

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Fän 1:11

Fän 14, 455 97 Munkedal



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 - Entréplan 8

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Munkedal
Fastighetsbeteckning	Fän 1:11
Adress	Fän 14
Postnummer/ort	455 97 Munkedal
Fastighetsägare	Tuula Siivola och Kari Riski

Beställare	Namn: Tuula Siivola och Kari Riski
Protokollnummer	FBÖ-12697
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-05-25, 09:00
Närvarande	Tuula Siivola och Kari Riski, fastighetsägare Rose-Marie Riski Frans Elfving, 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. 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 familjens ägo sedan 1987 och i nuvarande ägares ägo sedan 2018. Huset används som fritidshus med grundvärme på ca. 10 grader året runt. Vattnet stängs av och tappas ur systemet under vinterhalvåret.

- Huset är uppfört i mitten av 1950-talet och utgörs ursprungligen av en äldre timmerstomme som har flyttats till platsen. Byggnaden har därefter renoverats och uppdaterats löpande.
- Under 1990-talet byggdes verandan och WC-utrymmet till, detta var tidigare en altan.
- 1991 borrades vattenbrunnen och 1999 anlades trekammarbrunn.
- 2015 byttes tre fönster.
- 2020 byttes yttertaket på ursprungshuset med ny underlagspapp, läkt och takpannor. I samband med detta byttes även hängrännor och stuprör samt utfördes plåtinklädnad av skorsten och kökets imkanal. Det äldre taket hade läckage, och delar av underlagstaket byttes därför ut.
- Fasaden byttes på två sidor 2020–2021 och delar av stommen tilläggsisolerades. Huset målades i samband med fasadrenoveringen.
- Ytskikten i sovrummen renoverades 2020.
- Varmvattenberedaren har bytts ut och ny spis samt diskmaskin har installerats de senaste åren.
- Vedspisen är godkänd och sotas enligt gällande rutiner. Kokskamin i ett av sovrummen har inte använts på många år.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Grundläggningen har haft fuktproblem. Ventiler har installerats och marken har grävts ur. Dräneringen har förbättrats på en sida. Delar av bjälklaget har förstärkts och en syll har bytts ut.
- En takstol är i dåligt skick vid takfoten på det låglutande taket.

Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning

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.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

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

Molnigt, 15°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1-plans hus.
Värmesystem: Direktverkande el via radiatorer.
Ventilation: Självdragsventilation.
Grundläggning: Krypgrund.
Grundmur: Betonghålstén.
Stomme: Trä.
Fasad: Stående och liggande träpanel.
Fönster: Isolerglasfönster och äldre tvåglasfönster.
Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt. Låglutande del med korrugerad plåt.

Byggnadsår

1954

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket kunde beträdas för besiktning. Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under några pannor.

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt. Taktäckningen renoverades för ett par år sedan och utförandet bedöms vara bra.

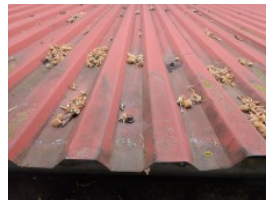
Pannorna, underlagsduken och läkten är fortfarande i nyskick. De yttre pannraderna är spikade. Under nockpannorna finns underliggande nocktätning och vid takfoten finns takfotsplåt monterad, vilket är bra.

Skorstenen och imkanalen har nya plåtavtäckningar som tätar bra mot pannorna. Otätheter noterades mellan panna och vindskiveplåt lokalt vid nocken. Underlagsduken är dock uppviktt mot vindskivorna.



Det låglutande pulpettakets yttre taktäckning ovanför tillbyggnadsdelen har yttre taktäckning av korrugerad plåt. Under plåten ser det ut att ligga träfiberskivor som kondenskydd. Träfiberskivor som underlagstak har ett begränsat motstånd mot fukt och eventuellt kondensvatten som kan bildas på undersidan av plåten, vilket innebär att skivorna kan ta skada över tid.

Fuktskador noterades i delar av takfoten. Nedersta takfotsbrädan är fuktpåverkad samt en takstol är rötskadad. Taket är till åren och skruvarna är tätade med tätningsmassa.



