

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Fönsterlåset 1
Häftängsvägen 23, 461 79 Upphärad



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 - Entréplan 6

Interiör - Källarplan 7

Risakanalys

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Fönsterlåset 1
Adress	Häftängsvägen 23
Postnummer/ort	461 79 Upphärad
Fastighetsägare	Roy Svensson och Gabriella Svensson

Beställare Namn: Roy Svensson och Gabriella Svensson

Protokollnummer FBÖ-12204

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

Besiktningsdag 2025-01-08, 09:00

Närvarande Roy Svensson, fastighetsägare
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. 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	Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2022. En ny luft/luftvärmepump har installerats. Några termostater på radiatorerna är utbytta. Sotning och brandskyddskontroll sker enligt gällande rutin. Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</p> <p>Upplysningar nedan är lämnade från tidigare fastighetsägare hämtade ut tidigare besiktningsprotokoll. Nytt kök monterades 2018. Yttertaget tvättades, behandlades och pannorna målades. Utfört av Takmetoder AB. Våtrum på entréplan har uppdaterats med våtrumsfärg och ny inredning. Luft/vattenvärmepump installerades ca. 2017. Utedelen byttes 2021 till en större. Huset målades omkring 2020. Flera ytskikt har renoverats.</p>

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	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	<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	Snöfall, 2°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1-plans hus med källare. Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburen värme via radiatorer. Samt luft/luftvärmepump och braskamin. Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via spaltventiler och väggventiler. Grundläggning: Källare. Grundmur: Lättklinkerelement. Stomme: Träregelverk. Fasad: Stående lock- och bottenbrädor. Fönster: 3-glas isolerfönster och kopplade tvåglasfönster i källaren. Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av plywood och regler/läkt.</p>
Byggnadsår	1980

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

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

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor och underlagstak av plywood och läkt samt bärreglar.

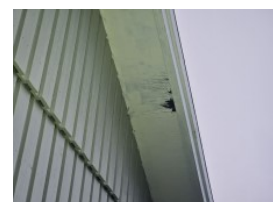
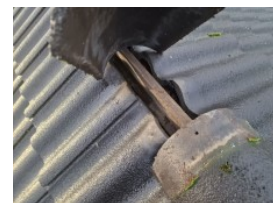
Taktäckningen är original sedan huset byggdes, vilket är att betrakta som en hög teknisk ålder för aktuell taktäckning. Takpannorna är dock i relativt bra skick för sin ålder då dom på senare år har tvättats och målats. Ytskiktet på pannorna är skrovligt men färgen sitter bra. På några nockpannor noterades färgsläpp som behöver bättringsmålats. Lite mossa har börjat etablera sig som bör tvättas/borstas bort.

Under nockpannorna finns ingen nocktätning och vid takfoten finns ingen takfotsplåt vilket ökar fuktbelastningen mot underlagstaket. Nocktätning och fotplåt minskar fuktbelastning på underlagstaket och på så vis ofta förlänger takets livslängd och kan med fördel eftermonteras.

Träfiberskivor (plywood) som underlagstak har ett begränsat motstånd mot eventuell fukt som tränger genom takpannorna. Det är därför viktigt att takpannorna är hela och ligger som de ska. Fukt som tränger genom takpannorna kan på relativt kort tid skada skivorna och underliggande konstruktioner. En lokal skada finns i underlagstaket på norra gaveln.

Skorstenen är väderskyddad med plåt. Avtäckningen runt skorstenen är formklippt efter takpannorna och ser ut att täcka bra. Lokalt noterades genomgående rost på ena sidan av skorstenshuven.

I takfotsbrädan mot baksidan och vindskivorna på södra gaveln noterades rötskador och behöver bytas ut.



Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är ålderstigna med åldersrelaterade brister. Rostiga krokar noterades. Lokalt var vatten ståendes i hängrännorna.

På farstutaket saknas hängrännor/stuprör och kan med fördel monteras.

