

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Ulvesund 1:13 1:15 1:16 1:17
Saltdalen 45, 459 93 Uddevalla



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

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren	3
Okulär besiktning	3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör	4
Interiör - Entréplan	6
Interiör - Övre plan	7

Risikanalys

Objekt



Kommun	Uddevalla
Fastighetsbeteckning	Ulvesund 1:13 1:15 1:16 1:17
Adress	Saltdalen 45
Postnummer/ort	459 93 Uddevalla
Fastighetsägare	Charlotte Du Puy

Beställare	Namn: Charlotte Du Puy
Protokollnummer	FBÖ-12403
Besiktningsman	Namn: Anders Bergendahl Telefon: 010 167 99 99 Epost: anders@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2025-06-04, 09:00
Närvarande	Charlotte Du Puy, fastighetsägare Mikael Du Puy, fastighetsägarens far Anders Bergendahl, Fukt och Byggekonsult 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 för att upptäcka eventuella läckage. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis. En lekmanmässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.
--	---

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar	Kvalitetsdokument för våtrumsentreprenad.
Information från uppdragsgivaren	Fastigheten förvärvades 2016. Taket renoverades med nya takpannor 1999. Nya fönster i vardagsrummet 2013. Köksfönstret byttes 2018. Fasaden målades 2015. Ena gaveln och halva långsidan (solsidan) målades 2025. Altanen med räcket byggdes 2014. Badrummet på övre plan totalrenoverades 2018 av Uddevalla Byggtjänst AB. Kvalitetsdokument finns. Badrummet på entréplan är äldre. Begränsad användning. Entréhallen och gästrummet renoverades 2020 och 2019. Bjälklaget isolerades och golvvärme installerades i gästrum och passage. Köket renoverades 1998-1999. Ytskikten har renoverats löpande. Delar av elinstallationen på övre plan har renoverats. Elcentralen byttes 2015. Luft/vattenvärmepumpen installerades 2012. Braskaminen är godkänd för eldning. Upplysningarna lämnades av Charlotte Du Puy.

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 besiktningsbara/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	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: 2-plans hus. Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med vattenburen värme via radiatorer och golvvärme. Ventilation: Självdragsventilation med våtrumsfläkt. Grundläggning: Kallkällare och krypgrund. Grundmur: Natursten, betong och betonghålst. Stomme: Trästomme. Fasad: Stående träpanel med lockläkt. Fönster: Isolerglasfönster. Yttertak: Mansardtak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spåntak/bräddtak och bärreglar.
Byggnadsår	1912
Ombyggnadsår	Okänt

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spån eller lockbrädor och läkt. På del av underlagstaket finns en underlagspapp. Underlagspappen är äldre.

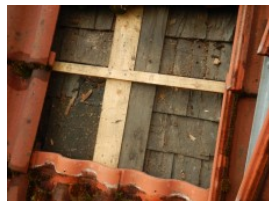
Låglutade tak med en yttre taktäckning av falsad bandplåt eller ytpapp. Taket med betongpannor besiktades från takfoten via steg samt längs takstegen. De låglutande taken kunde beträddas för besiktning. Taktäckningen under balkongtrallen besiktades endast från takfoten. Balkongtrallen döljer stora delar av plåten.

Takpannorna är fortfarande i relativt bra skick. Påväxt av alger, mossor och lav förekommer dock. Takpannorna är inte fastsatta. Enstaka takpanna intill takstegen är sprucken och behöver bytas ut.

Undernockpannorna finns ingen nocktätning, vilket medför otätheter. Nocktätning kan relativt enkelt eftermonteras för att minska fuktbelastningen på underlagstaket.

Vid takgenomföringarna ser det bra ut. Avtäckningarna täcker bra över takpannorna. Skorstenen är beklädd med plåt och rök- och ventilationskanalerna väderskyddas med en huv, vilket rekommenderas.

Underlagspappen är äldre och är spröd. Denna byttes inte vid takrenoveringen.



