

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Nordby 2:70
Nordby Knotteröd 2, 452 92 Strömstad



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

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

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

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör	4
Interiör - Hela huset	7
Interiör - Entréplan	8
Interiör - Övre plan	9

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Strömstad
Fastighetsbeteckning	Nordby 2:70
Adress	Nordby Knotteröd 2
Postnummer/ort	452 92 Strömstad
Fastighetsägare	Linnea Johansson

Beställare	Namn: Linnea Johansson
Protokollnummer	FBÖ-12381
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2025-05-21, 09:00
Närvarande	Linnea Johansson, fastighetsägare (närvarade inledningsvis) Frans Elfving, Fukt och Byggkonsult AB

Besiktningens genomförande och omfattning	Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis. En lekmanamässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.
---	--

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar	Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan i början av 1980-talet, men har varit inom familjen sedan 1920. Huset har hyrts ut sedan 2010. • Byggåret är enligt taxeringsuppgifter 1909, men äldre dokumentation anger 1896. • Under 50-talet byggdes andra våningen om. • Entrén och balkongen byggdes till under 80-talet. • Fasaden renoverades 1988, delar av stommen tilläggsisolerades. • Köket renoverades i början av 90-talet. Vitvarorna är nyare och har bytts ut under senare år. • Taket renoverades med nya takpannor i slutet av 90-talet eller början av 00-talet. • Taken ovanför tillbyggnaden byttes 2015/16 efter att läckage uppdagades. • Våtrummet delrenoverades 2015 efter ett läckage i golvet. Taket i köket renoverades i samband med detta. Skadan blev ett försäkringsärend. • Fönstren har bytts i hela huset i olika omgångar. • Luft/luftvärmepump installerades 2019. • Hela huset målades för ca. 2 år sedan. • Sotning och brandskyddskontroll sker enligt gällande rutiner. • Ny avloppsanläggning är nyligen installerad. Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	Notering "Inget att notera" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.
Muntliga uppgifter	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek	Halvklart/Mulet, 12°C
Byggnadsbeskrivning	Fastighetstyp: 1½-plans hus. Värmesystem: Luft/luftvärmepump och elradiatorer. Ventilation: Självdragsventilation. Grundläggning: Torpargrund. Grundmur: Natursten samt betongsten. Stomme: Timmer och träregelverk. Fasad: Stående lock- och bottenbrädor. Fönster: 3-glas isolerfönster. Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av omlottlagda brädor.
Byggnadsår	1909
Ombyggnadsår	1980-tal

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från marken och längs med takstegen. Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under några pannor.

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av omlottlagda brädor samt läkt.

Pannorna är i bra skick även om det börjar bli påväxt av lav och mossa, vilket kräver underhåll. Nockpannorna är spikade i nockbrädan. Det finns ingen nocktätning vilket medför otätheter och ökar fuktbelastningen mot underlagstaket. Nocktätning kan med fördel eftermonteras.

Underlagstaket utgörs av brädor, enligt äldre utförande, och har inget vattenavvisande yta likt dagens rekommendationer. Brädorna har åldersrelaterade brister.

Vid takfoten finns en takfotsplåt vilket är bra. Vinkelrännorna är breda och har uppvikta kanter.

Skorstenen är i bra skick och avtäckningsplåtarna ser ut att täcka bra. Skorstenen har en väderskyddande huv.

Ovanför tillbyggnadsdelen ligger ett profilerat plåttak. Taket är i bra skick. Det ser ut att ligga strö- och bärläkt ovanpå råspont och underlagsduk under plåten. Vid takfoten finns en takfotsplåt. Undernocken finns inget tätningsband.



Hängrännor

Inget att notera.

Stuprör

Stuprören avslutas i hinkar vid sockeln. Man bör undersöka möjligheten att lägga in dagvattenledningar och leda bort takavvattningen från huset för att minska fuktbelastningen mot grundläggningen.

Vind

Snedtaken och eventuella sidovindsutrymmen är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns vid dessa delar. Inocken finns ett nockvindsutrymme som kan besiktigas genom att kliva på bjälkarna. Ovanför tillbyggnadsdelen är det lägre och kan inte beträdas vilket begränsade besiktningen.

Vindsbjälklaget är isolerat med sågspån med ovanliggande mineralull. Lokalt ligger plastemballage under mineralullen från mineralullspaketen, vilket bör tas bort. Lokalt ligger mineralullen emot underlagstaket.

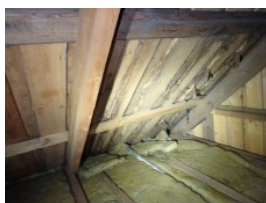
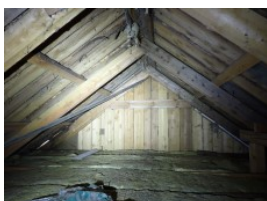
Vindsluckan är otät och saknar tätningslister vilket medför risk för luftläckage mot vinden. Bjälklaget runt luckan är missfärgat.

