

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Hamburgsund 3:59
Myrvägen 8, 457 45 Hamburgsund



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	5
Interiör - Hela huset	7
Interiör - Entréplan	7
Interiör - Källarplan	8

Risikanalys

Objekt



Kommun	Tanum
Fastighetsbeteckning	Hamburgsund 3:59
Adress	Myrvägen 8
Postnummer/ort	457 45 Hamburgsund
Fastighetsägare	Martin och Lisa Sjöblom

Beställare	Namn: Martin och Lisa Sjöblom
Protokollnummer	FBÖ-12650
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-04-20, 09:00
Närvarande	Martin Sjöblom, fastighetsägare 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 lekmanmässig 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	”Husvärmen” fanns tillhands vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	<p>Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2003.</p> <ul style="list-style-type: none">• Bergvärmepumpen installerades 2004.• Huset totalrenoverades under åren 2005–2007, bland annat genom följande åtgärder:• Yttertaket byttes på hela huset med nya tegelpannor, läkt och underlagspapp.• Äldre eternitfasad samt bakomliggande papp togs bort. Stommen tilläggsisolerades med 45 mm mineralull, vindduk och ny fasad monterades.• Nya fönster och dörrar monterades.• Sydvästra gaveln byggdes till med en matplats och ett vardagsrum. Tidigare fanns en balkong över garaget.• Vindsbjälklaget tilläggsisolerades med cirka 300 mm ekofiber ovanpå befintligt kutterspån.• Invändigt togs Tretexskivor bort och ersattes med gipsskivor i tak och väggar.• Samtliga invändiga ytskikt har renoverats.• Nytt kök har monterats.• Våtutrymmen renoverades.• Samtliga El- och VA-ledningar byttes.• Källaren renoverades med klinker på betongplattan. Grundmurarna målades.• I våtutrymmet i källaren revs betongplattan och ersattes med en ny isolerad betongplatta med vattenburen golvvärme.• Det grävdes upp runt hela huset och ny dränering samt yttre fuktskydd monterades. Grundmurarna isolerades med Isodrän.• Ny avloppsledning anlades mellan huset och gatan.• Dagvattenledningar separerades från avloppsledningarna.• Omkring 2018-2019 målades fasaden runt hela huset. Fasaden brukar tvättas vartannat år.• Kamin installerades 2012. Sotning och brandskyddskontroll sker enligt gällande rutin.• Kyl och frys byttes för ca. 3 år sedan. Diskmaskinen och hällen är också utbytta på senare år. <p>Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.</p>

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	<p>Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>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.</p>
Muntliga uppgifter	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek	Soligt, 8°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1-plans hus med källare.
Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme via radiatorer.
Ventilation: Självdragsventilation.
Grundläggning: Källare.
Grundmur: Betonghålstén och lättbetong.
Stomme: Träregelverk ovan källaren.
Fasad: Stående brädor med lockläkt.
Fönster: 3-glas isolerfönster.
Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av tegelpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagspapp och läkt.

Byggnadsår

1959

Ombyggnadsår

2005-2007

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

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

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av tegelpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagspapp och läkt.

Takpannorna är fortfarande i bra skick. Nockpannorna är spikade. Det finns ingen underliggande nocktätning vilket ökar fuktbelastningen mot underlagstaket.

Underlagspappen och läkten var i bra skick där kontroll utfördes. Pappen är klistrad i överlappande skarvar. Vid takfoten ligger pannorna direkt mot underlagspappen, vilket medför ökat slitage.

Takfotsplåt och nocktätning kan eftermonteras för att skydda underlagstaket bättre.

Skorstenens avtäckningsplåtar tätar bra över pannorna. Skorstenen har en väderskyddande huv vilket är bra.

Sprickbildningar förekommer i de övre fogarna som behöver åtgärdas av murare.

Vindskivorna är välmålade.



Vind

Huset har en uteluftsventilerad kallvind längs med ursprungshuset. Tillbyggnadsdelen har parallelltaks konstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns. Vindsutrymmet kan besiktigas i sin helhet via brädgolv.

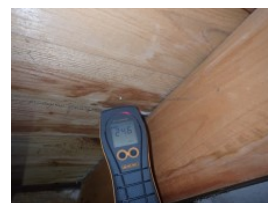
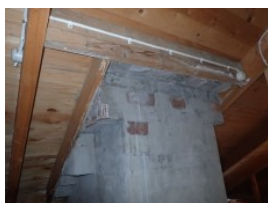
Vindsbjälklaget är isolerat med cellulosa ovanpå äldre sågspån. När vindsbjälklaget är tilläggsisolerat blir vindsutrymmet kallare och på så vis mer fukt känsligt.