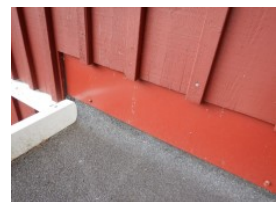
Den falsade bandplåten vid taket över kök och badrum är uppvik mot betongpannornas takfotsbräda. Detta medför att vatten som eventuellt tränger in under takpannorna rinner in under plåten.

Plåten är i relativt bra skick. Lokala rostanvisningar förekommer dock vid falsarna vid takfoten. På taktäckningen under balkongtrallen förekommer färgsläpp.

Vatten ser ut att lokalt bli ståendes på plåttaken.

Över entréhallen är taktäckningen ytpapp. Pappen är i bra skick. Ståndplåten ser ut att ansluta bra under intilliggande fasad.

Underlagstaket under de låglutande delarna ser ut att vara spontade brädor. Underlagstaken är inte besiktningsbara.

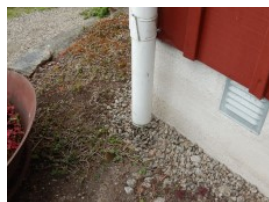


Hängrännor

I hängrännorna ligger en del mossor från takpannorna. Det är viktigt att rensa hängrännorna regelbundet då det kan svämma över. Vid översvämning ökar fuktbelastningen på fasad och grundutrymmen.

Stuprör

Två stuprör är inte anslutna till markledning utan avslutas intill grundläggningen.



Nockvind

Nockvinden kunde beträdas via vindsluckan och besiktades i sin helhet. Delar av taket är av parallelltakskonstruktion, d.v.s. utan inspekterbart vindsutrymme. Vindsbjälklaget är isolerat med mineralull. Plastfolie finns i bjälklaget. Uppvikt mot hanbjälkarna.

På underlagstaket förekommer fuktanvisningar orsakade av inläckage, främst runt murstocken men även utspritt på underlagstaket. Att det förekommer fuktanvisningar från läckage på ett underlagstak från 1910-talet är inte ovanligt. Dessa missfärgningar på underlagstaket är svåra att bedöma om det pågår läckage eller om de är spår från gamla inläckage. Det är därför viktigt att hålla ett gammalt underlagstak under uppsikt över tiden.

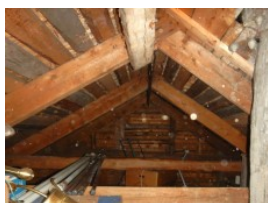
Kontroll av konstruktionen utfördes genom stickprovsvis fuktkvotsmätning i underlagstaket. Fuktkvoten uppmättes till 9-10 % generellt vilket är normalt för årstiden och väderleken och under gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer. Fuktanvisningarna som kontrollmättes var torra vid besiktningsstillfället.

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 %.

Putssläpp och rinnmärken förekommer på murstocken.

Ett avloppsrör finns som ansluter till murstocken. Oklart om detta idag har någon funktion. Kan tidigare använts som ventilationskanal från badrummet. Funktion bör kontrolleras. Används det inte längre tas det bort.

Normal lukt upplevdes i vindsutrymmet.

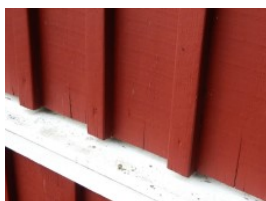
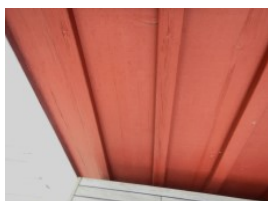


Balkong

Balkongräcket har ett visst målningsbehov. Balkongtrallen är av tunnare dimension.

Fasad

Fasaden är i bra skick generellt. Det förekommer dock lokala torrsprickor.



Fönster

Några av de äldre fönstren och vissa foder har målningsbehov.



Dörrar

Källardörren har ett visst målningsbehov.

Sockel/Grundmur

Inget att notera.

Markförhållanden

Berg finns intill huset och marken lutar delvis mot huset.

