

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Nötsäter 1:42
Hamngatan 40, 471 32 Skärhamn



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
Interiör - Källarplan	8

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Tjörn
Fastighetsbeteckning	Nötsäter 1:42
Adress	Hamngatan 40
Postnummer/ort	471 32 Skärhamn
Fastighetsägare	Anita Glantz

Beställare	Namn: Anita Glantz
Protokollnummer	FBÖ-11905
Besiktningsman	Namn: Anders Bergendahl Telefon: 010 167 99 99 Epost: anders@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2024-04-03, 09:00
Närvarande	Anita Glantz, fastighetsägare Anette Grunditz, fastighetsmäklare Anders Bergendahl, Fukt och Byggkonsult AB

Besiktningens genomförande och omfattning Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmetning 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	Kvalitetsdokument för våtrumsentreprenad (entréplan)
Information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten förvärvades 2005.</p> <p>2005 renoverades taket. Ny papp och läkt. Takpannorna återanvändes. Plåttaket över verandan byttes samtidigt.</p> <p>De flesta fönstren på entréplan byttes ut 2005.</p> <p>Västra gavelfasaden byttes ut ca. 2008-2009. Nya fönster på övre plan i samband med detta.</p> <p>Fasaden målades ca. 2016.</p> <p>Huset byggdes ut 2011.</p> <p>Balkongen byggdes 2012.</p> <p>Badrummet på övre plan renoverades 2015. Kvalitetsdokument skall tas fram.</p> <p>Badrummet på entréplan renoverades 2006. Kvalitetsdokument finns.</p> <p>Köket på entréplan renoverades av tidigare ägare.</p> <p>Köket på övre plan byggdes 2011.</p> <p>Luft/vattenvärmepumpen installerades ca. 2007.</p> <p>Kaminen installerades 2008-2009 och den är godkänd för eldning.</p> <p>Delar av elinstallationen har renoverats. Elcentralen är utbytt.</p> <p>Det kan tränga in vatten vid fönstren i matsalen och i allrummet på entréplanet vid kraftigt regn och blåst.</p> <p>Det har trängt in vatten i ateljén vid grundmuren. Markytan grävdes bort från den tidigare motfyllda grundmuren och en dränerings slang lades ut längs gaveln. Efter detta har inget inträngande vatten observerats.</p> <p>Det finns även en dräneringspump som pumpar bort vattnet från grundmuren.</p> <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</p>

Okulär besiktning

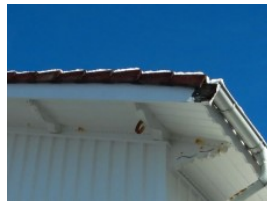
Särskilda förutsättningar vid besiktning	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej 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, -2°C
Byggnadsbeskrivning	<p>Fastighetstyp: 1½-plans hus med källare.</p> <p>Värmesystem: Luft/vattenvärmepump med radiatorer och golvvärme.</p> <p>Ventilation: Självdragsventilation med våtrumsfläktar.</p> <p>Grundläggning: Källare och plintgrund.</p> <p>Grundmur: Natursten och lecablock.</p> <p>Stomme: Timmerstomme och regelstomme.</p> <p>Fasad: Stående träpanel med lockläkt.</p> <p>Fönster: Isolerglasfönster och kopplade tvåglasfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av spontade brädor.</p>
Byggnadsår	1910
Ombyggnadsår	2011

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket var snötäckt och takpannorna var fastfrusna varvid besiktning av taket inte kunde utföras. Sett från marken noterades rötskadad vindskiva. Takpannorna täcker inte nedre delen av vindskivan.



Vind

Nockvinden kunde beträdas via vindsluckan och besiktades i sin helhet. Delar av taket är av parallelltakskonstruktion, d.v.s. utan inspekterbart vindsutrymme. Bjälklaget är av trä och är isolerat med spån. Utbyggd del är isolerat med mineralull.

På underlagstaket förekommer det missfärgningar orsakade av mikroorganismer (konvektionskada) Missfärgningarna på underlagstaket indikerar att vinden tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden. D.v.s. varm fuktig luft från bostaden läcker via otätheter upp på vindsutrymmet och möter det vintertid kalla underlagstaket varvid den relativa fuktigheten ökar och det i värsta fall kan bildas kondens.

På underlagstaket, främst vid murstocken, men även utspritt på underlagstaket förekommer även fuktanvisningar som är orsakade av inläckage.

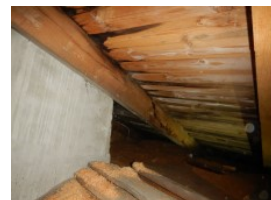
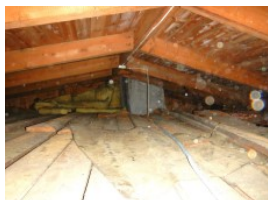
Vid fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 17-24 % generellt vilket är vid och över gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer.

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 %

Delar av underlagstaket är utbytt.

Några synliga elrör förekommer i vindsutrymmet. Om inomhusluft strömmar upp i sådant föreligger risk för kondensbildning som kan rinna tillbaka ned. Elrör ska ligga i eller under isoleringen, alternativt säkerställas vara fullgott tätat från boutrymmet.

