

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Listhyveln 8  
Porsvägen 14, 461 44 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 - Allmänt 5

Interiör - Entréplan 5

### Risکاناليس

## Objekt

---



<b>Kommun</b>	Trollhättan
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Listhyveln 8
<b>Adress</b>	Porsvägen 14
<b>Postnummer/ort</b>	461 44 Trollhättan
<b>Fastighetsägare</b>	Ingvar Johansson och Ann-Christin Olsson

---

**Beställare** Namn: Ingvar Johansson och Ann-Christin Olsson

**Protokollnummer** FBÖ-11884

**Besiktningsman** Namn: Richard Gustavsson Djerf  
Telefon:  
Epost: kundservice@fuktochbyggkonsult.se

**Besiktningsdag** 2024-03-13, 09:00

**Närvarande** Ingvar Johansson och Ann-Christin Olsson, fastighetsägare  
Daniel Nilsson, mäklare  
Richard Gustavsson Djerf, Fukt och Byggkonsult AB

**Besiktningens genomförande och omfattning** Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis.

Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

---

<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Mäklarens frågelista.
<b>Information från uppdragsgivaren</b>	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2004.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Köket renoverades 2014.</li><li>• Taket tvättades och målades 2016.</li><li>• 2011 installerades bergvärmepumpen.</li><li>• 2015 monterades väggvattenutkast på framsidan och baksidan.</li><li>• Ventilationskanalerna rengjordes för ca. 10 år sedan.</li><li>• 2023 byttes garageportens motor.</li><li>• 2016 byttes porslin och inredning i badrummet. 2019 byttes toalettstolen.</li><li>• 2020 byttes kommod, blandare och handfat i dusch/WC. Nya duschväggar i samband med detta.</li><li>• Braskaminen och vedspisen är sotade och godkända.</li><li>• I övrigt har ytskiktrenoveringar och normalt underhåll utförts.</li><li>• Sprickor förekommer i stenfasaden. Man upplever att dessa har varit oförändrade sedan förvärvet.</li></ul> <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägarna.</p>

### Okulär besiktning

---

<b>Särskilda förutsättningar vid besiktning</b>	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
<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>	Mulet, 3°C
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	Fastighetstyp: 1-plans hus. Värmesystem: Bergvärme med frånluftsmodul. Vattenburen golvvärme. Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation. Grundläggning: Betongplatta på mark. Stomme: Regelstomme av trä. Fasad: Kalksandsten. Fönster: Isolerglasfönster. Yttertak: Valmat tak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagspapp och läkt.
<b>Byggnadsår</b>	1989

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Taket besiktigades från takfot via stege, längs takstegen samt från marken. Underlagstaket kontrollerades stickprovsvís under några takpannor.

Taktäckningen består av betongpannor som ligger på ett underlagstak av råspont, underlagspapp och träläkt.

Takpannorna är målade och i bra skick för sin ålder. Det börjar dock komma lite påväxt av lav lokalt. Under nockpannorna och valmåspannorna finns ingen nocktätning, vilket medför otätheter. Tätning kan eftermonteras. Takpannorna är inte fastsatta i läkten.

Underlagspappen är av god kvalitet och är fortfarande i bra skick där kontroll utfördes. Vid takfoten finns ingen takfotsplåt. Takpannorna ligger dock på takfotsläkten och skaver inte på underlagspappen.

Vid skorstenen förekommer otätheter mellan takpannorna och avtäckningsplåten, vilket behöver åtgärdas då pågående läckage konstaterades, sett från vinden. Vid övriga takgenomföringarna ser det bra ut.



#### Vind

Vindsutrymmet kunde beträdas via lucka och besiktigades i sin helhet.

Det ser bra ut i vindsutrymmet och på underlagstaket generellt.

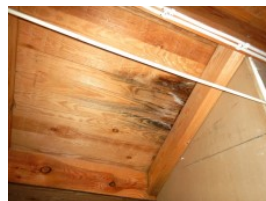
Lokalt vid skorstenen förekommer dock en fuktanvisning som är orsakad av läckage. Vid kontroll uppmättes förhöjd fuktkvot i fuktanvisningen, vilket påvisar aktivt läckage. Detta måste undersökas och åtgärdas. Otätheter förekommer vid skorstenens plåtavtäckning (se vidare Tak)

En mindre missfärgning förekommer även vid frånluftskanalen. Troligen orsakad av luftläckage. Bör hållas under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken kontrolleras och åtgärdas.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 14-15 % generellt, vilket är normalt för årstiden och väderleken samt under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Vid fuktanvisningen uppmättes fuktkvoten till >28 %

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 %



#### Hängrännor

Inget att notera.

#### Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning. Lövsilar finns.



**Fasad**

Fasaden är i relativt bra skick generellt. Lokalt förekommer dock sprickor, vilket är vanligt i fasader av kalksandsten. Man kan foga sprickorna med mjukfog för att förhindra fuktinträning och frostsprängning. Sprickorna upplevs vara oförändrade sedan 2004. För att undersöka orsaken till sprickorna krävs en fördjupad undersökning som tar lång tid och kräver specialkompetens.



**Fönster**

Fönstren är i relativt bra skick generellt. Några fönster har dock ett enklare underhållsbehov då det börjar komma små färgsläpp.

Fodren på några fönster har vridit sig och tätar bristfälligt mot fasadstenen. Justeras eller eventuellt byte av foderbrädor. Mindre otätheter kan tätas med fog.



