

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Spekeröds-Berg 1:32
Spekeröds Berg 121, 471 93 Spekeröd



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 - Suterrängplan 6

Interiör - Övre plan 7

Risakanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Stenungsund
Fastighetsbeteckning	Spekeröds-Berg 1:32
Adress	Spekeröds Berg 121
Postnummer/ort	471 93 Spekeröd
Fastighetsägare	Emelie Dennerbrant - Kristoffer Dennerbrant

Beställare Namn: Emelie Dennerbrant - Kristoffer Dennerbrant

Protokollnummer FBÖ-12163

Besiktningsman Namn: Anders Bergendahl
Telefon: 010 167 99 99
Epost: anders@fuktochbyggkonsult.se

Besiktningsdag 2024-10-28, 09:00

Närvarande Kristoffer Dennerbrant, fastighetsägare (närvarande inledningsvis).
Anders Bergendahl, Fukt och Byggkonsult AB

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

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar erhöles vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten förvärvades 2022.</p> <p>Hela takkonstruktionen är ombyggd/renoverad. Nytt underlagstak, underlagsduk, läkt och takpannor. Taket byggdes om eftersom luftspalt och ångtät plastfolie saknades. Detta uppmärksammades vid ett läckage och vid installation av braskaminen.</p> <p>Ny fasad monterad av tidigare ägare.</p> <p>Fönster och dörrar är utbytta av tidigare ägare.</p> <p>Omränering är utförd av tidigare ägare. Troligtvis i samband med utbyggnaden.</p> <p>Hela elinstallationen har renoverats på grund av elfel/brand som uppkom vid värmepumpen.</p> <p>Braskaminen installerades 2023. Bjälklaget under braskaminen stöttades upp vid installationen.</p> <p>Köket renoverades ca. 2021 av tidigare ägare.</p> <p>Våtutrymmen är äldre.</p> <p>I walk in closet är det förberett för våtutrymme.</p> <p>Upplysningarna lämnades av Kristoffer Dennerbrant.</p>

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
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	Mulet/regn, 11°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1-plans hus med suterrängkällare.</p> <p>Värmesystem: Direktverkande el via radiatorer och golvvärme samt luft/luftvärmepumpar och braskamin.</p> <p>Ventilation: Självdragsventilation med våtrumsfläktar.</p> <p>Grundläggning: Suterrängkällare.</p> <p>Grundmur: Betong.</p> <p>Stomme: Trästomme.</p> <p>Fasad: Liggande träpanel.</p> <p>Fönster: Isolerglasfönster och ett kopplat tvåglasfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor, underlagsduk och läkt.</p>
Byggnadsår	1973
Ombyggnadsår	2014-2015

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket kunde beträdas och besiktades längs takstegen och längs nocken. Underlagstaket kontrollerades under några takpannor.

Taktäckningen är nyrenoverad och är i nyskick. Takpannorna är inte fastsatta i underliggande läkt. Nockpannorna är fastsatta och nocktätning finns monterad, vilket är bra. Lokala ojämnheter/svacka förekommer i taktäckningen.

Avtäckningarna vid skorstenen täcker bra ut över takpannorna. Underbeslag finns monterade vid takgenomföringarna.

Vinkelrännorna är breda och har uppvik som skyddar intilliggande läkt.

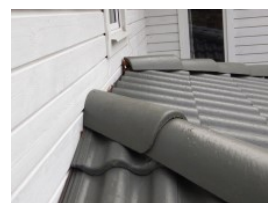
Kapande takpannor intill vinkelrännorna är fastlimmade för att undvika att de hamnar i fel läge, vilket rekommenderas.

Underlagsduken och läkten under takpannorna är i nyskick där kontroll utfördes. Underlagsduken är klistrad vid överlappande skarvar.

Vid takfoten finns takfotsplåt monterad på understa läkten.

Vid entrétaket finns det ingen avtäckning mellan fasaden och takpannorna vilket medför otätheter. Nocktätning saknas vid valmåspannorna, vilket medför otätheter.

Taklutningen på vidbyggt förråd är för låg för aktuell taktäckning. Låg taklutning medför en ökad fuktbelastning på underlagstaket.



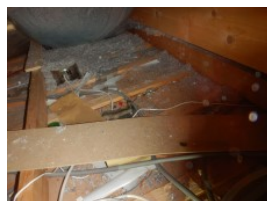
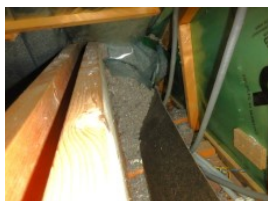
Vind

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

Ett mindre utrymme finns över förråd och dusch/WC. Detta utrymme kunde beträdas.