Underlagstaket och takkonstruktionen ser generellt bra ut. Det finns dock en del fuktanvisningar orsakade av yttre läckage i underlagstaket runt skorstenen. Lokalt uppmättes förhöjd fukt i detta område men flera var torra. Murstocken har puttsläpp. Se rubrik Tak.

Lokalt förekommer missfärgningar som är orsakade av konvektion på underlagstaket. Dock endast i ringa omfattning. Konvektionsskador uppstår (enkelt förklarar) då varm och fuktig luft under vintertid läcker upp till vindsutrymmet och kondenserar på det kalla underlagstaket. Då omfattningen är ringa rekommenderas att detta hålls under uppsikt. Ökar omfattningen måste bostadsventilationen förbättras och vindsbjälklaget eventuellt tätas.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 11-13 % generellt, vilket är normalt för årstiden och väderleken samt under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer. I en del läckageanvisningar vid skorstenen uppmättes högre fuktkvot, över kritisk nivå, vilket påvisar aktivitet.

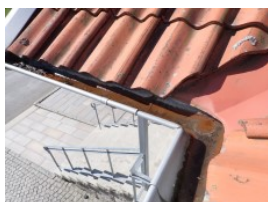
Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.



Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är generellt i bra skick och byttes i samband med totalreoveringen. Vatten noterades stående i hängrännan i vinkeln över farstutaket, där hängrännan har börjat rosta.

Stuprören är anslutna till markledning och har tillhörande lövsilar.



Fasad

Fasaden är välmålad och i bra skick. Lokalt noterades mindre torrsprickor.

Altan

Inget att notera.

Fönster

Fönstren har aluminiumbeklädd utsida och är i bra skick. Fönsteranslutningar ser bra ut. Lokalt noterades lite torrsprickor i foderbrädorna.

Dörrar

Dörrarna är i bra skick och dörranslutningarna ser bra ut. Entrédörren har en liten skada i ytskiktet.

Sockel/Grundmur

Sockeln är generellt välmålad. Det förekommer dock lokalt lite småskador, mindre sprickor samt färgsläpp.

Täcklisten till källarens utvändiga fuktskydd är delvis synlig ovan mark och otät. Detta medför risk för vatteninträning samt förtida nedbrytning på grund av solljus. Detta kan åtgärdas genom tätning och återfyllning med singel.



Markförhållande

Inget att notera.

Interiör - Hela huset

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 murstocken inte längre värms upp frekvent. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation bör man installera forcerad frånluft i våtutrymmen.

Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Inget att notera.

Vardagsrum

Mindre rörelsesprickor noteras i ytskikten vid nocken samt mot vindsväggen. Dessa bedöms som normalt förekommande.

Kök

Läckageskydd finns inte i diskbänkskåp och vatten- och avloppsslangar är inte fixerade. Under diskmaskin, kyl och frys finns underliggande läckageskydd.

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. Vid kylskåpet finns mindre formförändringar i parkettgolvet efter tidigare utläckande vatten. Dessa var torra vid besiktningstillfället.



Sovrum 1

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskiktet är av okänt fabrikat och utförande.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Tätskiktsanslutningen är dold bakom sättbruk. Klämringen sitter fixerad i korrekt läge.

Bakom kommodskåpet finns rörgenomföringar genom golvet, placerade i en golvklack. Golvklacken har uppvikt tätskikt på sidorna men saknar tätskikt på ovansidan. Vid ett eventuellt läckage finns därmed risk för att vatten tränger ut bakom tätskiktet, med fuktskador som möjlig följd.

Otättheter förekommer i silikonfogarna vid golv- och väggvinkeln.

Mindre krackeleringar noteras i handfatet.

Formförändringar finns i nederkant av kommodskåpet.

En spotlight har lossnat från badrumsspeglarna.

Dessa bedöms främst som estetiska brister.

Fuktstyrd frånluftsventilation finns i utrymmet och leds till murstocken.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Sovrum 2

Inget att notera.

Sovrum 3

Ett hål finns i taket för tidigare ventilation.

Interiör - Källarplan

Allmänt

Huset är grundlagt med källare som har putsade och målade grundmurar samt klinkerbelagd betongplatta. Invändigt förekommer vissa grundmurar av lättbetong innanför betonghålstenen. Vid ventilationsöppningar är materialet vitfärgat (Siporex).

Källaren ser bra ut generellt. Den är så kallad betongren, det vill säga inte inredd eller invändigt isolerad, vilket är positivt.

Källaren har på senare år försetts med nytt utvändigt fuktskydd i form av Isodrän längs grundmurarna, vilket är en förbättrande åtgärd.

