

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Högsbyn 3:9
Högsbyn Fjällsäter 1, 464 92 Mellerud



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	6
Interiör - Entréplan	7
Interiör - Övre plan	9

Risikanalys

Objekt



Kommun	Mellerud
Fastighetsbeteckning	Högsbyn 3:9
Adress	Högsbyn Fjällsäter 1
Postnummer/ort	464 92 Mellerud
Fastighetsägare	Göran Ottosson och Supin Ottosson

Beställare	Namn:
Protokollnummer	FBÖ-12512
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2025-10-08, 09:00
Närvarande	Göran Ottosson, fastighetsägare Richard Gustavsson Djerf, Fukt och Byggkonsult AB (Besiktigade Poolbyggnaden) 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 1990. Ursprungshuset sägs vara från 1830. - Huset totalrenoverades efter förvärvet. Invändigt gjöts en isolerad betongplatta med vattenburen golvvärme. Övre plan restes och huset förlängdes. Delar av timmerstommen var i dåligt skick och förstärktes eller lagades med stolpverk. - Ytterligare utbyggnader tillkom under åren 2010-2015. - Huset har de senaste 20 åren använts för uthyrning under sommarhalvåret. De första åren även under vintern. - Nu för tiden är huset sparsamt uppvärmt under vinterhalvåret, då det främst är obebott. 2010 när det var mycket snö sjönk en takbalk ca. 1 cm i utbyggnadens allrum. - I övrigt inga kända skador. Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.

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	Sol, 12°C
Byggnadsbeskrivning	Fastighetstyp: 1½-plans hus. Värmesystem: Vedpanna och bergvärme med vattenburen värme via golvvärme och radiatorer. Ventilation: Självdragsventilation med tilluftsventiler och våtrumsfläktar. Grundläggning: Betongplatta på mark med underliggande isolering. Grundmur: Betong och isolerade kantstöd. Stomme: Timmer/Träregelverk. Fasad: Stående brädor med lockläkt. Fönster: Isolerglasfönster och kopplade tvåglasfönster. Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagspapp och läkt.
Byggnadsår	1830
Ombyggnadsår	1990 / 2010-2015

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor och underlagstak av råspont, underlagspapp och läkt. Anslutande pulpettak har yttre taktäckning av bandfalsad plåt.

Sadeltaket besiktigades från plåttaket, marken samt längs med takstegarna.

Betongpannorna har en skrovlig ytstruktur och ytskiktet är nött. Mosspåväxt förekommer. Taket är dock under pågående behandling av mossborttagning via tvätt. Betongpannorna är inte fastsatta i läkten.

Nockpannorna ligger löst. Under nockpannorna finns ingen nocktätning vilket ökar fuktbelastningen mot underlagstaket. Nocktätning kan med fördel eftermonteras.

Den ena skorstenen är väderskyddad med plåt och huv, avtäckningarna är breda och täcker ut bra. Det finns även underbeslag monterat vilket är bra.

Den andra skorstenen (pannrummet) är väderskyddad med huv men inte inklädd, avtäckningsplåtarna är breda men tätar inte så bra mot pannorna. Vid kontroll under plåtarna ser det inte ut att finnas något underbeslag utan endast underlagspapp. Detta kan medföra risk för fuktinträngningar vid regn i kombination med hårda vindar.

Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under några pannor. Underlagspappen och läkten var i bra skick. Ströläkten är av tunnare modell.

Vid takfoten finns takfotsplåt monterad på de flesta ställen, vilket är bra. Takfotsplåt saknas på vissa ställen och kan med fördel eftermonteras.

Vindskivorna har underhållsbehov. Lokalt noterades färgsläpp i takutsprånget på ena gaveln. Detta kan vara tecken på lokalt läckage vilket är bra att undersöka.

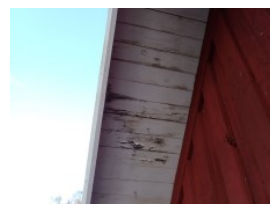
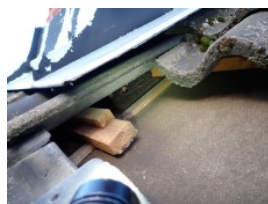
Vindskiveplåtarna är bristfälligt fixerade och bör skruvas bättre.

