

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Stordal 1:29
Stordal 30, 471 93 Kållekärr



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 - Allmänt	6
Interiör - Entréplan	6
Interiör - Plan 2	7

Risikanalys

Objekt



Kommun	Tjörn
Fastighetsbeteckning	Stordal 1:29
Adress	Stordal 30
Postnummer/ort	471 93 Kållekärr
Fastighetsägare	Jens Mathiasson & Emma Söderlund

Beställare Namn: Jens Mathiasson & Emma Söderlund

Protokollnummer FBÖ-12458

Besiktningsman Namn: Richard Gustavsson Djerf
Telefon:
Epost: kundservice@fuktochbyggkonsult.se

Besiktningsdag 2025-08-20, 09:00

Närvarande Jens Mathiasson, fastighetsägare (närvarande inledningsvis)
Richard Gustavsson Djerf, Fukt och Byggkonsult AB

Besiktningens genomförande och omfattning Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovsvis 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 stickprovsvis. 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 Inga handlingar erhöles vid besiktningstillfället.

Information från uppdragsgivaren

Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2021.

- Apparaturrummet byggdes till på gaveln och värmepumpen installerades 2023.
- Vattenburen värme via radiatorer installerades i huset 2023.
- I övrigt har normalt löpande underhåll utförts.
- Kakelugnen och vedspisen är godkända och sotas enligt rutin.

Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.

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

Klart, 20°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1½-plans hus.
Värmesystem: Luft/vattenvärmepump via radiatorer samt elektrisk golvvärme.
Ventilation: Självdragsventilation.
Grundläggning: Torpargrund/Krypgrund.
Grundmur: Natursten och betonghålstén.
Stomme: Timmerstomme och regelstomme.
Fasad: Stående och liggande träpanel.
Fönster: Isolerglasfönster och kopplade tvåglasfönster.
Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av tegelpannor ovan ett underlagstak av träfiberskivor på brädbotten.

Byggnadsår

1867

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från takfot via stege, längs takstegen samt från marken. Underlagstaket kontrollerades stickprovvis under några takpannor.

Taktäckningen består av tegelpannor ovan ett underlagstak av träfiberskivor som ligger på lockbrädor på ursprungliga husets tak och troligen råspont på utbyggnaden.

Taktäckningen är relativt ålderstigen. Tegelpannorna är dock i bra skick även om det förekommer en del påväxt av lav och alger. Enstaka sprucken takpanna som behöver bytas ut noterades mitt på taket. Nocktätning finns ej under nockpannorna, vilket medför otätheter. Nocktätning kan eftermonteras för att minska fuktbelastningen på underlagstaket. Takpannorna är inte fastsatta i läkten.

Träfiberskivorna under takpannorna har inget yttre vattenavstötande skikt.

Vid skorstenens takgenomföring är avtäckningsplåten lite otät och kan justeras bättre. Både avtäckningsplåten vid skorstenen och imkanalens huv är äldre och har färgsläpp samt rostangrepp. Skorstenen har väderskydd över piporna, vilket är bra. Vid takfönstret ser avtäckningsplåtarna ut att täcka bra, sett från håll.

I vinkelrännorna vid taklyftet ligger läkten på plåtarna, vilket medfört att läkten är fuktpåverkad.

Vindskivor och takutsprång har underhållsbehov lokalt.



Vind

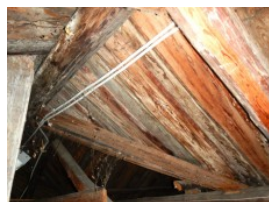
Nockvinden kunde beträdas för besiktning. En av sidovindarna besiktigades med begränsning då den var full med lösöre. Luckan till den andra sidovinden var blockerad varvid besiktning av detta utrymme ej utfördes. Vindsutrymmet ovan utbyggnaden saknar inspektionslucka.

Nockvindens bjälklag har en begränsad isolering av mineralull ovan spån. Det finns ingen ångtät plastfolie i botten av bjälklaget.