Vind

Det låglutande taket är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns vid denna del.

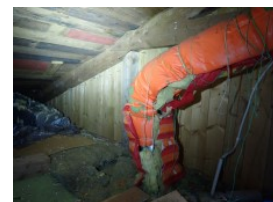
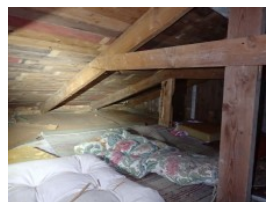
Ovanför ursprungshuset finns en uteluftsventilerad kallvind som kan besiktigas via landgång.

Underlagstaket och takkonstruktionen är uppbyggda med oklassat virke av äldre typ. Det förekommer fuktanvisningar på delar av underlagstaket, vilka bedöms vara äldre och sannolikt åtgärdade i samband med takbytet, men bör hållas under uppsikt över tid.

Vindsbjälklaget är isolerat med mineralull utan underliggande ångspärr. Det ligger en del wellpapp, plastmattor och dynor och dylikt ovanpå isoleringen. Köksfläktens imkanal är bristfälligt isolerad, vilket kan medföra risk för kondensbildning.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvoten till 9-12 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i konstruktionsvirke.



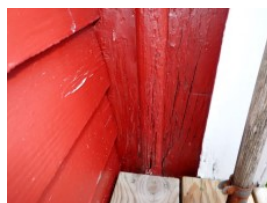
Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är nyare och i bra skick. Stuprören avslutas intill husgrunden vilket medför en ökad fuktbelastning mot grundläggningen. Takavattningen bör ledas bort från huset med markledningar.



Fasad

Fasaden är generellt välmålad och i bra skick. Äldre delar har åldersrelaterade skador samt torrspäckor. På tillbyggnadsdelen förekommer underhållsbehov då färgsläpp samt lokala rötskador förekommer.



Fönster

Fönstren är av olika modeller och årgångar. De äldre fönstren har åldersrelaterade brister och underhållsbehov föreligger. De nyare fönstren är i bra skick. Några fönster är otäta vid fönsterblecken. Några bleck saknar uppvikta kanter.



Dörr

Inget att notera.

Sockel/Grundmur

Färgsläpp och sprickor förekommer i delar av sockeln.

Markförhållande

Huset är beläget i slutningsläge, vilket medför ökad fuktbelastning mot grundläggningen. Rabatter och växtlighet finns nära huset, vilket bör undvikas.



Krypgrund

Huset är grundlagt med en uteluftsventilerad krypgrund. Krypgrunden är fuktpåverkad och bedöms ha varit det under en längre tid. Fukt- och rötskador förekommer i golvbjälklaget. Delar av ytterväggssylen har bytts ut och delar av bjälklaget har förstärkts med ny tryckimpregnerad bärlina och trästolpar.

Grundmurarna utgörs ursprungligen av murade plintar som bär upp huset. Mellan plintarna har grundmurar av betonghålsten murats upp för att skapa ett slutet utrymme. Murarna lutar och har rörelsesprickor.

Markytan består av jord och marken är fuktig. Fuktuppsugning förekommer även i grundmurarna. Organiskt material finns på markytan och bör rensas bort. Trästöttor står i kontakt med markytan och är fuktpåverkade.

Vattenpump, hydrofor och varmvattenberedare finns installerade i utrymmet. Installationerna är inklädda med träväggar och trægolv, vilka är fuktpåverkade och svamppåväxt noterades. Konstruktionerna behöver därför rivs ut för att säkerställa orsak och omfattning av skadorna.

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 bärigheten.

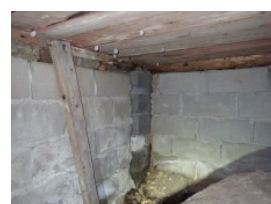
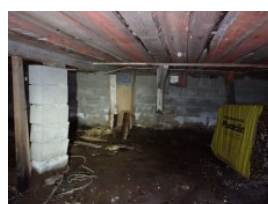
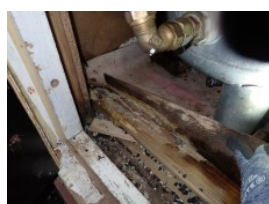
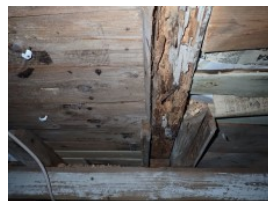
I krypgrunden under tillbyggnaden är förhållandena bättre, även om en förhöjd fuktkvot även uppmättes i denna del. Utrymmet är belamrat med virke och annat lösöre och bör hållas rent och fritt från förvarat material.