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

Vind

Huset har en kallvind längs med hela huskroppen. Vinden kan besiktigas i sin helhet via en landgång av lösa spånskivor ovan isoleringen. Bortanför skorstenen kan dock endast utrymmet besiktigas från håll.

Vindsbjälklaget är isolerat med mineralull med underliggande plastfolie. Mineralullen ligger emot underlagstaket vid takfoten.

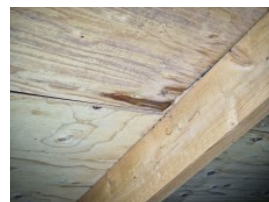
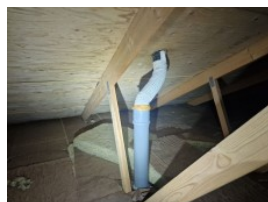
Takkonstruktionen är av trä och man ser större delar av underlagstaket av plywood som generellt ser bra ut. Det förekommer dock några läckageanvisningar. Några var torra och några konstaterades fuktiga vilket bör hållas under uppsikt. Det förekommer också mindre partier med mikrobiell påväxt på underlagstaket. Fuktanvisningarna som förekommer på denna typ av underlagstak är förväntade och vanligt förekommande. Rekommenderar dock att fuktanvisningarna hålls under uppsikt över tiden. Ökar omfattningen måste orsaken till detta undersökas och åtgärdas.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 15-16 % generellt, vilket är normalt för årstiden och väderleken samt under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer. I en del läckageanvisningar uppmättes högre fuktkvot, över kritisk nivå, vilket påvisar läckage.

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 %.

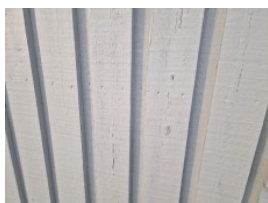
Avloppsluftaren är ej korrekt ansluten med en plastslang. Denna bör bytas mot en slang för ändamålet.

Frånluftsdon till husets mekaniska frånluftssystem finns på vinden. Detta kan skapa ett undertryck på vinden vilket inte är att rekommendera. Ett isolerat expansionskärl finns i utrymmet. Sannolikt äldre till den tidigare vedpannan. Det finns ett nyare tryckkärl vid värmepumpen.



Fasad

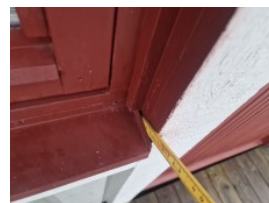
Fasaden är välmålad och i bra skick. Lokalt noterades mindre färgsläpp och färgsprickor.



Fönster

Fönstren är i äldre utförande från byggnadsåret och har ett generellt underhållsbehov. I några fönster noterades rötskador och behöver då renoveras eller bytas. Mindre otätheter noterades vid några underbleck. Då fönster är äldre och har eftersatt underhåll ökar risken för fukt- och rötskador.

Äldre isolerrutor förekommer, sådana tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket då kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.



Dörrar

Altandörrarna är i behov av underhåll. Källardörren har fuktskador i tröskeln. Entrédörren är nyare och i bra skick.

Fönsterläset 1

Altan

Delar av altanen är byggd ovan ett äldre trädäck som ligger nära markytan. Lättare rötskador noterades i delar av konstruktionen nära marken.

Plasttaket kontrollerades underifrån och ser intakt ut. Enstaka mindre spricka som var tätad noterades i plasttaket.

Farstu

Farsturäcket är i behov av underhåll.

Sockel/Grundmur

Hussockeln utgörs av prefabricerade lättklinkerlement. I skarvarna har fogmassan släppt på ett par ställen vilket behöver åtgärdas då det ökar risken för fuktinträningar i källaren. Färgsläpp förekommer på delar av sockeln.

Vid källartrappan är delar av sockeln i behov av renovering. Armeringsjärn blottas.



Markförhållande

Kondensvatten från värmepumparnas utdelar leds inte undan från huset på södra gaveln. Marken närmast huset faller in mot sockeln. Detta ökar fuktbelastningen mot källaren.