I vindsutrymmet kan man se den gamla takkonstruktionen av timmer och stående brädor och man kan även se timret i väggarna vid gavlarna. I vindsutrymmet ser det relativt bra ut generellt. Det förekommer dock en del fuktanvisningar och missfärgningar på brädorna i underlagstaket, vilket det vanligtvis gör på ett så här gammalt underlagstak. Det går inte att bedöma om det är äldre eller nyare fuktanvisningar. Det är därför viktigt att hålla ett gammalt underlagstak under uppsikt över tiden för att upptäcka eventuella förändringar. I anslutning till murstocken är fuktanvisningarna lite mer omfattande. Lokala förstärkningar har utförts mellan bjälklag och taktimmer.

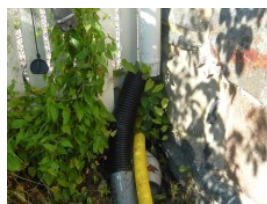
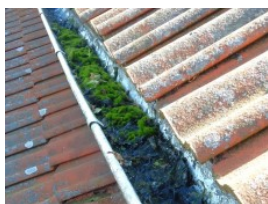
Vid stickprovvis fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvoten till 10-11 % vilket är normalt för årstiden och väderleken och under gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer. De fuktanvisningar som kontrollmättes var torra vid besiktningstillfället.

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 %.



Hängrännor och Stuprör

I hängrännorna ligger en del mossor och skräp. Det är viktigt att rensa hängrännorna regelbundet då det kan svämma över.
Flera stuprör är inte anslutna till markledning. Ett stuprör är bristfälligt anslutet.
När hängrännor svämmas över och stuprör avslutas intill huset kan fuktbelastningen öka mot husets grundläggning.



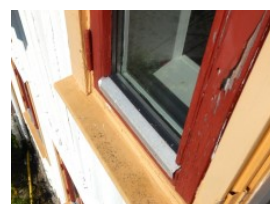
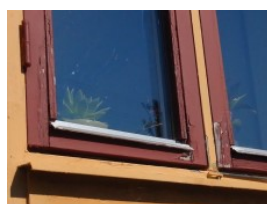
Fasad

Fasaden har en del lokala färgsläpp och även rötskador, vilket kräver underhåll. Det är viktigt att undersöka och eventuellt åtgärda bakomliggande konstruktioner vid byte av fasadbrädor.



Fönster

Husets fönster är av olika årgångar och utförande. En del fönster har ett underhållsbehov då färgsläpp förekommer och det förekommer även några fönster som har rötskador och kan komma att behöva bytas ut. En del fönster var tröga att öppna/stänga.



Dörrar

Altandörren har färgsläpp och skador, vilket kräver underhåll eller eventuellt byte.



Sockel / Grundmur

Inget att notera.

Apparatrum

Apparatrummet som inrymmer värmepumpen är tillbyggt på ena gaveln och är grundlagt på en enklare betongplatta. Väggarna och takbjälklaget är isolerade.
Fasaden är delvis omålad och saknar lockläkt och grundmuren är oputsad.
Byggnaden har ett skärmtak som ansluter mot huset under takutsprånget. Ståndplåt finns ej mot husfasaden och taket har inga sidor som täcker och regnskyddar byggnaden. Detta kan medföra en fuktbelastning mot byggnaden.



Markförhållanden

En del växtlighet förekommer i anslutning till huset och fasaden, vilket bör undvikas.

Grundläggning

Huset är grundlagt på torpargrund och en mindre ouppvärmad källardel samt en kryppgrund under tillbyggd del. Ursprungliga delen av huset har grundmurar av natursten. Tillbyggd del har grundmurar av betonghållsten. Bjälklaget i källardelen är en isolerad träkonstruktion med blindbotten av brädor som är täckta av träfiberskivor. Den tillbyggda delen är isolerad med cellplast mot grundmurarna och bjälklaget.

Torpargrunden har ingen inspektionslucka och kunde därför ej beträdas för besiktning. Källardelen och kryppgrunden kunde beträdas för besiktning.

I källardelen kan man se det gamla bjälklaget bakom träfiberskivorna. Bjälklaget är gammalt och det finns missfärgningar. Skivorna i blindbotten ser relativt bra ut. Lokalt på grundmuren mot torpargrunden kan man se att det tränger in lite vatten ibland.

I den tillbyggda kryppgrunden ser det relativt bra ut.

Generellt sett är torpargrund, kryppgrund och ouppvärmad källare med träbjälklag känsliga konstruktioner sett ur fukttekniskt perspektiv. 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 också till ett fuktillskott i grunden och bjälklaget.

