fuktinträningar.

Vid takfoten finns takfotsplåt och under nockplåten finns tätningsband.

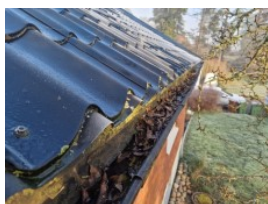


Hängrännor/Stuprör

Färgsläpp noterades i hängrännorna. Det låg en del löv i hängrännan mot baksidan vilket behöver rensas.

Hängrännorna mot framsidan kontrollerades endast från marken, då det var frost vid takfoten.

Stuprören är anslutna till markledning och lövsilar finns, vilket är bra.



Vind

En del av husets övre plan är kallvind. Det finns även två sidovindar längs med det inredda sovrummet. Del av taket är dock parallelltakskonstruktion där yttertaket följer innertaket. Vindarna kan bestigas till större del. Den ena sidovinden mot baksidan kan dock bara besiktigas i begränsad omfattning då utrymmet är trångt.

Vindsbjälklaget är isolerat med kutterspån. Normal lukt upplevs i utrymmena.

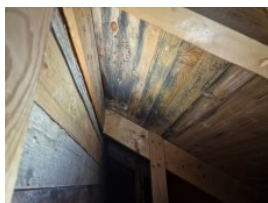
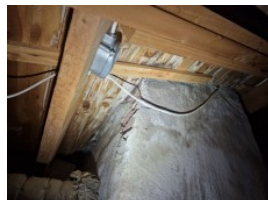
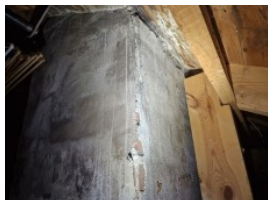
Det finns fuktanvisningar från yttre läckage kring murstocken. Dessa var torra vid besiktningen och kan sannolikt vara äldre skador. Det noterades även fuktanvisningar från yttre läckage vid avloppsavluftaren på sidovinden. Dessa var lokalt fuktiga och aktiva.

Putsen på murstocken är delvis lös.

Det förekommer en del missfärgningar på underlagstaket orsakade av mikroorganismer (konvektionspåverkan). Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Det vill säga, fuktberikad inomhusluft stiger via otätheter och diffusion upp till det vintertid kalla vindsutrymmet, vilket medför att den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens. Detta är mycket vanligt i äldre byggnader som har moderniserats med isolerglasfönster och värmepump, och beror normalt sett framförallt på att det underliggande bostadsutrymmets har bristfällig allmänventilation i kombination med otätt vindsbjälklag.

Vid stickprovsmässig fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 13-15 % i underlagstaket vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.

Det noterades en oskyddad kopplingsdosa i taket vid dörren.



Fasad

Tegelfasaden är generellt i bra skick för sin ålder. Det noterades några fogar som saknas vid fönsterbleckens infästningar.

På södergaveln är fasaden utbyggd med en skalfasad. Man kan se i underkant att fasaden är utreglad och tilläggsisolerad. Träpanelen är i bra skick med visst underhållsbehov.

Det mindre entrétaket ovanför entrédörren är skadat i konsolerna.



Fönster

Fönstren är i bra skick. Något enstaka fönster var trögt i mekanismen och kan behöva smörjas. Plåtblecken tätar bra mot fönstren.

Källarfönstren är i behov av målning- och underhållsarbete. Ett fönster är tillfälligt ersatt med plywood för underhållsarbete.

Dörrar

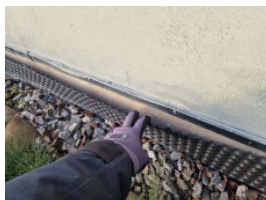
Dörrarna är i bra skick.

Entrédörrens tröskelbleck kan med fördel tätas bättre mot betongtrappan.

Altandörrens dörrhandtag sitter lite löst.