Takkonstruktionen är parallelltaksisolerad vilket medför att utrymmet är indirekt uppvärmt. Den ångtäta plastfolien har lokalt släpp vilket har medfört att lite isolering har läckt ut ur takkonstruktionen, vilket måste åtgärdas.

Det förekommer en hel del elinstallationer i utrymmet. Gamla lösa elkablar/spill från elinstallationer finns kvar. Elinstallationerna/elrören är inte täckta med isolering, vilket de inte behöver vara eftersom utrymmet är indirekt uppvärmt. Täcklock saknas vid eldosor.



Hängrännor

Inget att notera.

Stuprör

Stupröret vid entrétaket är inte anslutet till markledning, utan avslutas intill huset.

Övriga stuprör är anslutna till markledning. Lövsilar finns vid dessa.

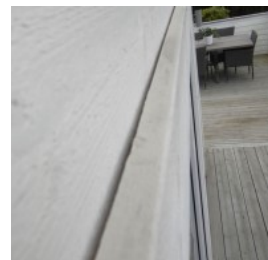
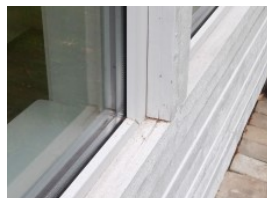
Fasad

Fasaden består av liggande träpanel med olika profiler. Fasadpanelen är monterad på den ursprungliga fasadens underbrädor.
Panelen är spikad eller skruvad. Vissa av skruvarna/spikarna är för långt indragna/inslagna i fasadpanelen/foder och måste därför tätas/målas över. Detta på grund av att det lättare blir rötskador vid dessa skador/otätheter.
Vid flera skarvar är inte fasadpanelen förankrad.
Fasadpanelen avslutas delvis nära markytan, vilket medför en ökad fuktbelastning på de understa brädorna.
Fasadpanelen är "flammig" och ser ut att vara i behov av målning.
Ventilgallret för våtrumsfläkten (dusch/WC) täcks delvis av en täcklist.



Fönster

Överbleck och fönsterbleck finns inte monterade vid de flesta fönstren.
Två fönster har fönsterbleck. Dessa är otäta vid gavlarna.
Några fönsterfoder är av tunnare dimension och ser ut att vara täcklister för inomhusbruk.
Torrspäckor och färgsläpp förekommer.



Dörrar

Tröskelbleck och överbleck saknas vid dörrarna. Entrédörren väderskyddas dock bra av entrétaket.

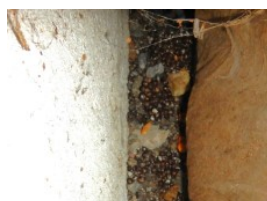
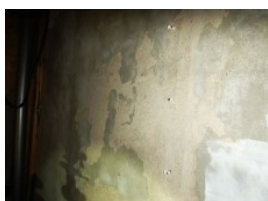
Balkong/altan

Under balkontrallen finns det skivor/plåtar för vattenavrinning. Vattnet rinner ut vid kanten.
Rännor för avrinning finns inte.
Under altanen vid förrådsdelen är det en presenning för vattenavrinning. Pressningen hänger ner och läcker vid otätheter.



Sockel/Grundmur

Putssläpp förekommer på grundmuren, sett från förrådsutrymmet under altanen.
Under altanen finns en fuktisolering synlig utvändigt på grundmuren. Täcklist saknas lokalt.



Markförhållanden

Marken lutar och anslutande berg finns, avplaning har dock gjorts närmast intill huset.

Vidbyggt förråd

Vatten är ståendes på betongplattan. Orsakat av inträngande vatten eller från kondensvatten från luftvärmepumparnas utedel.

Interiör - Suterrängplan

Allmänt

Suterrängkällaren är uppbyggd med en betongplatta på mark och med uppmurade grundmurar av betonghålstén. På betongplattan är det en flytande golvkonstruktion. Golvkonstruktionen är uppbyggd med en fuktskyddsmatta på betongplattan, cellplast och ett laminatgolv eller parkettgolv. Under trappan är det en uppreglad golvkonstruktion med ett regelverk av trä. Regelverket ser ut att ligga på en fuktskyddsmatta. Betongplattan är inte täckt med en fuktskyddsmatta. Golvkonstruktionen är oisolerad och täckt med träfiberskiva. I övrigt är betongplattan målad eller har ytskikt av klinker.

