

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Hattmurklan 2
Kantarellvägen 10, 461 54 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	5
Interiör - Entréplan	6
Interiör - Övre plan	6
Interiör - Källarplan	7

Risikanaly

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Hattmurklan 2
Adress	Kantarellvägen 10
Postnummer/ort	461 54 Trollhättan
Fastighetsägare	Emil Backlund och Paulina Gallo Marchiando

Beställare Namn: Emil Backlund och Paulina Gallo Marchiando

Protokollnummer FBÖ-11838

Besiktningsman Namn: Frans Bengtsson
Telefon:
Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se

Besiktningdag 2024-01-25, 09:00

Närvarande Emil Backlund, fastighetsägare.
Fredrik Larandén, mäklare (närvarade delvis).
Frans Bengtsson, Fukt och Byggkonsult AB.

Besiktningens genomförande och omfattning Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis.
Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar	Kvalitetsdokument våtrumsentreprenad.
Information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2018. Invändiga ytskikt och mursocken har renoverats i övrigt är huset i liknande utförande som vid förvärvet. Tidigare ägare har gjort omfattande renovering och utbyggnationer av huset. Vid mycket regn eller snösmältning trycker det in lite vatten genom golvkeramiken i källaren som brukar torkas upp med handduk. Kondensavfuktare står på för jämnan i tvättstugan. I övrigt inga kända skador.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018 tvättstuga renoverades av tidigare ägare före försäljningen. • 2017 renoverades våtrummet på övre plan. Våtrumsintyg finns. • 2014 byggdes altan och entré. • 2012 diverse ytskikt och renovering av vardagsrum. • 2010 byggdes kök. • 2009/10 byggdes huset till med sovrumsdela och badrum. Omfattande renoveringar av tak, fönster och fasad. • 2005 Installerades bergvärme. Storservice utfördes på bergvärmepumpen för ett par veckor sedan. • Köksdelen är utbyggd under 70-talet. <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren som i sin tur är lämnade av tidigare fastighetsägare av huset.</p>

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	<p>Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "Inget att notera" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p>
Muntliga uppgifter	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. 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.</p>
Väderlek	Klart, 0°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus med källardel.</p> <p>Värmesystem: Bergvärme med vattenburen värme via golvvärme och radiatorer.</p> <p>Ventilation: Självdragsventilation med våtrumsfläktar.</p> <p>Grundläggning: Souterrängkällare och betongplatta på mark.</p> <p>Grundmur: Äldre stenmur och isolerade kantelement.</p> <p>Stomme: Betong och trä.</p> <p>Fasad: Puts.</p> <p>Fönster: Vridbara och fasta 3-glas isolerfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak i vinkel med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagspapp/duk och läkt.</p>
Byggnadsår	1916
Ombyggnadsår	2009

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från takfoten på olika sidor av huset och upp vid motfallsvinkeln. Flera pannor på taket var fastfrusna. Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under takpannorna. Konstruktionen utgörs av ett sadeltak i olika vinklar och etage med yttre täckning av betongpannor, läkt och underlagspapp/duk ovan spontade brädor.

Takpannorna är i bra skick. Påväxt av mossa och alger förekommer dock. Takpannorna är inte fastsatta i läkten. Under nockpannorna finns ingen nocktätning, vilket medför otätheter. Nocktätning kan eftermonteras. Det noterades några trasiga pannor som behöver bytas vid vinkelrännorna. Underlagspappen är i bra skick där kontroll utfördes. Vid takfoten ligger en fotplåt.

En rännedal finns in mot huset där takvinklarna möts. Det ligger en del skräpsamlingar i dalen. Takvinklarna är ganska komplexa vilket förutsätter att avrinningen fungerar bra. Takfoten ovanför denna rännedal är helt öppen in mot vinden och ej färdigställd. Otätheter noterades även vid rännedalsplåtens infästningar i väggen.

Skorstenens avtäckningsplåtar är breda och täcker ut bra, dock noterades det att tegelstenarna blottas under plåten vilket är tecken på att underbeslag sannolikt saknas och kan medföra otätheter.

