

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Tofsmesen 8
Slättbergsvägen 97, 461 43 Trollhättan



Fukt och Byggekonsult AB
Åsbräcka 335, 463 94 Lilla Edet
Tel: 010-1679999
Organisationsnummer: 559035-9286
Innehar F-skattsedel

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Entréplan 6

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Trollhättan
Fastighetsbeteckning	Tofsmesen 8
Adress	Slättbergsvägen 97
Postnummer/ort	461 43 Trollhättan
Fastighetsägare	Kenth Vising DB

Beställare	Namn: Kenth Vising DB
Protokollnummer	FBÖ-12538
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2025-10-27, 08:30
Närvarande	Benny Wising, DB delägare Daniel Nilsson, mäklare (närvarade inledningsvis) Frans Elfving, 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 lekmanamässig 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 Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 1991.

- Flera fönster har bytts ut.
- Yttertakets pappades om 2012. Utfördes av Montak AB.
- Innertaken är nyare. Tidigare var det spänntak i huset.
- Elpannan från IVT installerades 2005.

Upplysningarna lämnades av DB delägare.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.

Muntliga uppgifter Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.** Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek Halvklart, 12°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1-plan kedjebyggt atriumhus.
 Värmesystem: Elpanna med vattenburen värme via radiatorer.
 Ventilation: Självdragsventilation.
 Grundläggning: Betongplatta på mark med uppreglat golv.
 Grundmur: Betong.
 Stomme: Tegel, betong och trä.
 Fasad: Tegel och träpanel.
 Fönster: 3-glas isolerfönster och några äldre tvåglasfönster.
 Yttertak: Låglutande pulpettak med papp.

Byggnadsår 1959

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket kunde beträdas och besiktigades i sin helhet.

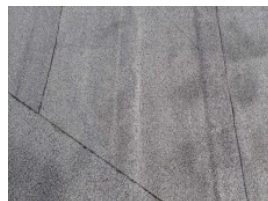
Taktäckningen består av takpapp som sannolikt ligger ovan råspont.

Taktäckningen är renoverad 2012 och takpappen är i relativt bra skick. Det förekommer dock en del krackeleringar i ytskiktet, och det förekommer lite påväxt av lav.

Vid takfoten finns takfotsplåt och överkanten av taket är täckt med kantplåt. Färgsläpp förekommer på flera plåtar.

Det finns fyra stycken ventilationshuvor. Samtliga har uppvikt papp och skyddskåpor av plåt som överlappar pappen. Det finns en avloppsavluftare med gummistos och gjutjärnsrör.

En ståndplåt från grannfastighetens tak behöver tätas bättre mot fasadstenen.



Vind

Taket är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns.

Hängrännor

Inget att notera.

Stuprör

Stuprören ansluter till äldre gjutjärnsrör. Det finns inga lövsilar monterade vilket ökar risken för stopp i ledningarna.

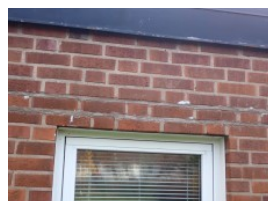


Tegelfasaden

Tegelfasaden är generellt i bra skick. Det förekommer dock småsprickor lokalt i en del fogar samt ovan fönstren mot baksidan.

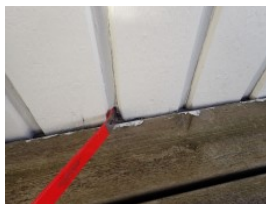
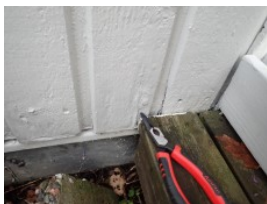
Om fukt tränger in i fasadstenarna föreligger risk för skador i bakomliggande konstruktioner. Otätheter behöver åtgärdas för att förhindra att ytterligare skador uppstår.

Tegelfasaden in mot grannfastigheten kunde inte kontrolleras. Det noterades från taket att det finns växtlighet mot huset på denna sida, vilket bör undvikas.



Träfasad

Träfasaden mot innergården har flera övermålade rötskador och är i behov av renovering. Färgblåsor förekommer även i ytskiktet. Det rekommenderas att anlita snickare för att byta ut träfasaden. Viktigt är då även att kontrollera om bakomliggande följdskador förekommer.



Fönster

De flesta fönstren är utbytta och i relativt bra skick. Det förekommer några fönster som har underhållsbehov. WC-fönstret har en sprucken ruta.



Dörrar

Entrédörren är nyare och i bra skick. Dörren är skyddad under ett mindre entrétak vilket är bra. Det finns en ramp till dörren så det går inte att se hur tröskelblecket ansluter. Förrådsdörren är av äldre utförande och har övermålade rötskador.