Det låglutande pulpettaket har yttre taktäckning av falsad plåt. Taket gick att beträda och besiktiga i sin helhet.

Taket är i bra skick och ser ut att vara väl utfört. Mindre deformationer noterades.

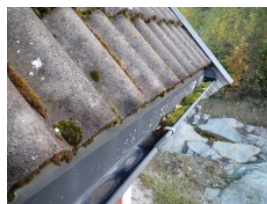
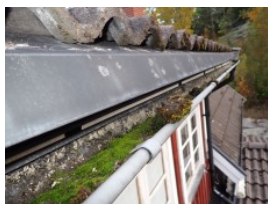
Taklutningen bedöms som för flack i förhållande till gällande rekommendationer för denna typ av taktäckning. Den här typen av plåttak rekommenderas ned till ca. 5,7 graders lutning. Taklutningen uppmättes dock ej.

Delar av takutsprånget är Cuprinolbehandlat.



Hängrännor/Stuprör

Det ligger en del mossor i några rännor som behöver rensas regelbundet. Några hängrännor är lågt placerade. Detta kan medföra risk för översvämning vid skyfall. Stuprören är anslutna till markledning och har tillhörande lövsilar vilket är bra.



Vind

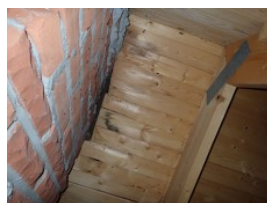
En uteluftsventilerad kallvind finns längs mednocken. Nockvindsutrymmet kan beträdas och besiktigas i sin helhet via landgång.

Vindsbjälklaget är isolerat med mineralull med en underliggande plastfolie. Takkonstruktionen och underlagstaket ser generellt bra ut i utrymmet. Vid murstockarna noterades dock fuktanvisningar orsakade av yttre läckage. Vid pannrummets murstock uppmättes förhöjda fuktkvotsmätningar lokalt vilket tyder på aktiva fuktrinrängningar. Se rubrik Tak.

Vid kaminens murstock var skadorna torra. Denna skorsten har plåtbeklänts på senare år.

Vid stickprovsmässig fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 11-12 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

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



Snedtaken samt de låglutande delarna är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns.

En mindre inspektionslucka finns i taket utanför våtutrymmet. Där kan man se delar av takkonstruktionen och underlagstaket. Facket ovanför luckan är Cuprinolbehandlat (grönt). Detta på grund av att det tidigare varit takutsprång.

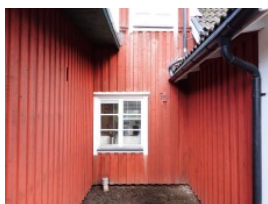
Vid fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvoten till 8 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

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



Fasad

Fasaden är målad med slamfärg. Fasaden är i behov av målning och underhåll men i relativt bra skick.



Fönster

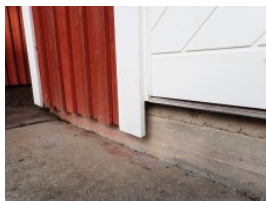
De äldre fönstren har åldersrelaterade brister och är i behov av renovering eller byte. Färgsläpp och löst fönsterkitt förekommer.

De nyare fönstren är i bra skick generellt. Det noterades lokalt lite otätheter mellan fönstersmyg och karm som kan tätas med mjukfog.



Dörrar

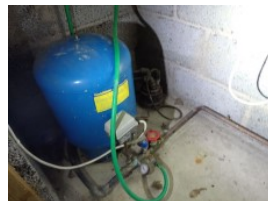
Dörrarna saknar tröskelbleck vilket medför otätheter med risk för fuktinträngningar. Tröskelbleck bör monteras. Altandörren har skador i träpanelen.