Vindskivorna har omfattande färgsläpp och är i behov av underhåll eller byte.



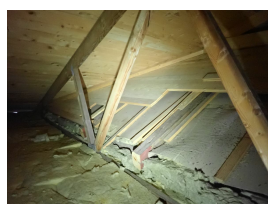
Vind

Delar av taket är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningbart vindsutrymme finns vid dessa delar. Ovan tillbyggnadsdelen och ovanför kök/våtrum på övre planet finns det vindsutrymmen som kan besiktigas.

Vindsbjälklagen är isolerade med mineralull. Normallukt upplevdes på vinden. Det ser bra ut på underlagstaket och takkonstruktionen. Inga fuktanvisningar eller andra fuktrelaterade problem noterades på underlagstaket.

Den äldre delen har en väl tilltagen luftspalt och är delvis öppen vid takfoten (se position tak). Detta kyler vinden och medför risk att fåglar och skadedjur lätt tar sig in. Lokala missfärgningar finns på underlagstaket närmast takfoten.

Fuktkvoten i underlagstaket uppmättes stickprovsmässigt till 15-16 % vilket är normalt för årstiden och under gränsvärde (17 %) för tillväxt av mikroorganismer.



Hängrännor/Stuprör

Stuprören på huset är anslutna till markledning. Lövsilar finns.

Fasad

Fasaden är av omålad tunnputs på huset. Putsen är generellt i mycket bra skick. Det syns en del nyansskiftningar i putsen efter fuktuppsug på olika delar.

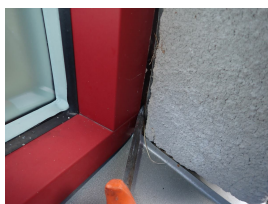
Oklart hur fasaden är uppbyggd på husstommarna av betong och trä. Det går inte att se om det finns en bakomliggande luftspalt, vilket är viktigt att det finns mot trästommen på huset för att undvika fuktinträningar.

Det finns en spricka i skyddshöljet på laddboxen.



Fönster

Fönstren är i bra skick. Det förekommer lokalt mindre otätheter vid fönsterbleck och vid fasaden vilket måste tätas.



Dörrar

Entrédörren är i behov av underhåll. Otätheter noterades även vid tröskelblecket. Altandörren från vardagsrummet kärvar i spanjoletten och låser inte ordentligt vilket borde undersökas och åtgärdas av fackman. Groventrédörrarna till källaren har skador i den yttre träfaneren.



Sockel/Grundmur

Några mindre karaktäristiska sprickor finns i sockeln och i kantelementen. Delar av sockeln under altan är dold och kan inte besiktigas.



Markförhållande

Gamla delen av huset är belägen i slutningsläge med berg i dagen vilket kan innebära ökad fuktbelastning mot grundkonstruktionen.

Interiör - Hela huset

Allmänt

Elcentralen har gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns installerad. Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag. Några vättuttag var lite lösa och behöver skruvas åt.

Huset ventileras genom självdragsventilation som har förstärkts med våtrumsfläktar i våtrummen. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt. Man kan förstärka självdraget genom moderna våtrumsfläktar i kontinuerligt drift samt komplettera med tilluftventiler i vardagsrum/matplats. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme.



Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Dusch/Bad/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Rör genomföringar i golv, annat än avlopp, har undvikits så som dagens branschregler föreskriver.

Golvbrunnarna är typgodkända modeller av fabrikat Purus. Det ser ut att vara någon form av vätskebaserat tätskikt som ansluter brunnarna och ligger delvis ovanpå klämringen. Klämringarna sitter fixerade. Runt brunnen i duschen finns det blåsor i tätskiktet och saknar fast underlag, detta bör man vara försiktigt med vid rengöring av brunnen.

Fuktstyrd våtrumsfläkt av modell Pax finns i väggen. Badkarets elanslutning är otät i väggen och bör tätas bättre.

Golvfallet har kontrollerats med stålkula samt vattenbegjutning kring duschen. Under badkaret är svårt att kontrollera. Golvfallet bedöms som acceptabelt i duschzonen, lite vatten blir ståendes av ytspänningen. Enstaka bomljud noterades i golvkeramiken. En fog är sprucken ovanför fönstret.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.