Eftersom en källare av äldre typ ursprungligen saknar fullgod utvändigt fukt- och värmeisolering sker dock fortfarande en viss naturlig fuktvandring i ångfas från marken genom betongen till källarutrymmet.

Invändiga träkonstruktioner och/eller isolering mot betongytor bör därför undvikas. Även tät färg på betongen bör undvikas, då sådan kan släppa till följd av fuktvandringen.

Trappa

Några plansteg i trappan har spruckit i limfogarna.



Hall / Entré

Inget att notera.

Förråd

Förrådet är kallställt.
En kopplingsdosa saknar täcklock.

Tvättstuga

Tvättstuga med målade betongytor. Färgsläpp och småskador förekommer i ytskikten. I utrymmet finns flera av husets uppdaterade VA-installationer.

Inkommande vattenledning med avstängningsventiler och vattenmätare finns installerad i utrymmet.

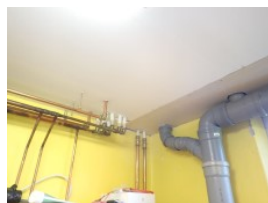
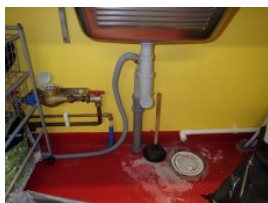
Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Kondensvatten från värmepumpen leds via avloppsrör till golvbrunnen.

Tvättthon och tvättmaskinens avlopp ansluter direkt till avloppet.

Elcentralen har gruppförteckning och jordfelsbrytare.

Frånluftsfläkt saknas i utrymmet. Det finns ventiler både genom yttervägg och till murstocken.

Fuktindikering mot betongplatta och grundmurar med tillskjutande markfukt är ej relevant.



Dusch/Bad/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Omgivande konstruktioner består av betong. Lokalt tätskikt förekommer i duschzonen enligt uppgift.

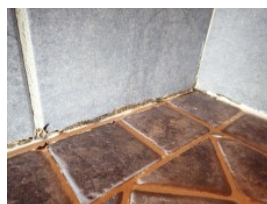
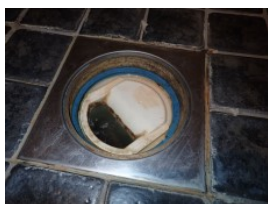
Golvbrunnarna är typgodkända modeller av fabrikat Purus. I golvbrunnen i duschen är tätskiktsanslutningen korrekt monterad och klämringen sitter fixerad i sitt rätta läge. Badkarets spillvatten leds till brunnen under tvättstället. I denna golvbrunn är eventuell tätskiktsanslutning dold bakom sättbruk.

Golvfallet kontrollerades med stålkula och vattenbegjutning. Vatten blir delvis stående och kan behöva skrapas mot brunnarna. Nischerna vid badkaret och i duschen lutar fel in mot väggen.

Ihåliga bomljud förekommer i klinkergolvet. Mjukfogarna i duschen är i dåligt skick och behöver göras om.

Frånluftsfläkt saknas i utrymmet. Det finns ventiler både genom yttervägg och till murstocken.

Fuktindikering mot betongplatta och grundmurar bedöms som ej relevant, då viss påverkan från markfukt är normalt förekommande i denna konstruktion.



Sovrum 4

Inget att notera.

Klädkammare

Inget att notera.

Garage (egen ingång)

Garaget har målade grundmurar och obehandlat betonggolv. Utrymmet värms med vattenburen radiator.

Lukt av avgaser och olja noterades i utrymmet.

Golvränna finns för avledning av vatten vid eventuell läckage. Den är enligt upplysningar kopplad till dagvattenledning.

Elcentralen är försedd med gruppförteckning och jordfelsbrytare.

Riskanalys

4.1 Tak/Vind

Skorstenen är i behov av reovering. Eftersom skorstenen inte är helt tät kan fukt tränga in i murverket. När murverket blir blött kan det suga upp och hålla kvar fukt. Med tiden kan fukten spridas till intilliggande träkonstruktioner i vindsutrymmet och orsaka skador.

BILAGA

ALLMÄNNA VILLKOR

BEGREPP

Uppdragsgivare: avser den part som beställt uppdraget.

Besiktningsman: även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

Fastighet: avser den del av fastigheten som omfattas av uppdraget.

SYFTE OCH ÄNDAMÅL

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel-försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet. Begreppet *fel i fastighet* innebär en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller fastighetsägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stegar, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Vid behov av längre stegar ska dessa tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning eller annan mätning. Provhållning 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.

UPPHOVSRÄTT TILL UTLÅTANDET

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till utlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja utlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta utlåtandet eller nyttjanderätten till utlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i utlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för detta uppdrag är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

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

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

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja 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

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