Normal lukt upplevdes i vindsutrymmet.



Hängrännor

Hängrännorna besiktades från marknivå. Rostanvisningar förekommer på rännorna.

Stuprör

Lokala rostanvisningar förekommer på stuprören. Stuprören är inte anslutna till markledning, utan avslutas intill huset.

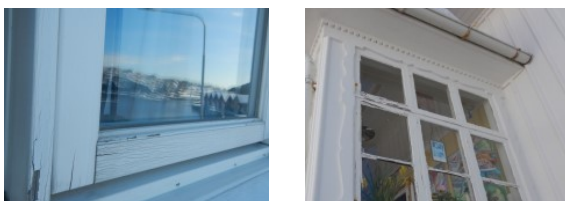
Fasad

Fasaden är i bar skick generellt. Det förekommer dock en del färgsläpp och torrspäckor, vilket medför målnings/underhållsbehov.



Fönster

Flera fönster är i behov av målning/underhåll. Färgsläpp förekommer och på de äldre fönstren förekommer även kittsläpp. Några fönster är tröga att öppna. Gångjärnen är rostiga. Några glasrutor vid verandan är spruckna.



Dörrar

Dörren till källaren och verandan är i behov av målning/underhåll. Övriga dörrar har mindre lokala målningsbehov. Tröskelbleck saknas vid pardörren vid ateljén.

Balkong

Inget att notera.

Sockel/Grundmur

Delar av grundmuren döljs av altantrallen. Lokala fogsläpp förekommer i grundmuren av natursten.

Markförhållanden

Berg finns intill huset och marken lutar delvis mot huset.

Plintgrund


Verandans grundläggning är en plintgrund med träbjälklag. Bjälklaget är troligtvis oisolerat. Bjälklaget vilar på en grundmur och plint av natursten. Blindbotten av brädor. Markyta av betong ovan berg.

Det förekommer missfärgningar på blindbottenbrädorna som är obehandlade, vilket är vanligt förekommande vid obehandlade träkonstruktioner där luftfuktigheten följer uteklimatet.

En plintgrund är en så kallad riskkonstruktion då den delar av året utsätts för fuktnivåer som medger tillväxt av mikroorganismer. Sådan tillväxt kan ske vid en fuktkvot om 17 %. Förhöjda fuktkvotsvärden uppmättes i bjälklaget, dock kan dessa förhöjda fuktvärden vara orsakade av den saltrika miljö som förekommer i havsnära områden eller om bjälklaget är behandlat med träskyddsmedel.



Interiör - Entréplan

Allmänt	<p>Huset ventileras genom självdragsventilation. 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.</p> <p>För att förbättra husets ventilation kan huset kompletteras med tilluftsventiler i sovrum och sällskapsrum som saknar detta. Självdragsventilationen kan även förstärkas med mekanisk frånluftsfläkt i kontinuerlig drift.</p> <p>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.</p> <p>Grundläggningen i entréhallen och i ateljén är betongplatta med underliggande isolering. I betongplattan finns vattenburen golvvärme. Grundmuren i ateljén ser ut att vara uppmurad av lecablock. Grundmuren är inte motfylld utvändigt, vilket är bra.</p> <p>Då denna typ av grundläggning inte betraktas som en riskkonstruktion ur ett fukttekniskt perspektiv, har inte provhåll tagits upp i ovanförliggande konstruktioner för kontroll och fuktmätning.</p>
Entréhall	<p>Inget att notera.</p>
Trappa och Atalje	<p>Det förekommer lokala missfärgningar på betongplattan/grundmuren som är orsakade av inträngande vatten. Torra vid besiktningstillfället och har enligt uppgifter inte uppkommit efter utvändiga åtgärder utförts.</p> <p>Rekommenderar dock att dessa hålls under uppsikt. Ökar omfattningen måste orsaken till detta kontrolleras och åtgärdas.</p>
	
Trappförråd	<p>Då mycket lösöre förvarades i utrymmet har besiktning utförts med viss begränsning. Under denna förutsättning, inget att notera.</p>
Trappa	<p>Inget att notera.</p>
Hall/Passage	<p>I garderoben finns bostadens elcentral installerad. Elcentralen är delvis uppmärkt. Jordfelsbrytare finns installerad.</p> <p>Jordade eluttag har stickprovsvis funktionskontrollerats i bostaden. Ett eluttag i en ljusramp i köket har ett jordat eluttag utan fungerade jord. Det förekommer även ett ojordat eluttag i köket.</p>
Kök	<p>Läckageskydd finns under diskmaskinen men inte under kyl/frys eller i diskbänksskåpet.</p> <p>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 ett läckagelarm.</p> <p>Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkningar.</p>
Veranda	<p>Verandan är oisolerad och är kallställd.</p> <p>Färgsläpp förekommer på fönstren invändigt. Fönstren öppnades inte.</p>
Matsal	<p>Inget att notera.</p>
Allrum	<p>Inget att notera.</p>
Sovrum 1	<p>Inget att notera.</p>

Dusch/WC/Tvätt

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker samt timmer. Tätskikt enligt kvalitetsdokument. Elektrisk golvvärme finns installerad.