Sovrum 1

Inget att notera.

Sovrum 2

Inget att notera.

Sovrum 3

Inget att notera.

Interiör - Övre plan

Halvtrappa

Inget att notera.

Hall

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtrum med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt från Höganäs enligt kvalitetsdokument. Rörgenomföringar i golv, annat än avlopp, har undvikits så som dagens branschregler föreskriver.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus där tätskiktanslutningen ser ut att vara korrekt monterad och klämringen sitter som den ska ovan en förhöjningsring. Silikonfogarna i duschen har lite missfärgningar, vilket det naturligt blir med åren och då byter man dessa. Våtrumsfläkt finns i väggen.

Golvfallet har kontrollerats med stålcula samt vattenbegjutning kring duschen. Golvfallet bedöms som acceptabelt.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan anmärkning.

Kök

Köket är fuktsäkrat enligt modern standard vilket är bra. Vid fuktindikering som utfördes noterades inga avvikelser.

Silikonfog bakom diskhon är otät och skulle behöva läggas om. Formförändringar finns från fuktpåverkan i bänkskivan ovanför diskmaskinen samt i skåpsstommen under frysen. Diskmaskinens avloppsslang är bristfälligt förankrad och riskerar att släppa från sitt fäste.

Matplats

Inget att notera.

Vardagsrum

Inget att notera.

Interiör - Källarplan

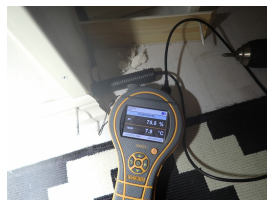
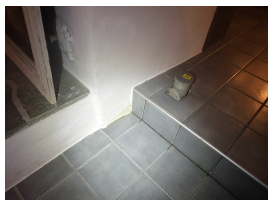
Allmänt

Delar av ursprungshuset och tillbyggnaden från 70-talet är grundlagt med en källardel som ligger i souterräng och är delvis utifrån motfylld. Källare av äldre utförande med putsade och målade källarväggar av varierande sten och betong. Golvet består av en invändigt gjuten betongplatta med klinker. Källaren är till större delen betongren d.v.s. den är inte inredd och invändigt isolerad, vilket är bra. Normal lukt upplevdes i källaren generellt.

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 målarfärg eftersom sådana ytskikt kan släppa p.g.a. fuktvandringen. Man kan se lokalt i fogarna lite saltutfällningar och mörkare partier där det ibland trycker in lite vatten vilket är vanligt när berg finns i anslutning till källarmurarna vilket är svårt att dränera. Betong, sten och klinker är inte fuktkänsliga material. Det är bra att ha värme och en kondensavfuktare i drift i denna typ av källare, vilket nuvarande ägare har.

I klädkammaren finns en flytande golvkonstruktion och utreglade väggar av gips. Dessa är kända så kallade riskkonstruktioner och riskerar att drabbas av fuktskador från naturlig fuktpåverkan. Vid kontroll av väggkonstruktion avlägsnades golvlisterna vid ytterdörren. En mikrobiell lukt upplevdes från gipsskivorna. Den relativa luftfuktigheten uppmättes till 75,5 % vilket är i kritisk nivå. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %.

I klädkammaren finns ett utrymme med rörinstallationer och golvvärmefördelning. En del av installationerna är bristfälligt fixerade. Det har runnit flytspackel på delar av avloppsrören. I detta utrymme ser man även baksidan av gipsskivorna och stål- samt träreglar. Radiatorrören i tvättstugan var också bristfälligt fixerade.



Risikanalyt

4.1 Tak

Otätheter i taktäckningen innebär risk för fuktinträngning och skador i underliggande konstruktioner. Det rekommenderas att takl ggare anlitas för att kontrollera och åtgärda otätheterna samt byta vindskivorna.

4.2 Källare

Befintliga konstruktioner i de delar av källaren där man inrett mot golv och vägg  r kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis  r 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.

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. 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. 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.

ANSVARSBEGRENSNING

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/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 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