Underlagstaket och takkonstruktionen är av äldre utförande och ser relativt bra ut för sin ålder. Det förekommer fuktanvisningar/fuktskador orsakade av yttre läckage lokalt på delar av taket och framförallt runt murstocken. Det noterades även angrepp av träskadeinsekter vilket är att förvänta i ett äldre vindsutrymme.

Dagsljus syns vid murstocken och vid takvinklar vilket tyder på otätheter i taktäckningen.

Vid fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvoten till 9-11 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

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



Balkong

Balkonggolvet utgör delar av entréhallens tak. Under trätrallen ligger ett falsat plåttak. Trallen går att lyfta upp. Plåttaket är sannolikt i äldre utförande (80-tal) men skicket ser bra ut. Det finns ingen hängränna mot entrén, men det borde vara förhållandevis lite vatten som slår in på detta tak.



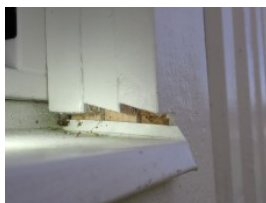
Fasad

Fasaden är generellt välmålad och i bra skick. Löpande skarvar finns i delar av fasaden på gavlarna. Torrspäckor noterades lokalt.

Fönster

Vid de nyare fönstren på övre planet noterades otätheter vid fönsterbleckens gavlar som behöver tätas. Några fönster har ovanblecket monterat under foderbrädan vilket kan medföra otätheter. Några bleck noterades även vara grunda och har bristfälligt utstick. Visst underhållsbehov förekommer på de äldre fönstren.

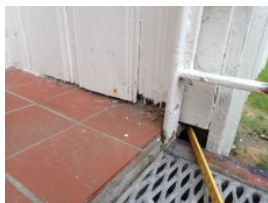
Äldre isolerrutor förekommer, sådana tappar med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket då kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.



Dörrar / Entré

Entrédörren är otät vid tröskeln. Den utvändiga entrén är infälld i konstruktionen och har otätheter. Detta medför risk för fuktrinrängningar mot intilliggande bjälklag.

Altandörren har en spricka i isolerkassetten.



Sockel/Grundmur

En större spricka finns i den murade sockeln vid tillbyggnadsdelen. Att bedöma sprickor i en grundmur/sockel är inte möjligt vid en besiktning. En sådan bedömning måste utföras över en längre tid av en specialist/fackman.

Det noterades även missfärgningar i putsen.

En del småsprickor förekommer i fogarna på naturstensmuren.



Markförhållande

Huset ligger beläget ovanpå en berghäll. Marken ser ut att luta ifrån huset. Kondensvatten från värmepumpens utedel leds inte undan från huset.

Torpargrund

Huset är grundlagt på en äldre torpargrund. Grunden saknar inspektionslucka och har endast kunnat besiktigas via några ventiler och öppningar i grundmuren. Tillbyggnadsdelen är helt stängd och därav helt obesiktigad.

Man kan se delar av de äldre stockarna och blindbotten av brädor. Marken består av jord och sten. Det ser ut att finnas viss krypmån. Man kan se att utrymmet är fuktpåverkat då det förekommer missfärgningar på marken och mikrobiella skador i bjälklaget. Man bör öppna upp en lucka i golvet eller grundmuren för att kunna ta sig ner i grunden och undersöka skicket bättre.

Generellt sett är en uteluftventilerad torpargrund en känslig konstruktion sett ur fukttekniskt perspektiv. Detta beror på att när utomhusluften, som framförallt under sommar och höst bär mycket vattenånga, strömmar genom den kallare grunden ökar den relativa luftfuktigheten till nivåer som medger tillväxt av mikroorganismer. I svåra fall kan den relativa luftfuktigheten stiga så mycket att kondens bildas i grunden. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar med ett fuktillskott i utrymmet.

Angrepp av träskadeinsekter noterades vilket är mycket vanligt i en äldre grund av denna typ. Detta orsakas av att utrymmet tidvis har eller har haft förhöjda fuktnivåer. Angreppen finns ofta på ytan av virket men kan även ibland, efter lång tid, påverka bärgigheten.

Kontroll / Fuktmätning

Fuktkvoten uppmättes i blindbottenbräda och syllstockar till 14-16 %. Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i konstruktionsvirke.



Interiör - Hela huset

Allmänt

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

Lokalt noterades att golv/bjälklag är lite 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. 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 installera forcerad frånluft i våtutrymmet.

Elcentralen är placerad i köksskåpet ovanför kyl/frys. Elcentralen är av nyare modell och har tillhörande jordfelsbrytare och gruppförteckning.

Inga avvikelser noterades vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag i huset.



Interiör - Entréplan

Entréhall

En fuktanvisning finns i trägolvet innanför dörren. Torr vid besiktningstillfället.