Golvbrunnen är av fabrikat Purus och den är typgodkänd. I golvbrunnen finns en förhöjningsring. Tätskiktet ser ut att vara korrekt ansluten till förhöjningsringen och klämringen sitter som den skall.

Fallet mot golvbrunnen i duschzonen kontrollerades via vattenbegjutning och bedöms vara acceptabelt. Lite vatten kan dock rinna utanför duschsargen och bli ståendes.

Inga rörgenomföringar annat än avlopp förekommer i golvet, vilket är bra och enligt dagens branschstandard.

Fuktindikering utfördes i utrymmet där det är relevant utan anmärkningar.



Interiör - Övre plan

Hall/Passage

Inget att notera.

Sovrum 2

Mindre rinnmärken förekommer vid takfönstret. Torra vid besiktningstillfället.

Takfönstret funktionskontrollerades inte eftersom takfönstret var snötäckt vid besiktningstillfället.



Sovrum 3

Takfönstret funktionskontrollerades inte eftersom takfönstret var snötäckt vid besiktningstillfället.

Dörrbladet hålls i öppet läge med hjälp av en träkil.

Dusch/WC/Tvätt

Våtutrymme med ytskikt/tätskikt av våtrumsmatta. Ytskikt av kakel och träpanel på väggarna. Tätskiktet bakom kakelplattorna är av okänt fabrikat och utförande. Elektrisk golvvärme finns installerad.

Golvbrunnen är av fabrikat Purus och den är typgodkänd. Våtrumsmattan ansluter korrekt till golvbrunnen och klämringen sitter som den skall.

Fallet mot golvbrunnen i duschzonen kontrollerades via vattenbegjutning och bedöms vara acceptabelt. Lite vatten kan dock rinna utanför duschväggarna och bli ståendes.

Inga rörgenomföringar annat än avlopp förekommer i golvet, vilket är bra och enligt dagens branschstandard.

Vindsluckan finns placerad i utrymmet. En vindslucka bör inte finnas i ett våtutrymme.

Fuktindikering utfördes i utrymmet där det är relevant utan anmärkningar.



Kök

Läckageskydd finns inte under kyl/frys och inte heller 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 ett läckagelarm.

Köksfläkten är en kolfilterfläkt. Fläkten renar endast luften från matos. Frånluften leds inte ut ur bostaden.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkningar.

Allrum

Inget att notera.

Vardagsrum

Då mycket lösöre förvarades i garderoberna vid takfoten har besiktning av dessa utförts med viss begränsning. Under denna förutsättning, inget att notera.

Interiör - Källarplan

Allmänt

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

Ursprungshuset är grundlagt på en källargrund. Grundmurar av staplad natursten och lokalt även lecablock. Invändigt om grundmurarna är det en gjuten betongplatta. Bjälklaget är av trä och stöttas lokalt med trästöttor.

I källaren finns värmepumpen installerad. Källaren värms upp med en fläktradiator som finns installerad intill värmepumpen, vilket är bra.

Golvvärmefördelaren för golvvärmen i den utbyggda delen och cirkulationspumpen för denna finns i källaren.

Källaren är inte inredd med väggar och golv av träkonstruktion på betongplattan och invändigt på grundmurarna, vilket är bra. Att källaren inte är inredd är bra eftersom betongplattan inte är fuktisolerad mot marken. Det sker därför en naturlig fuktvandring från marken via betongen till källarutrymmet. I en källare med "gammalt" utförande skall man därför undvika träkonstruktioner mot betongytorna och grundmurarna.

Det ser generellt bra ut i källarutrymmet och normal lukt upplevdes. Det tränger dock lokalt in lite vatten vid grundmuren som rinner ut under betonggjutningen.

Betongplattan är tunt gjuten och sprickor och betongsläpp förekommer.



Riskanalys

4.1 Träkonstruktioner

Träkonstruktioner där underhållsbehov föreligger riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador.

4.2 Markförhållanden

När marken lutar mot huset finns risk att fuktbelastningen ökar mot hus och grund/källarutrymme.

Fördjupad undersökning

5.1 Vind

För att komma tillrätta med konvektionsproblemen på vinden måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan ofta lösas genom att bostadsventilationen förbättras för att sänka fuktillskottet inomhus och vidare på vindsutrymmet. Självdragshus har ofta en otillräcklig ventilation vilket man kan förbättra med hjälp av kontinuerliga fläktar i våtutrymmena och se till att uteluft kommer in i sov- och sällskapsutrymmen.

Om detta är tillräckligt eller om fler åtgärder måste utföras bör undersökas genom en fördjupad undersökning. En sådan undersökning måste utföras vintertid under uppvärmningsperioden då problemets drivkraft (temperaturskillnaden inne/ute) är som störst.

För att kunna konstatera om fuktanvisningarna på underlagstaket är aktiva läckage eller spår från tidigare läckage 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. Utvändigt 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. 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. *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 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.

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.

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.

UPPHOVS RÄTT 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 krypgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts 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/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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 våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtrummen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	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