Sockel/Grundmur

Några mindre sprickor finns i grundmuren på ett par ställen. Lite lokala färgsläpp noterades. Källarens utvändiga fuktskydd är blottad ovan marknivån och är lös samt skadad lokalt. Fuktskydd mot grundmurar ska avslutas under markytan och vara fastsatt samt tätad med en täcklist i grundmuren. När det utvändiga fuktskyddet sticker upp ovanför markytan och har otätheter riskerar man både inträngning av regnvatten och förtida slitage av solljus. Betongtrappan har åldersrelaterade skador. Armeringen ligger delvis blottad och rostar vilket ökar risken för sprickbildningar i betongen.



Markförhållande

Inget att notera.

Interiör - Hela huset

Allmänt

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

Huset ventileras genom självdragsventilation med tilluftsventiler i rummen och fuktstyrd våtrumsfläkt. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när huset är renoverat med isolerglasfönster och uppvärmningen har ändrats från värmepanna till värmepump. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation kan man ändra våtrumsfläkten i våtutrymmet till kontinuerlig drift samt montera ytterligare en fläkt i tvättstugan.

EI

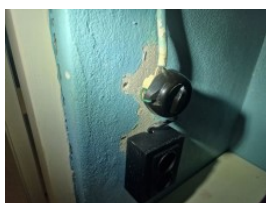
Elcentralen saknar gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns installerad.

Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag. Dock noterades det jordade och ojordade vägguttag i samma utrymme. Enligt Elsäkerhetsverket ska alla eluttag vara av samma utförande i ett rum.

Några vägguttag var lösa och behöver skruvas åt.

Det förekommer en del äldre el. Det noterades även några oskyddade strömbrytare och kopplingsdosor.

Behörig elektriker bör anlitas för bedömning av åtgärdsbehovets omfattning gällande elsystemet.



Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Sovrum 1

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Elektrisk golvvärme och fuktstyrd frånluftsfläkt finns.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktanslutningen är korrekt monterad och klämringen sitter fixerad ovan en förhöjningsring.

Tvättställets avloppsrör är placerat något för nära väggen vilket kan göra det svårt att applicera tätskiktet på ett bra sätt. Det sitter ingen gummistos i avloppsanslutningen utan rörskarven är tätad med tätningsmassa.

Rör genomföringar för tappvatten är placerade genom väggarna.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och vattenbegjutning och bedöms acceptabelt.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.

Sovrum 2

Inget att notera.

Kök

Vid inbyggnadskyl- och frys finns underliggande läckageskydd i stommen, vilket är bra.

Läckageskydd finns även i diskbänkskåp och under diskmaskin. Dock är det ej tätat vid rörgenomföringar i diskbänksåpet och under diskmaskinen är skyddet inte fixerat i golvet, vilket kan behöva justeras och fixeras för önskad funktion. Det finns inget ångskydd i underkant av bänkskivan över diskmaskinens lucka.

Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag och branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

Köksblandaren läcker lite vid munstycket. Det är en packning som behöver bytas.



Allrum

Inget att notera.

Vardagsrum

Inget att notera.

Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Sovrum 3

Inget att notera.

Interiör - Källarplan

Allmänt

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

Källaren har till större delen målade betongytor. Det förekommer lite färgsläpp på sina ställen. Salt-/mineralutfällningar förekommer också på delar av betongplattan. Detta är relativt vanligt förekommande och kan vara tecken på tillskjutande markfukt och täta färger. Det kan också bero på tidigare brister i källarens yttre fuktskydd och/eller invändiga översvämningar. Det är lämpligt att hålla koll på källarytternas väggarna över tid.

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.

Trappa

Inget att notera.

Gillestuga

I gillestugan finns ett trägolv som är uppreglat ovanför betongplattan. Golvet är isolerat med mineralull. Väggarna är också utreglade och skivade med väggskivor samt fanér.

Det sker en naturlig fuktvandring från marken via betongen till de påreglade och utreglade konstruktionerna i en äldre källare. Se källarplan allmänt. Även inomhusproducerad fukt kan diffundera ut till den kallare miljön mellan isolering och betong, vilket höjer den relativa luftfuktigheten. Avvikande lukter kan uppstå från regelverk och orenheter på betongen. Det förekommer ibland även rötskyddsbehandlat virke som kan bidra till avvikande lukt i konstruktion och boendemiljö.