I utrymmet finns tvättmaskinen installerad. En plastmatta som är uppvikt mot vägg och har en golvsarg finns som fuktskydd vid eventuellt läckage.

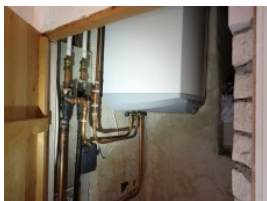
Golvbrunnen är av äldre tvådelad modell. Plastmattan ansluter korrekt och klämringen sitter fixerad. Tvättmaskinens avlopp ansluter brunnen.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



Allrum

I garderoben finns varmvattenberedaren installerad. Utrymmet är inte läckagesäkrat med läckageskydd och golvbrunn. Vid eventuellt läckage finns risk för fuktrelaterade skador. Spillvattenledningen från varmvattenberedaren leds runt till diskbänken i köket.



Trappförråd

I trappförrådet ser man delar av timmerstommen. Missfärgningar förekommer i färgen. Torra vid besiktningstillfället.



Vardagsrum

Inget att notera.

Kök

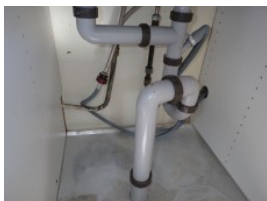
Köket är ej vattensäkrat enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd finns inte under kyl/frys och diskmaskin. I diskbänkskåpet finns läckageskydd vilket är bra. Dock är inte rörgenomföringarna tätade. Vattenrör och slangar är bristfälligt förankrade i diskbänkskåpet.

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

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

Kakelplattorna ovanför diskbänken har ihåliga bomljud och har lokalt släppt från underlaget.

Spisfläkten är kopplad till murstocken.



Interiör - Övre plan

Trappa

Handledare saknas i trappan.

Hall / Allrum

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av plastmatta på golv och väggarna i duschen. Övriga väggar är kaklade.

I keramiken finns skador i form av estetiska brister, äldre rörinstallationer samt ihåliga bomljudd.

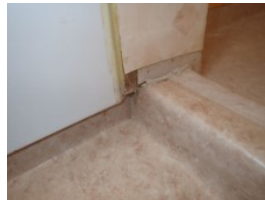
Plastmattan har otätheter i svetsar vid hörn och vid den uppvikta sargen. En del vinklar är mjukfogstättade. Missfärgningar förekommer på ytskikten från vattnet.

Golvbrunnarna är typgodkända modeller av fabrikat Purus. I golvbrunnen under tvättstället är inte plastmattan skuren korrekt då den sticker ut under klämringen. I golvbrunnen i duschen är plastmattan ansluten korrekt och klämringen sitter fixerad.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och vattenbegjutning i duschen och bedöms bristfällig då vatten blir ståendes. Utanför duschen är golvet tämligen plant.

Frånluftsfläkt saknas i utrymmet.

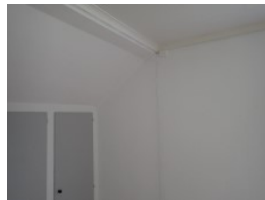
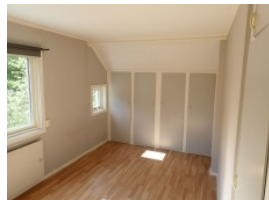
Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



Sovrum 1 och 3

I sovrums 1 och 3 är stödbensväggarna borttagna.

I en garderob i sovrums 1 noterades fuktanvisningar på väggen emot murstocken. Torra vid besiktningstillfället.



Sovrum 2

Inget att notera.

Risikanalys

4.1 Tak	Brädor 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 underlagstaket och underliggande konstruktioner.
4.2 Fönster	Otätheter vid fönsterbleck innebär risk för fuktinträngning och fuktskador i väggkonstruktionen och bör åtgärdas.
4.3 Dusch/WC	När våtrum har otätheter och brister föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället.
4.4 Dörrar / Entré	Otätheterna vid entrén medför en ökad risk för fuktinträningar som kan skada intilliggande konstruktioner och bör åtgärdas.

Fördjupad undersökning

5.1 Vind

Fuktanvisningarna som förekommer på underlagstaket var torra vid besiktningsstillfället. Då underlagstaket är gammalt kan det vara gamla skador. Rekommenderar dock att fuktanvisningarna hålls under uppsikt över tiden. Ökar omfattningen måste orsaken till detta undersökas och åtgärdas.

5.2 Torpargrund

Det rekommenderas att öppna upp luckor till de olika utrymmena under ursprungshuset samt tillbyggnadsdelen för vidare kontroll av grundens skick och behov av eventuella åtgärder. I ett bjälklag som är över 100 år gammalt kan fuktrelaterade skador förväntas.

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 utlåtet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja utlåtet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta utlåtet eller nyttjanderätten till utlåtet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i utlåtet 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 utlåtet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktrinängning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

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 BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap por

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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