Interiör - Entréplan

Allmänt

Huset har mekanisk frånluft. Frånluften kan forceras via varvtalsregulator i köket. Ventilationskanalerna sätts med tiden igen av smuts och damm. Det noterades ett ganska högt ljud från ventilationen vilket kan vara en indikation att systemet behöver rensas. En ventilationsfirma kan med fördel kontaktas för att rengöra ventilationskanalerna och justera in och säkerställa rätt ventilationsflöde i bostaden.

Entréhall

Inget att notera.

Halvtrappa

Inget att notera.

Vardagsrum

Inget att notera.

Kök

Läckageskydd finns under vitvaror och i diskbänkskåp vilket är bra.

Köksblandaren saknar vridstopp.

Vattenrör och diskmaskinens avloppsslang är bristfälligt förankrade och bör fixeras i skåpet bättre.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.



Matplats

En fläkt för värmeförflyttning finns i golvet.

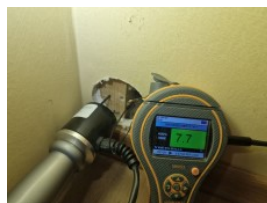
Golvet är lite ojämnt mellan matplatsen och vardagsrummet.

Fönsterläset 1

Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
Bad / WC	<p>Äldre våtutrymme med yt- och tätskikt av plastmatta på golvet och målad väv samt kakel på väggarna.</p> <p>Våtutrymmet har åldersrelaterade brister och är utfört enligt äldre standard.</p> <p>Klämringen i golvbrunnen är lös. Plastmattan runt brunnen har ojämnheter.</p> <p>Slagljud noterades i vattenrören i tvättstället som ej är fixerade.</p> <p>Inne i tvättthon finns inget tätskikt.</p> <p>Kaklet har släppt från väggen vid badkarsblandaren.</p> <p>Golvfallet kontrollerades med stålkula och bedöms luta bra mot brunnen.</p> <p>Röregnomföringar finns genom golvets tätskikt.</p> <p>Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.</p>

Interiör - Källarplan

Allmänt	<p>Huset är grundlagt med en källare med betongplatta på mark där delar av källaren har en flytande golvkonstruktion av cellplast, plast, spånskiva och ytskikt.</p> <p>Ytterväggarna är av prefabricerade lättklinkerlement och är utvändigt motfyllda. Invändigt är flera av väggarna klädda med träreglar, isolering och gips.</p> <p>Vid tidpunkten då huset byggdes var fukt- och värmeisoleringen vanligtvis begränsad eller obefintlig under betongplattan och utvändigt om källarväggarna. Detta medför att det sker en naturlig fuktvandring från marken via betongen till de konstruktioner som är i kontakt med densamma. Även inomhusproducerad fukt kan diffundera ut till den kallare miljön mellan isolering och betong, vilket höjer den relativa luftfuktigheten. De flytande golven och de påreglade väggarna befinner sig därför i en miljö där man riskerar förhöjda fuktnivåer.</p> <p>Vid kontroll av golv- och väggkonstruktionerna uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes. Kontrollen utfördes via befintliga provhål i golv i förrådet och väggen i gillestugan. Fuktkvoten uppmättes i väggregel till 7-8 % och den relativa fuktigheten till 65,2 % i vägen och 44,4 % i golvet.</p> <p>Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.</p> <p>I våtutrymmena ligger plastmattor dikt an betongplattan. Plastmattor ovan betongplattor med tillskjutande markfukt löper p.g.a. naturlig fuktpåverkan risk att avge oönskade lukter till boendemiljön, dels då mikroorganismer kan växa till och dels då plastmattornas kemi förändras med tiden.</p> <p>Det finns ingen uppgift om när källarens utvändiga fuktskydd (dränering, dagvatten och fuktisolering på källarmuren) senast reoverades. När källarens utvändiga fuktskydd är äldre kan systemet ha nedsatt funktion, vilket kan innebära en ökad fuktbelastning mot källaren.</p>
----------------	---



Halvtrappa	Inget att notera.
Gillestuga	Inget att notera.
Trappförråd	Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under denna förutsättning, inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.