Utv. Förråd

Det utvändiga förrådsutrymmet är betongrent. Utrymmet är isolerat och uppvärmt via radiatorer. Det finns tre stycken ackumulatortankar som är åtkomliga via portarna. Rörisoleringen är skadad, troligen på grund av gnagare.

I bakomliggande utrymme finns inkommande vattenledning med hydropress. Elcentralen finns även installerad i utrymmet.



Sockel/Grundmur

Inget att notera.

Markförhållande

Några av betonggjutningarna runt delar av huset har sprickbildningar.

Interiör - Hela huset

Allmänt

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

På klinkergolvet noterades ihålligt ljud vid knackning av flera klinkerplattor, s.k. bomljud i flera delar av huset. Detta är ofta orsakat av för lite fästmassa på baksidan av keramiken där håligheter förekommer. Felet kan resultera i sprickor och att plattorna släpper med tiden. Vid besiktningen noterades inga allvarigare konsekvenser. Lokalt var dock några plattor lösa vilket behöver åtgärdas.

Grundläggning

Ursprungshuset är grundlagt med en invändigt gjuten betongplatta som är omkonstruerad från en äldre typ av torpargrund som har grävts ur och ersatts med en modern betongplatta på mark med underliggande isolering och vattenburen golvvärme enligt upplysningar. Detta är i normalfallet är en bra och fuktsäker konstruktion. Att konstruera en modern betongplatta i äldre hus kan dock vara svårt att utföra på ett bra sätt. Hur den äldre timmerstommen är fuktskyddad och ligger ovan eventuell äldre stensockel i förhållande till den inre betongplattan är oklart.

Tillbyggnadsdelarna har grundläggning av betongplatta på mark med underliggande isolering. I betongplattan finns vattenburen golvvärme.

Då denna typ av grundläggning inte betraktas som en riskkonstruktion ur ett fukttekniskt perspektiv, har inte provhåll tagits upp i ovanförliggande konstruktioner för kontroll och fuktmätning.

EI

Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser. Eluttagen är av ojordat utförande på övre planet.

Ventilation

Huset ventileras genom självdragsventilation. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation kan man montera en våtrumsfläkt i våtutrymmet som saknar det samt programmera båda fläktarna att gå med kontinuerlig drift för att skapa ett bättre luftombyte i huset. Bra ventilation är främst viktigt om byggnaden används under uppvärmningsperioden.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Inre hall

Inget att notera.

Pannrum

Pannrum med målade betongytor. Vedpanna samt varmvattenberedare finns installerad i utrymmet. Flera av rörinstallationerna har åldersrelaterade brister. Rost och ärg förekommer.

En golvbrunn av plast finns under pannan för evakuering vid ett eventuellt läckage. Golvbrunnen är inte synlig. Den har tagit lite skada på grund av varma temperaturer från pannan enligt muntliga upplysningar.

Estetiska skador finns på väggar och tak från vedhantering. Fönsterrutan är sprucken.

Kök

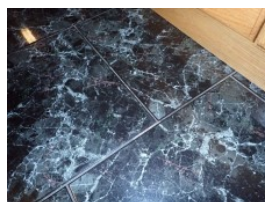
Köket är ej vattensäkert enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd finns inte i diskbänkskåp och rören är inte fixerade. Slagljud noterades vid på och avstängning av vattnet.

Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador. Vattenrör och slangar skall vara fixerade för att undvika rörelser som kan medföra läckage. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag och branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Klinkergolvet har lokalt släppt från underlaget.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.

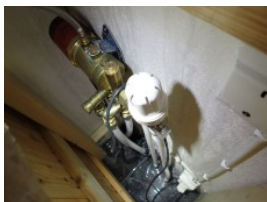
Köksfläkten imkanal leds ut genom ytterväggen.



Kökshall

Golvvärmenslingans fördelning och termostat finns monterad i inbyggnadsskåp. Skåpet är inte vattensäkert dränerat vilket innebär att eventuella läckage inte upptäcks lika lätt.

Fuktindikering utfördes på golvet utan avvikelser.



Dusch/WC/Tvätt

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande omkringliggande konstruktioner består av betong vilket är bra.