Skiljeväggar

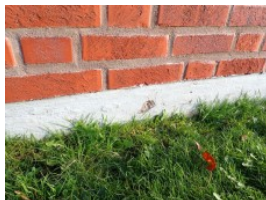
Skiljeväggarna på innergården är i behov av renovering. Både de murade och reglade väggarna.

Altan

Altantrallen har algpåväxt och underhållsbehov föreligger.

Sockel/Grundmur

Det noterades lite färg- och putssläpp på delar av sockeln vilket kräver underhåll. Lokalt är armeringsjärn blottade vilket ökar risken för sprickbildningar.



Markförhållande

Marken på baksidan sluttar ner mot huset vilket ökar fuktbelastningen mot husets grundläggning. Marken ska luta ifrån huset och växtligheter bör undvikas.



Interiör - Entréplan

Allmänt

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

Golven knarrar och lutar lite i olika delar av huset. Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadssätt.

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

Avloppsledningarna i huset är delvis av äldre gjutjärnsstammar och gjutjärnsbrunnar. Gjutjärnsledningar rostar kontinuerligt vilket ofta orsakar otätheter med läckage som följd och bör på sikt bytas ut.

Grundläggning

Huset är grundlagt med betongplatta på mark. På betongplattan ligger ett mineralullsolerat träregelverk. Konstruktionen kontrollerades via ett provhål i golvet inne i garderoben i sovrum 1. Man kan se att det finns ingjutna brädor i betongen vilket är vanligt förekommande från denna tid. Delar av träregelverket är rötskyddsbehandlat och avger en avvikande kemisk lukt. Betongen ser ut att vara grovgjuten.

Ytterväggarna mot baksidorna är murade med någon form av betongsten eller tegelsten. Det finns mikrobiell påväxt på de putsade ytterväggarna mot den västra gaveln.

Ytterväggarna in mot innergården är reglade konstruktioner av trä.

Vid tiden då huset byggdes fukt- och värmeisolerades vanligtvis inte betongplattan undertill. Detta medför att det sker en naturlig fuktvandring från marken via betongplattan till de konstruktioner som ligger på densamma, vilka därav befinner sig i en miljö med risk för förhöjda fuktnivåer. Då det sannolikt förekommer rötskyddsbehandlat virke finns risk för avvikande lukter i konstruktion och boendemiljö.

Kontroll / Fuktmätning

I sovrummets provhål uppmättes fuktkvoten i ingjutna regler till över fibermättnadsgrad (28 %) och den relativa luftfuktigheten till 94,5 %.

Under tröskeln in mot klädkammaren utfördes ett mindre provhål där den relativa luftfuktigheten uppmättes till 70 %.

Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i trämaterial motsvarar en fuktkvot på 17 %.

Sammanfattningsvis har golvkonstruktionen en fuktproblematik som behöver utredas vidare för att kunna fastställa orsak till och omfattningen av skadorna.



Entréhall

Mindre fuktanvisningar finns på golvet vid entrén. Torra vid besiktningstillfället.

Dusch/WC/Tvätt

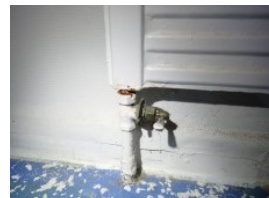
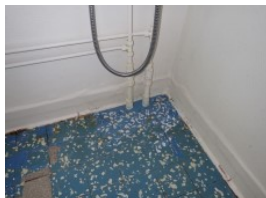
Våutrymme med målat klinkergolv. Väggarna har målad väv. Våutrymmet är sannolikt från byggnadsåret och är i behov av renovering.

Golvbrunnarna är av gjutjärn. Det finns inget anslutet tätskikt till brunnarna. Vid duschhörnan finns fuktanvisningar/missfärgningar på väggarna. Duschen bör ej användas.

En frånluftsventil finns i innertaket och en knappstyrd frånluftsfläkt finns genom ytterväggen. Radiatorröret är rostigt.

Fuktindikering mot betongplatta med tillskjutande markfukt är ej relevant. Fuktindikering mot väggarna har utförts där så är relevant, utan avvikelser.

Elkabel till tvättmaskinen är inte fastsatt.



Klädkammare

Mikrobiell påväxt finns på väggen i ytterhörnet. Vid fuktindikering på den putsade ytterväggen noterades inga avvikelser. Se rubrik Grundläggning.

Missfärgningar förekommer runt ventilen i taket. Torra vid besiktningsstillfället.



Sovrum 1

Mikrobiell påväxt finns på betongväggarna inne i garderoben. Vid fuktindikering på den putsade ytterväggen noterades inga avvikelser. Se rubrik Grundläggning.

Tilluftsventil saknas i utrymmet och bör monteras.