Grundläggning

Ursprungslandet är grundlagt på en källargrund av staplad natursten. Utbyggda delar har grundmurar av gjuten betong eller betonghålstén. Blindbotten av brädor eller asfboard. Markyta av sten, jord, berg eller betonggjutning. Bärinor av timmer stöttar upp bjälklaget. Utbyggda grunder (kök, badrum och entréhall) har inga inspektionsluckor och är inte besiktningsbara. Stora delar av ursprungsgrunden och utbyggd del under vardagsrummet kan beträddas för besiktning. En liten del av grunden under köket kunde ses via en mindre öppning.

Generellt sett är kallkällare och uteluftsventilerade kryppgrunder med träbjälklag känsliga konstruktioner sett ur fuktsynpunkt. Detta beror på att när utomhusluften ventileras in i grunden under den varma årstiden, kyls den ner av grundens kallare omgivning, vilket medför att den relativa fuktigheten ökar. I svåra fall kan den relativa fuktigheten stiga så mycket att kondens bildas i grunden. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar stort till ett fuktillskott i grunden och bjälklaget.

I en del av källaren finns en kondensavfuktare som är i bruk, vilket är bra. I en annan del av källaren finns värmepumpen installerad. Viss spillvärme från denna och dess rörledningar är också bra för klimatet i grunden. I utrymmet med värmepumpen finns inkommande kallvattenledning och vattenmätare. Hydrofortank för brunnsvattnet finns här.

Myror och spår från dessa noterades i bjälklaget under vardagsrum/sovrut. Rekommenderar kontakt med entreprenör/skadedjursbolag för sanering.

Spår från träskadeinsekter förekommer lokalt på bjälklaget/bärinor, vilket är vanligt förekommande i dessa typer av grundläggningar.

Markytan och berget är vid vissa delar synligt fuktiga.

Det förekommer byggspill/organiska material på markytan i grunderna som behöver tas bort.

Husets elcentral finns installerad i grunden. Elcentralen saknar gruppförteckning. Jordfelsbrytare finns installerad.

Jordade eluttag har stickprovsvis funktionskontrollerats i bostaden. Förutom eluttaget i det äldre våtutrymmet noterades inga avvikelser. Det förekommer äldre elinstallationer och både jordade och jordade eluttag.

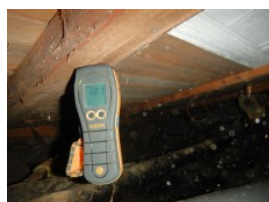
Normal lukt upplevdes i grunderna och generellt i huset.



Kontroll / Fuktmätning

Kontroll av konstruktionen utfördes genom stickprovsvis fuktkvotmätning i bjälklaget. Fuktkvoten uppmättes till 12-16 % generellt vilket är under gränsvärdet 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 %.



Interiör - Entréplan

Allmänt

Lokalt noterades att golv/bjälklag är ojämna och lutar i huset. Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadssätt.

Huset ventileras genom självdragsventilation med våtrumsfläkt. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när huset är renoverat med nya isolerglasfönster och uppvärmningen har ändrats från värmepanna till värmepump. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme.

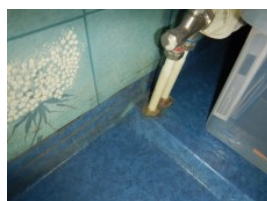
För att förbättra husets ventilation kan tilluftsventiler installeras i sovrut och sällskapsrum som saknar detta. Rekommenderar även att våtrumsfläkten är i kontinuerlig drift.

Entréhall	Inget att notera.
Trappa	Inget att notera.
Passage	Golvvärmecentralen är inbyggd i ett vattensäkert skåp. Läckagedränage finns som leds ut i grundutrymmet. Dränaget bör om möjligt ledas ut i intilliggande våtutrymme för att lättare kunna upptäcka ett eventuellt läckage.
Sovrum 1	Inget att notera.
Vardagsrum	Missfärgning förekommer på tapeten under ena fönstret. Torr vid besiktningstillfället men behöver hållas under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken till detta kontrolleras och åtgärdas.