På grundmurarna förekommer det påreglade och oisolerade eller isolerade väggkonstruktioner. Väggkonstruktionerna är uppbyggda med ett regelverk av trä, plåtsyllar, mineralullsisolering och gipsskivor/träfiberskivor samt ytskikt.

Vid tidpunkten då huset byggdes var fukt- och värmeisoleringen vanligtvis obefintlig under betongplattan och utvändigt om grundmurarna. Fuktisolering finns numera utvändigt om grundmurarna, vilket är en förbättring.

När betongplattan är oisolerad 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. Avvikande lukter kan uppstå från regelverk, skivmaterial eller från orenheter på betongen. I den utbyggda delen är det en betongplatta på mark med underliggande isolering, vilket inte betraktas som en riskkonstruktion ur ett fukttekniskt perspektiv.

Kontroll av golv- och väggkonstruktionen utfördes genom provhåtagning och vid trösklar. Vid kontroll av konstruktionerna utfördes fuktmätningar. Fuktkvoten uppmättes i väggkonstruktionens stående träregel. Relativ fuktighet uppmättes i den flytande golvkonstruktionen och i den uppreglade golvkonstruktionen.

Fuktkvoten uppmättes till 11 % i regeln. Relativ fuktighet uppmättes till 62 % i den flytande golvkonstruktionen och 80 % i den uppreglade golvkonstruktionen.

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 %

Avvikande lukt upplevdes i den uppreglade golvkonstruktionen. Normal lukt upplevdes i den flytande golvkonstruktionen och i väggkonstruktionen.



Entréhall

Golvkonstruktionen sviktar lokalt. Innertaket är lokalt bristfälligt fastsatt och "hänger" lokalt.

Trappa

Inget att notera.

Sovrum 1

Fönstret går inte att öppna helt då fönsterbågen tar i rullgardinen. En glasruta i fönstret är skadat/borta.

Trappförråd

Avvikande lukt upplevdes i utrymmet.

Förråd

Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Två stycken varmvattenberedare finns i utrymmet och dessa ser ut att vara i bruk. Mindre droppläckage noterades vid ena beredaren. Inkommande kallvattenledning med hydrofortank finns här. Golvbrunn finns i utrymmet för evakuering vid ett läckage.

Tvättstuga/Toalett

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande.

Några kakelplattor har släppt från underlaget. Hålrums ljud noterades vid några klinkerplattor. Golvvärme finns.

Golvbrunnen är av äldre standard i gjutjärn. Förhöjningsring finns i brunnen. Tätskiktet är inte korrekt anslutet till förhöjningsringen/klämringen. Golvbrunnen är väggnära placerad.

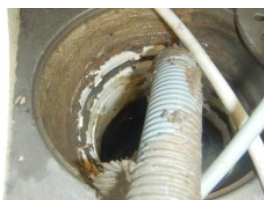
Toalettstolen är lös.

Kommoden är lös.

Duschblandare finns men används inte längre.

Avloppsröret vid tidigare placering för tvättmaskinen är inte pluggat.

Fuktindikering utfördes i utrymmet där det är relevant utan anmärkning.



Sovrum 2

Inget att notera.

Sovrum 3

Fel typ av tilluftsdon är monterad vid tilluftsventilen.



Walk in closet

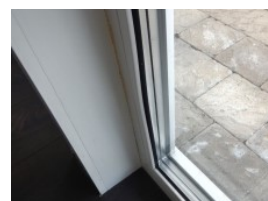
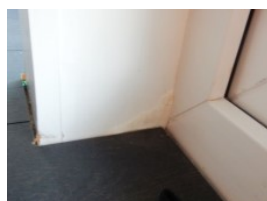
Tilluftsventil finns i utrymmet.

Golvet lutar lokalt. Utrymmet skall enligt uppgifter vara förberett för ett våtutrymme. Golvbrunn med golvfall skall finnas under laminatgolvet.

Sovrum 4

Fuktanvisning/formförändringar förekommer vid en spotlight och vid dörrsalning. Torra vid besiktningstillfället.

En täcklist vid fönstret bågnar.



Interiör - Övre plan

Allrum

Fönstervredet är trasigt. Fönstret går inte att öppna.

Förråd

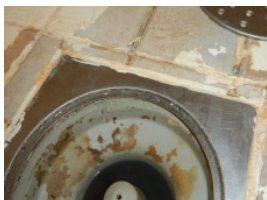
Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning.