Fönsterläset 1

Förråd

Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under denna förutsättning, inget att notera.

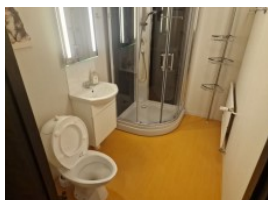
Dusch/WC

Äldre våtutrymme med yt- och tätskikt av plastmatta på golvet och målad väv på väggarna. Våtutrymmet har åldersrelaterade brister och är utfört enligt äldre standard.

Golvbrunnen under duschkabinen kontrollerades inte. Man kan se att plastmattan är veckad/ojämn kring brunnen och att brunnen är placerad nära väggen.

Golvfallet kontrollerades med stålcula och är relativt plant, även bakfall förekommer. Plastmattan är dock uppvikt mot tröskeln vilket är bra.

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



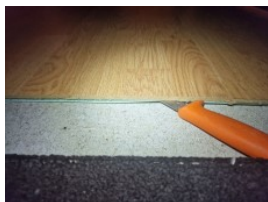
Hobbyrum

Tunnflytande golv ovan betongplattan. Normal lukt upplevdes under golvet. Grundmuren är tapetserad.

Elcentralen är placerad i hobbyrummet. Centralen har tillhörande gruppförteckning.

Jordfelsbrytare finns inte.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser. Eluttagen är av både jordat och ojordat utförande i huset.



Pannrum

Pannrum med betongrena ytor.

Äldre vedpanna finns kvar i utrymmet men är inte inkopplad på värmesystemet.

Golvbrunn finns i golvet.

Förråd 2

Inkommande vattenmätare med avstängningsventiler finns i förrådet.

Ett eluttag är sprucket och behöver bytas.

Tvättstuga

Tvättstuga i äldre utförande med yt- och tätskikt av plastmatta på golv och vägg.

Åldersrelaterade skador och brister förekommer i ytskikten.

Plastmattan runt golvbrunnen har släppt lite från underlaget.

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



Riskanalys

- 4.1 Tak / Takavattning** När byggnadsdelar som är avsedda att skydda mot och leda bort nederbörd åldras och har brister ökar risken för fuktrelaterade skador mot huset.
- 4.2 Fönster / Dörrar** När det förekommer underhållsbehov och åldersrelaterade brister vid fönster och dörrar ökar risken för fuktinträningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner.
Där otätheter samt rötskador förekommer behöver materialet bytas ut. Viktigt är då även att kontrollera bakomliggande konstruktioner.
- 4.3 Våtrum x3** När våtutrymmena är utförda enligt äldre standarder och dessutom försämras med tiden föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället.
Det rekommenderas att planera för framtida våtrumsrenoveringar.
- 4.4 Källare / Sockel** Betongplatta på mark med flytande golvkonstruktioner av trä och källarväggar med invändigt utreglade träkonstruktioner är kända så kallade riskkonstruktioner. Då markfukten vanligtvis är närmare 100% finns risk att träkonstruktionerna på grund av naturlig fuktpåverkan från marken blir så fuktiga så att mikroorganismer kan växa till. Det är bra att hålla denna typ av källare betongren och använda diffusionsöppna ytskikt vid framtida renoveringar.
Det är lämpligt att hålla koll på källaryttväggarna över tid då det utvändiga fuktskyddet är ålderstiget och otätheter noterades i sockelelementens skarvar. Många gånger låter man renovera fuktskyddet p.g.a. dess ålder i förebyggande syfte.

BILAGA

ALLMÄNNA VILLKOR

BEGREPP

Uppdragsgivare: avser den part som beställt uppdraget.

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

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

SYFTE OCH ÄNDAMÅL

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel-försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet. Begreppet *fel i fastighet* innebär en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

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

OMFATTNING

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

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

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

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

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

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

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

GENOMFÖRANDE

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

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. 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. *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 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 linolja 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 våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtrummen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter vägg	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år