Kök	Läckageskydd finns under diskmaskinen men inte under kyl/frys eller i diskbänksskåpet. Läckageskydd 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 läckagelarm. Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkningar.
------------	--

Dusch/WC/Tvätt	Våtutrymme med ytskikt/tätskikt av våtrumstapet och våtrumsmatta. Ytskikten/tätskikten är äldre. Släpp och vridningar förekommer vid ytskikten. Tvättmaskin finns installerad i utrymmet. Tvättmaskinens avlopp är ansluten till avloppsledningen via vattenlås. Golvbrunnen är av äldre standard i plast. Våtrumsmattan ser ut att ansluta korrekt till golvbrunnen och klämringen sitter fast. Golvfallet mot golvbrunnen kontrollerades i duschzonen via vattenbegjutning. Golvfallet är bristfälligt. Vatten blir lokalt ståendes. Fönster finns intill duschzonen och måste därför skyddas från vattenbegjutning. Rörgenomföringar förekommer i golvet intill duschzonen. Eluttaget vid spegelskåpet saknar fungerande jord. Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkningar.
-----------------------	---



Interiör - Övre plan

Hall/Passage	Vindsluckan finns här.
---------------------	------------------------

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt enligt kvalitetsdokument (våtrumsmatta). Våtrumsmattan finns uppvikt mot tröskeln som den skall göra.

Golvbrunnen är av fabrikat Jafo och den är typgodkänd. Tätskiktet ser ut att ansluta korrekt till golvbrunnen. Klämringen sitter som den skall.

Golvfallet mot golvbrunnen kontrollerades i duschzonen via vattenbegjutning och bedöms vara acceptabelt. Lite vatten blir dock ståendes vid klinkerramen.

Inga rörgenomföringar förutom avlopp finns i golvet, vilket är bra och enligt dagens branschstandard.

Fuktindikering utfördes i utrymmet där det är relevant utan anmärkningar.



Walk in closet

Inget att notera.

Sovrum 2

Intill murstocken bågnar innertaket lokalt och sprickor förekommer. Torrt vid besiktningstillfället men behöver hållas under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken till detta kontrolleras och åtgärdas.



Sovrum 3

Inget att notera.

Risikanalys

4.1 Tak	Lockbrädor och spåntak som underlagstak har ett begränsat motstånd mot eventuell fukt som tränger genom takpannorna. Det är därför viktigt att takpannorna är hela och ligger som de ska. Fukt som tränger genom takpannorna och via otätheter kan skada underliggande konstruktioner.
4.2 Stuprör	När stuprören avslutas intill huset ökar fuktbelastningen på husets grundläggning. Rekommenderar att vattnet från dessa leds bort från grunden.
4.3 Träkonstruktioner	Träkonstruktioner där underhållsbehov föreligger riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.
4.4 Markförhållanden	När marken lutar mot huset finns risk att fuktbelastningen ökar mot hus och grundutrymmen.
4.5 Dusch/WC/Tvätt	Då våtutrymmets utförande är äldre och golvbrunnen är av äldre standard finns risk för läckage och vattenskador. Utrymmet är på grund av åldersrelaterade brister i behov av renovering.
4.6 Grundläggning	De uppmätta fuktvärdena i bjälklaget var under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer vilket är bra. Om förutsättningarna förändras kan dock fuktigheten stiga. Fuktigheten varierar även över årstiderna där det är som fuktigast under sensommaren. Om fuktigheten stiger över 75% i luften och över 17% i bjälklaget finns risk att mikroorganismer (bakterier och mögelsvamp) kan växa till och orsaka skador. För att förbättra klimatet i grunden kan en ångtät plastfolie placeras ut på marken/berget där detta är möjligt. Detta för att minska den naturliga markfuktens och inträngande vattens fukttillskott i grunden.

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, 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. 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.

- 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.

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 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 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.

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 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 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