Husets elcentral finns installerad här. Elcentralen var inte nåbar för kontroll.

Jordade eluttag har stickprovsvis funktionskontrollerats i bostaden utan anmärkningar. Eluttaget nära golvet i intilliggande våtutrymme är inte i bruk.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och målad klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Golvbrunnen är av äldre standard i plast. Inget tätskikt finns synligt anslutet till golvbrunnen. Renssilen till golvbrunnen som även skall täta mot tätskiktet finns inte. Runt klinkerramen är det tätat med mjukfog. Golvfallet mot golvbrunnen är bristfälligt. Vatten blir ståendes efter vattenbegjutning. Rörgenomföringar förekommer i golvet. Både i och utanför duschzonen. Högskaftet är bristfälligt förankrat i väggen. Tröskel med uppvik finns inte vid dörren. Fönster finns i duschzonen. Fuktdikering utfördes i utrymmet där det är relevant utan anmärkningar.



Kök

Läckageskydd finns under diskmaskinen, under kyl/frys och i diskbänkskåpet, vilket är bra. Otätheter förekommer dock vid rörgenomföringarna i diskbänkskåpet. Läckageskyddet under diskmaskinen är inte synligt framför sockeln, vilket kan medföra en bristfällig funktion. Avloppsslangen från diskmaskinen är inte avlastningsförankrad i skåpstommen. Läckageskydd och förankrad avloppsslang rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador. I de fall det är svårt att eftermontera läckageskydd på ett bra sätt kan man istället installera batteridrivet fuktlarm. Köksfläkten är en kolfilterfläkt. Fläkten renar endast luften från matos. Frånluften leds inte ut ur bostaden. Ojämnheter förekommer i golvet. Skador och släpp förekommer i golvyttskiktet. Fuktdikering utfördes i utrymmet utan anmärkningar.

Vardagsrum

Fuktanvisningar förekommer vid skarven mellan kök och vardagsrum. Fuktanvisningarna var torra vid besiktningstillfället men måste hållas under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken till detta kontrolleras och åtgärdas.



Risakanalys

- 4.1 Tak** När det förekommer otätheter i den yttre taktäckningen (entrétaket) ökar fuktbelastningen på underlagstaket vilket i sin tur kan ge skador på underliggande konstruktioner.
- 4.2 Fasad** Träkonstruktioner där underhållsbehov föreligger riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.
- 4.3 Fönster/Dörrar** När fönsterbleck/överbleck samt tröskelbleck saknas och när det förekommer otätheter runt fönster och dörrar finns risk att vatten tränger in bakom fasadpanelen. Detta kan orsaka bakomliggande skador.
- 4.4 Allmänt** Betongplatta på mark med flytande/uppreglad och isolerad golvkonstruktion av trä och väggar av träkonstruktion på grundmurarna 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. Mikroorganismer kan avge avvikande lukter som med tiden sprids till boendemiljön. För att kunna konstatera orsaken till och omfattningen av den avvikande lukten som upplevdes i den uppreglade golvkonstruktionen rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.
- 4.5 Våtutrymmen** Då våtutrymmenas utförande är äldre och åldersrelaterade brister förekommer finns risk för läckage och vattenskador. Dusch/WC och tvättstugan är i behov av renovering. I samband med en renovering kontrolleras och åtgärdas eventuella bakomliggande skador.

Fördjupad undersökning

5.1 Sovrum 4

För att kunna konstatera orsaken till och omfattningen av fuktanvisningarna/formförändringarna som förekommer vid spotlighten och vid dörrsalningen rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs.

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. Utvändiga 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.

ANSVARSBEGRENSNING

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet vid överlåtelsebesiktning i samband med köp av fastighet.
- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om uppdraget träffades.

Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

I de fall besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till en överlåtelsebesiktning skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då utlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

FÖRSÄKRING

Fukt och Byggkonsult AB har konsultansvarsförsäkring och särskild försäkring för överlåtelsebesiktning genom If Försäkringar samt Nordic försäkringar.

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

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

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

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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

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

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

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

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

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

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. Ansvar för detta uppdrag är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

I de fall besiktningen är påkallad av säljaren och utgör grund för en s.k. Dolda-fel försäkring via Gar-Bo Försäkring AB äger även köparen av fastigheten rätt till besiktningsprotokollet. Om försäkringen inte tecknas efter genomförd besiktning tar Fukt och Byggkonsult AB bara ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats.

Förvärvare av utlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljaefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slåtplåt 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/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