Kontroll / Fuktmätning

Kontroll av konstruktionerna utfördes genom stickprovvis fuktkvotmätning i bjälklaget.

Fuktkvoten uppmättes till 16-17 % generellt vilket är strax 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 - Allmänt

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

Huset ventileras genom självdragsventilation. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när det inte finns tilluftsventiler i alla sovrum och sällskapsrum. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation bör man montera tilluftsventiler i samtliga sov- och sällskapsrum samt ha våtrumsfläktar i kontinuerlig drift.

Golv och bjälklag är lite ojämna på sina ställen i huset. Detta bedöms normalt för husets ålder och byggnadssätt.

Husets elcentral finns i trappförrådet vid entréhallen. Elcentralen har inte gruppförteckning.

Jordfelsbrytare finns ej. Det finns även en undercentral vid värmepumpen.

Jordade eluttag har funktionskontrollerats stickprovvis i huset, utan avvikelser. Det finns både jordade och ojordade eluttag i huset.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Toalett

Handfatets avlopp är lågt ansatt i golvet.

Frånluftsventilation finns ej.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

Dusch och WC

Våttutrymmet har ytskikt/tätskikt av våtrumsmatta på golvet och väggarna. Ytskikten är äldre och det förekommer missfärgningar på fogar. En våtrumsfläkt av äldre modell finns installerad.

Golvbrunnarna i utrymmet är av fabrikatet Purus och är typgodkända. Våtrumsmattan ansluter bra och klämringen sitter som den skall i båda golvbrunnarna. Fallet mot golvbrunnen i duschen kontrollerades med kula och genom provspolning och bedömdes acceptabelt. Duschvägg är installerad.

I utrymmet fanns tidigare en varmvattenberedare samt tvättmaskin installerade.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga förhöjda indikationer.

Trappförråd

Termostaterna för golvvärmen saknar skyddskåpa eller är lösa.

Sovrum

Inget att notera.

Vardagsrum

Inget att notera.

Matplats

En fuktanvisning förekommer på väggen i anslutning till ett fönster. Enligt uppgift orsakad av övervattning av krukväxter. Fuktanvisningen var torr vid besiktningstillfället.

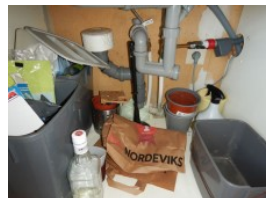
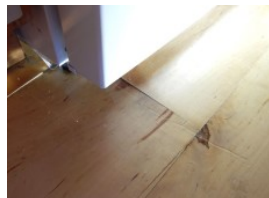


Kök

Läckageskydd finns under diskmaskinen och under kyl/frys men inte i diskbänksskåpet. Rör och slangar i diskbänksskåpet är inte förankrade. Läckageskydd och förankrade rör/slangar 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.

Läckageskyddet under kyl/frys är för kort och är deformerat, vilket kan medföra bristfällig funktion. Framför kyl/frys är golvet missfärgat och lite deformerat. Torrt vid besiktningstillfället.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga förhöjda indikationer.



Interiör - Plan 2

Trappa och Hall

Räcket vid trappan är lägre än dagens rekommendationer/krav.

Sovrum 1

Inget att notera.

Toalett

Handfatet är bristfälligt fastsatt.
Frånluftsventilation finns ej.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

Sovrum 2

Inget att notera.

Sovrum 3

Inget att notera.

Risikanalys

- | | |
|----------------------------|---|
| 4.1 Tak | Träfiberskivor som underlagstak har ett begränsat motstånd mot eventuell fukt som tränger genom takpannorna. Det är därför viktigt att takpannorna är hela och ligger som de ska. Fukt som tränger genom takpannorna kan på relativt kort tid skada både träfiberskivorna och underliggande konstruktioner. |
| 4.2 Underhållsbehov | Träkonstruktioner där underhållsbehov föreligger riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. |
| 4.3 Grundläggning | Torpargrund, kryppgrund och ouppvärmad källare är kända så kallade riskkonstruktioner. Grundutrymmena påverkas av uteluften och markfukten, vilket kan medföra förhöjda fuktvärden över tid. 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. |

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. Utvändig 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.

UPPDAGSGIVARENS ANSVAR

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

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

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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

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

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

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

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

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

UPPHOVSRÄTT TILL UTLÅTANDET

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till 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 asfaltbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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