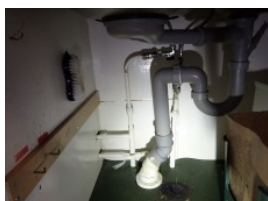


Kök

Kök av äldre utförande. Det läcker i en avloppskoppling på vattenlåset. Vatten droppar på plastmattan som finns som skydd i skåpet. Fuktanvisningar finns dock på trägolvet under skåpsbotten vilket behöver kontrolleras och åtgärdas.

Vid fuktindikering på golvet framför diskbänkskåpet noterades inga avvikelser.

Köksfläkten leds ut genom yttertaket.



Kapprum

Elcentralen är installerad i utrymmet. Elcentralen är utbytt och har snabbsäkringar som är uppmärkta. En jordfelsbrytare finns installerad.

Vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser.

Fuktanvisningar finns runt ventilen i taket. Ej åtkomliga för kontroll.

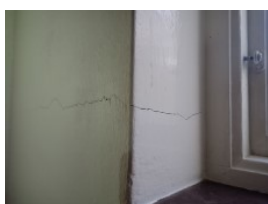


WC

Äldre WC-utrymme med plastmatta på golv. Plastmattan är inte uppvikt och har otätheter. Det ser ut som golvet har öppnats upp runt WC-stolen någon gång.

Småsprickor noterades i ytterväggen.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



Sovrum 2

Tilluft saknas i utrymmet och bör monteras.

Vardagsrum

Tilluft saknas i utrymmet och bör monteras. En ventil finns in mot det utvändiga förrådet.

Förråd (utv. ingång)

Förrådsutrymme med målade betongytor. Färgsläpp förekommer. Väggen mot framsidan/innergården är reglad och skivad. Även innerväggen mot vardagsrummet är reglad och skivad.

Utrymmet är delvis uppvärmt via spillvärme från elpannan.

Det finns även en fläkt eller värmeförflyttare från vardagsrummet med okänd funktion.

Det finns ingen golvbrunn i utrymmet. Vid eventuellt läckage finns risk för fuktrelaterade skador på omkringliggande konstruktioner. Elpannans spillvattenledning leds ut via rör genom ytterdörren.

Inkommande elcentral med elmätare och huvudsäkringar finns i utrymmet samt en undercentral med proppsäkringar som är uppmärkta.

Risikanalyt

4.1 Utv. Underhåll

När underhållsbehov och otätheter förekommer i fasad, sockel och fönster finns en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

4.2 Dusch/WC/Tvätt

När våtrum är utförda enligt äldre standard och dessutom försämras med tiden föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningsstillfället. Det rekommenderas att planera för renovering av utrymmet.

Fördjupad undersökning

5.1 Grundläggning

Eftersom det uppmättes förhöjda fuktvärden i golvkonstruktionen och det upplevdes avvikande lukter rekommenderas en fördjupad undersökning för att fastställa orsak och omfattning samt vilka åtgärder som kan behöva vidtas.

5.2 Missfärgningar / Fuktanvisningar

Eftersom det vid ett enstaka besiktningstillfälle inte går att avgöra om missfärgningar/fuktanvisningar är aktiva eller ej bör sådana hållas under bevakning över tid. Ökar omfattningen måste detta undersökas och åtgärdas. Det kan även finnas bakomliggande skador som framkommer först vid friläggning.

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. Utvändiga 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. Provhåltagning och fuktmätning ingår stickprovsmässigt i eventuella konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant och förutsatt att fastighetsägaren godkänner detta. I våtrum utförs fuktindikering för att eventuellt upptäcka pågående vattenskador. Jordade eluttag kontrolleras stickprovsmässigt.

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

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

GENOMFÖRANDE

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

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningssuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

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

1. *Handlingar och upplysningar*

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

2. *Okulär Besiktning*

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

3. *Risikanalyt*

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen påtala dessa i protokollet. Till grund för riskbedömningar har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. En riskbedömning innebär risk för framtida skada och/eller befintlig skada som inte gick att konstatera vid besiktningsstillfället.

4. *Fortsatt teknisk utredning*

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

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

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

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

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

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

ANSVARSBEGRÄNSNING

Har uppdragsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningsmannen i samband med uppdraget, svarar besiktningsmannen inte för skada som beror på detta.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid uppdragets utförande, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- 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.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 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.

UPPDAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivare ska säkerställa fastighetsägarens medgivande vid behov av provhålltagningar i husets konstruktioner.

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom utlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i utlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en åtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

Fakturerings sker i samband med att Fukt och Byggkonsult AB lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom angivet förfallodatum.

UPPHOVSRÄTT TILL UTLÅTANDET

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till utlåndet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja utlåndet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta utlåndet eller nyttjanderätten till utlåndet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i utlåndet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvaret 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 utlåndet 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 linoljefärg 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 krypgrund.

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 krypgrund 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

golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen 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 BYGGNADSEDELAR 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

Isoleringsfönster (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 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