Vid innerdörren finns sprickor och kaklet har lokalt släppt från underlaget.

Golvbrunnarna är av äldre ej typgodkända modeller. Det går inte att se hur tätskiktet är anslutet till golvbrunnarna. I duschens golvbrunn saknas en rensplugg i vattenlåset.

Golfallet kontrollerades med vattenbegjutning i duschen. Vatten blir delvis ståendes och behöver skrapas ner till brunnen.

I övrigt är golvet tämligen plant. Det finns ingen tröskel in till våtutrymmet.

I kakelfogarna i duschen finns mikrobiell påväxt. Äldre tätade infästningshål finns i keramiken i duschen. Mjukfogarna ser ut att vara omgjorda på senare tid.

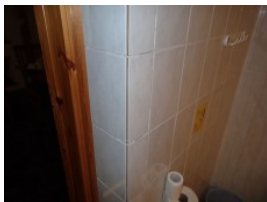
Rör genomföringar finns placerade i väggen i duschen samt i golvet under tvättbänken vilket medför risk för otätheter i tätskiktet.

Fönster finns placerat i duschen. Fönsternischen lutar fel och vattenbegjutning mot fönstret bör undvikas.

Tvättmaskinen och tvättbänkens avlopp ansluter golvbrunnen under tvättutrustningen.

Våtrumsfläkt saknas i utrymmet och bör monteras.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Matplats

Golvvärmecentralen finns placerad i ett av köksskåpen och är inte vattensäkrad och läckagedränerad vilket inte var ett krav när huset byggdes till. Enligt de branschregler som gäller idag skall en golvvärmecentral vara vattensäker och dränerad. För att uppmärksammas vid ett eventuellt läckage kan man installera ett vattenlarm.

Fuktindikering utfördes på golvet utan avvikelser.



Sovrum 1

Inget att notera.

Sovrum 2

Inget att notera.

Dusch/WC

Våutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Omgivande konstruktioner i duschen består av betong, vilket är bra.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskietsanslutningen sticker ut lite under klämringen, vilket inte är korrekt utfört. Klämringen sitter fixerad.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och vattenbegjutning och bedöms acceptabelt i duschen. Utanför är golvet tämligen plant. Tröskel finns inte till utrymmet.

Rör genomföringar finns genom väggen i duschzonen vilket medför risk för otätheter i tätskiktet.

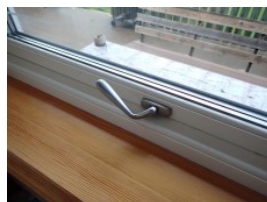
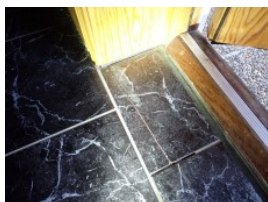
Fuktstyrd våtrumsfläkt finns i utrymmet, vilket är bra.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Allrum / Hobbyrum

Sprickor och skador finns lokalt i golvkeramiken vid altandörren. Ett fönstervred är trasigt.



Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Sovrum 3

Inget att notera.

Sovrum 4

Inget att notera.

Sovrum 5

Inget att notera.

Riskanalys

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 4.1 Tak | Otätheterna i takkonstruktionen innebär risk för fuktinträngningar och bör med fördel ses över och åtgärdas. |
| 4.2 Fasad / Fönster / Dörrar | När det förekommer underhållsbehov, otätheter och åldersrelaterade brister vid fasad, fönster och dörrar ökar risken för fuktinträngningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner. |
| 4.3 Våtrum | <p>När ett våtutrymme inte är utfört enligt gällande branschregler och monteringsanvisningar finns ökad risk för otätheter med risk för läckage och skador. De äldre våtutrymmet med äldre typer av golvbrunnar bedöms ha högre risk för skador.</p> <p>Då omgivande konstruktioner består av betong är dock risken för skador mindre.</p> |

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. 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. *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.

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 provhåltagningar 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 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. 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 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 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 fuktrinängning 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

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 träsval, 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 asfaltsbaserade 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