Konstruktionerna kontrollerades via provhål i golvet vid skåpet där elcentralen är placerad. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket motsvarar en fuktkvot om 17 %. I golvkonstruktion uppmättes den relativa luftfuktigheten till 82,2 % och en avvikande mikrobiell lukt upplevdes.



Förråd

Inget att notera.

Tvättstuga

Tvättutrymme med klinker på golvet och målade och putsade grundmurar. Äldre golvbrunn av gjutjärn.

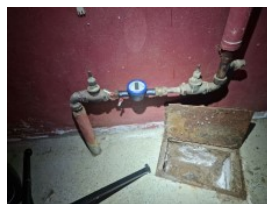
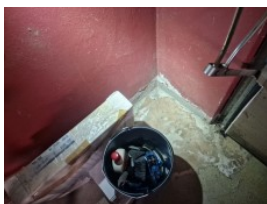
Fuktindikering mot betongplatta och grundmurar med tillskjutande markfukt är ej relevant.

Verkstad / Pannrum

Målade betongytor.
Bergvärmepumpen är installerad i utrymmet.
En äldre gjutjärnsbrunn finns i utrymmet.

Garage 1

Målade betongväggar och någon typ av epoxy på golvet. Färgen och epoxyn släpper på sina ställen.
Inkommande vattenavstängningskranar är av äldre standard och bör bytas ut mot moderna kulventiler. Vreden till avstängningsventilerna saknas.
Renslucka till avloppet finns i golvet.



Garage 2 (utv. ingång)

Denna delen hålls kallställd. Utrymmet har målade väggar. Färgsläpp förekommer i underkant på väggarna.
Spricka noterades i grundmuren vid fönster.
Armeringsjärn till tröskeljärnet är rostiga och blottade.



Riskanalys

4.1 Tak

Otätheterna i takkonstruktionen innebär risk för fuktinträngningar och bör med fördel ses över.

4.2 Källarfönster

Där underhållsbehov föreligger riskerar fönstren på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.

Fördjupad undersökning

5.1 Vind

Fuktanvisningarna som förekommer på underlagstaket var till större delen 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. Vid avloppsavluftaren bör takhuven kontrolleras av takläggare.

För att komma tillrätta med konvektionspåverkan på vinden måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fuktillskottet inomhus och minska konvektionskraften mot vindsutrymmet. Självdragshus har ofta otillräcklig ventilation vilket man kan förbättra med hjälp av kontinuerlig fläktdrift i bl.a. våtutrymmen samt genom att säkerställa att kontrollerad tilluft kommer in i sov- och sällskapsutrymmen. Om detta är tillräckligt eller om fler åtgärder måste utföras kan undersökas genom en fördjupad undersökning. En sådan undersökning måste utföras vintertid då problemets drivkraft (temperaturskillnaden inne/ute) är som störst.

5.2 Sprickor

Sprickor i källarmurar är relativt vanligt och är oftast inte kritiska. Det går dock inte att bedöma sprickor vid en besiktning. En sådan undersökning måste utföras över längre tid av en specialist/fackman.

5.3 Gillestuga

Befintlig konstruktioner i gillestugan riskerar att p.g.a. naturlig markfukt utsättas för fuktpåverkan som möjliggör tillväxt av mikroorganismer. Detta kan i sin tur innebära mikrobiella skador och/eller avvikande lukter i konstruktion och boendemiljö.

Eftersom det uppmättes förhöjda fuktvärden och upplevdes avvikande lukt bör åtgärder vidtas. Ofta rivs källarkonstruktioner av denna typ ut och ersätts med fuktsäkra varianter. För att avgöra orsak och omfattning samt vilka åtgärder som är erforderliga i den här källaren rekommenderas en fördjupad undersökning.

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. 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. 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 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 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.

Självdagsventilation

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 utvändigt vertikalt (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