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

Kontroll / Fuktmätning

Vid fuktkvotsmätning i bjälklaget uppmättes fuktkvoten till 23-25 % vilket är över kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i konstruktionsvirke.



Interiör - Entréplan

Allmänt	<p>Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte.</p> <p>Lokalt noterades att golv/bjälklag är lite ojämna och lutar i huset. Detta är inte ovanligt i äldre hus men det kan även bero på fuktrelaterade skador i grundläggningen.</p> <p>Huset ventileras genom självdragsventilation. Tilluftsventiler finns i sovrummen, vilket är bra. Självdragsventilation fungerar dock relativt bristfälligt. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation kan en våtrumsfläkt installeras i WC-utrymmet.</p> <p>Vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade eluttag noterades inga avvikelser. Det förekommer både ojordade och jordade vägguttag i huset.</p>
Veranda	<p>Inget att notera.</p>
Förråd	<p>Inget att notera.</p>
WC	<p>WC-utrymme med plastmatta på golv och träpanel på väggarna. Plastmattan ligger löst mot underlaget.</p> <p>Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.</p> <p>Det finns ingen ventilation i utrymmet.</p>
Kök	<p>Rörinstallationerna i diskbänkskåpet är ärgade. Vattenlåset och avloppsröret är tejpade. Förhöjda fuktindikationer uppmättes i botten av diskbänkskåpet och behöver undersökas och åtgärdas.</p> <p>Ihålliga bomljud förekommer i kakelplattorna ovanför diskbänken.</p> <p>Läckageskydd finns under diskmaskinen. Under kyl och frys saknas läckageskydd.</p>
Sovrum 1	<p>Inget att notera.</p>
Vardagsrum	<p>Inget att notera.</p>
Sovrum 2	<p>Inget att notera.</p>

Riskanalys

4.1 Tak (Plåt)

Det låglutande pulpettaket är av äldre utförande och har skador i takfoten. När yttertaket är i äldre utförande, har otätheter och dessutom försämras med tiden föreligger ökad risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner, både framtida och sådana som inte kunde upptäckas vid besiktningstillfället. Man bör planera för renovering av detta tak.

4.2 Utv. Underhåll

När det förekommer underhållsbehov, otätheter och åldersrelaterade brister vid fasad och fönster ökar risken för fuktrinträngningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner.

Fördjupad undersökning

5.1 Krypgrund

Uppmätta fuktvärden i grunden var över kritisk nivå för tillväxt av mikroorganismer. För att minska risken för fortsatta fukt- och mikrobiella skador behöver klimatet i grunden göras torrare. En vanlig och kostnadseffektiv åtgärd för att undvika fuktproblematiken i denna typ av grundkonstruktion är att installera en ändamålsenlig avfuktningssystem, en så kallad sorptionsavfuktare. Markytan behöver rengöras noggrant och plastas in med en ångtät plastfolie som fästs upp på grundmurarna. Ventiler/otåtheter tätas för att skapa ett slutet utrymme att avfukta. Även markförhållandena kan komma att behöva förbättras både invändigt i grunden och utvändigt kring huset för att leda bort dagvatten på ett så bra sätt som möjligt. Lågpunkter kan behöva grusas upp innan markplast läggs ut. På detta sätt skapas ett slutet utrymme där luftfuktigheten kan kontrolleras till säkra nivåer och risken för fler skador minimeras.

För att undersöka orsaken och omfattningen av bristerna samt hur man på bästa sätt löser fuktproblematiken i denna krypgrund rekommenderas en fördjupad undersökning.

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. 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. *Risikanalyis*

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 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

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 kryppgrund.

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 kryppgrund 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

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 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/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 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