**Dörrar**

Altandörren och dörren till garaget har behov av tvätt och målning.

**Socket**

Inget att notera.

**Markförhållanden**

Inget att notera.

**Interiör - Allmänt**

---

Huset är grundlagt på betongplatta som enligt gällande byggnorm aktuellt byggår, skall ha en underliggande fukt- och värmeisolering. Vattenburen golvvärme finns i betongplattan och dess överbyggnad som troligen består av cellplastisolering. Då det finns vattenburen värme i grundläggningen och grundläggning inte betraktas som en riskkonstruktion ur ett fukttekniskt perspektiv, har inte provhåll tagits upp i ovanförliggande konstruktioner för kontroll och fuktmätning.

**Interiör - Entréplan**

---

**Entréhall**

Inget att notera.

**Badrum**

Våtutrymmet har ytskikt av kakel och klinker. Tätskiktet är av okänt fabrikat och utförande. Utförandet är äldre.

Golvbrunnen under badkaret är av fabrikatet Purus och av äldre konstruktion och standard. I golvbrunnen är inte tätskiktet anslutet enligt monteringsanvisningarna. Klämring saknas. Fallet mot golvbrunnen kontrollerades ej då badkar är installerat.

Rörgenomföringar förekommer i golvet. Rörgenomföringar i golv bör om möjligt undvikas enligt dagens branschregler.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.



**Vardagsrum**

Inget att notera.

**Hall / Passage**

En lite större skarvspricka förekommer i golvet.

**Sovrum 1**

Inget att notera.

**Sovrum 2**

I garderoben finns en fördelningscentral för golvvärmen inbyggd i väggen. Inbyggnadsutrymmet är inte läckagesäkert med tätskikt och dränage, vilket inte var ett krav när huset byggdes. Läckagelarm kan med fördel installeras i utrymmet.



**Sovrum 3**

Inget att notera.

**Kök**

Läckageskydd finns under diskmaskinen och kyl/frys samt i diskbänkskåpet, vilket är bra. Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga förhöjda indikationer.

**Hall / Passage**

Inget att notera.

**Klädkammare**

Inget att notera.

**Tvättstuga**

Tvättstugan har ytskikt/tätskikt av våtrumsmatta och målad väv. Ytskikten är original sedan huset byggdes.

I utrymmet finns värmepumpen och ventilationsanläggningen samt tvättutrustning.

Golvbrunnen är av fabrikatet Purus och är av äldre konstruktion. Våtrumsmattan ansluter korrekt till golvbrunnen och klämringen sitter som den skall.

Rör genomföringar förekommer i golvet. Rör genomföringar i golv bör om möjligt undvikas enligt dagens branschregler.

Elcentralen som finns i utrymmet har gruppförteckning och jordfelsbrytare finns. Jordade eluttag har funktionskontrollerats stickprovsvis i huset utan avvikelser.



**Dusch och WC**

Våtutrymmet har ytskikt/tätskikt av våtrumsmatta och kakel. Tätskiktet bakom kakelplattorna är av okänt fabrikat och utförande.

Golvbrunnen är av fabrikatet Purus och är av äldre konstruktion. Klämringen i golvbrunnen är lite lös. Fallet mot golvbrunnen kontrollerades med kula. Lite bakfall noterades mot bastudörren. I övrigt är fallet acceptabelt.

Våtrumsmattan har en skada/hål i duschzonen och lite sprickbildning intill denna. Måste tätas och sedan hållas under uppsikt fram till renovering av utrymmet.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga förhöjda indikationer.



**Bastu**

Inget att notera.

**Garage**

Garaget var fullt med lösöre vid besiktningstillfället, vilket begränsade besiktningens möjligheter.

I garaget finns en fördelningscentral för golvvärmen. Ej inbyggd, varvid ett eventuellt läckage lätt kan upptäckas.





## Risikanalyt

---

- |                            |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1 Fönster</b>         | Otättheter i anslutning till fönstren medför en ökad risk för fuktinträning, vilket i sin tur med tiden kan ge fuktskador i väggkonstruktionen.                                                              |
| <b>4.2 Underhållsbehov</b> | Målnings- /underhållsbehov på träkonstruktioner kan med tiden orsaka fuktskador.                                                                                                                             |
| <b>4.3 Badrum</b>          | Då våtutrymmets utförande är äldre och tätskiktet inte är anslutet till golvbrunnen enligt monteringsanvisningarna finns risk för läckage och skador vid belastning. Badkar minskar vanligtvis belastningen. |
| <b>4.4 Sovrum 2</b>        | När fördelningscentraler är inbyggda utan att inbyggnadsutrymmet är läckagesäkert finns risk för skador vid ett eventuellt läckage.                                                                          |
| <b>4.5 Dusch och WC</b>    | När det förekommer otättheter i våtrumsmattan finns risk för läckage och skador. Likaså kan läckage uppstå i golvbrunnen när klämringen börjar bli lös.                                                      |



# 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 upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel-försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet. Begreppet *fel i fastighet* innebär en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

### OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller fastighetsägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Vid behov av längre stegar ska dessa tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning eller annan mätning. 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 besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

### 1. *Handlingar och upplysningar*

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

### 2. *Okulär Besiktning*

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det i köparens undersökningsplikt.

### 3. *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 besiktningstillfället.

### 4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## BESIKTNINGSUTLÅTANDE

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

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

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

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller 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.

#### **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 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