ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Kullbäckstorp 2:306
Naturstensvägen 25, 435 42 Mölnlycke

FUKT OCH BYGGKONSULT AB
Fukt- och Byggskadeutredningar - Byggnadsbesiktningar

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

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Entréplan 5

Interiör - Övre plan 7

Riskanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Härryda
Fastighetsbeteckning	Kullbäckstorp 2:306
Adress	Naturstensvägen 25
Postnummer/ort	435 42 Mölnlycke
Fastighetsägare	Viktoria Läbom

Beställare	Namn: Viktoria Läbom
Protokollnummer	FBÖ-12870
Besiktningsman	Namn: Anders Bergendahl Telefon: 010 167 99 99 Epost: anders@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-11-18, 09:00
Närvarande	Viktoria Läbom, fastighetsägare Andreas Knutson, fastighetsmäklare Anders Bergendahl, Fukt och Byggkonsult AB
Besiktningens genomförande och omfattning	Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovsvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras för att upptäcka eventuella läckage. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovsvis. En lekmannamässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar

”Huspärmen” fanns tillhands vid besiktningstillfället.

Information från uppdragsgivaren

Huset förvärvades nybyggt och nyckelfärdigt 2003.
Fasaden målades 2021.
Fönstren målades 2022 och förbättringsmålades 2025.
Vägg har tagits bort mellan hall och klädkammare.
Duschblandare och toalettstol är utbytta i entréplanets dusch/WC.
Badkar har tagits bort i dusch/WC på övre plan.
Köksluckorna målades 2021.
Golvytskikten i kök/vardagsrum byttes ut ca. 2021.
Termostaterna vid golvvärmecentralen är utbytta.
Tilluftsventiler och frånluftskanaler har rensats.

Upplysningarna lämnades av fastighetsägaren.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.** Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras anvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek

Mulet, 4°C

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp:	2-plans parhus.
Värmesystem:	Fjärrvärme med vattenburen värme via golvvärme och radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation.
Grundläggning:	Betongplatta på mark med underliggande isolering.
Grundmur:	Isolerade kantstöd och murade grundmurar.
Stomme:	Regelstomme av trä.
Fasad:	Stående profilspontad träpanel.
Fönster:	Isolerglasfönster.
Yttertak:	Sadeltak med en yttre taktäckning av falsad bandplåt ovan ett underlagstak av spontade brädor.

Byggnadsår

2003

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

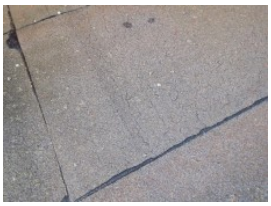
Taket kunde beträdas och besiktades i sin helhet. Yttre taktäckning består av falsad bandplåt ovan ett underlagstak av spontade brädor.
Taktäckningen är fortfarande i bra skick generellt. Man ser dock att färgen på plåten har blekts och plåten släpper färg. Påväxt av alger förekommer lokalt, vilket relativt enkelt går att tvätta bort.
Det förekommer även några mindre revor och rostanvisningar, vilka behöver förbättringsmålas för att undvika mer omfattande skador.
Lite barr/löv finns liggande på taket vilket är att förvänta sig med tanke på vegetationen intill huset.
Vid takgenomföringarna blir det en del vatten stående. Främst vid takfönstrets sarg.
Vid avloppsluftningen förekommer det otätheter mellan avloppsrör och huven. Huven ser ut att vara tilltryckt, vilket behöver justeras.
Vid takfoten finns anslutande takfotsplåt som viker ned i hängrännan.





Taktäckningen över den vidbyggda carporten och förrådet är tak-/ ytpapp ovan ett underlagstak av spontade brädor.

Det förekommer en del krackeleringar i pappen, vilket påvisar åldersslitage.
Vid takfoten finns anslutande takfotsplåt som viker ned i hängrännan.





Vind

Nockvinden kan inte beträdas på grund av låg höjd och avsaknad av landgång. Utrymmet besiktades från vindsluckan. Bjälklaget är av trä och är isolerat med lösull. I bjälklaget finns en armerad plastfolie.

På underlagstaket förekommer missfärgningar som indikerar på luftläckage i från bostaden. Dessa missfärgningar kan uppkomma om frånluftsventilationen har varit avstängt eller om luftomsättningen varit för låg i bostaden. Underlagstaket kan även varit påverkat redan innan byggnationen.

Vid fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 15 % vilket är normalt för årstiden och väderleken samt 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 %.

Normal lukt upplevdes i vindsutrymmet.





Hängrännor

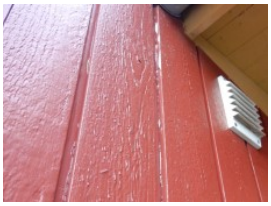
Inget att notera.

Stuprör

Stuprören är anslutna till markledning. Lövsilar finns.

Fasad

Fasaden är välmålad och i bra skick generellt. Lokala färgsläpp förekommer dock, vilket kräver underhåll.



Fönster

Några fönster/foder har begynnande målningsbehov.
Otätheter förekommer vid fönsterbleckens anslutningar. Otätheterna justeras/tätas för att undvika att vatten tränger in bakom fasaden.







Dörrar

Entrédörren har rivskador i ytskiktet.
Förrådsdörren har lokala färgsläpp.

Sockel/Grundmur

Inget att notera.

Markförhållanden

Berg finns intill huset. Marken intill huset är dock plan.

Carport/Förråd

Carporten är grundlagd på plintar och förrådsdelen med betongplatta på mark. Uppmurade grundmurar vid motfyllda delar. Förrådet är kallställt.

Fuktanvisningar förekommer på innertaket/väggar. Förhöjda fuktindikationer noterades.
Puts- och färgsläpp förekommer på motfyllda grundmurar.







Interiör - Entréplan

Allmänt

Husets elcentral finns installerad i tvättstugan. Elcentralen är uppmärkt och jordfelsbrytare finns installerad.
Eluttagen har stickprovsvis funktionskontrollerats i bostaden utan anmärkningar.

Kontroll / Fuktmätning

Grundläggningen är betongplatta med underliggande isolering. I betongplattan finns vattenburen golvvärme. Motfyllda grundmurar är murade och har utvändigt fuktskydd och markisolering enligt byggbeskrivningen. Dessa grundmurar är invändigt putsade och målade eller har ytskikt av kakel. Då denna typ av grundläggning inte betraktas som en riskkonstruktion ur ett fuktteknisk perspektiv, har inte provhål tagits upp i anslutande konstruktioner för kontroll och fuktmätning.

Entréhall

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande.
Vid några klinkerplattor noterades hålrumsljud, vilket indikerar att det finns ett hålrum eller att klinkerfixen inte har full kontakt med plattans baksida.
Gamla och tätade infästningar förekommer i duschzonens vägg.

Golvbrunnen är av fabrikat Purus och den är typgodkänd. I golvbrunnen är inte brunnsmanschetten korrekt skuren. Brunnsmanschetten sticker fram under klämringen.
Golvfallet mot golvbrunnen kontrollerades i duschzonen via vattenbegjutning och bedöms vara acceptabelt.
Inga rörgenomföringar, förutom avlopp finns i golvet, vilket är bra och enligt dagens branschstandard.

Fuktindikering utfördes i utrymmet där det är relevant utan anmärkningar.



Tvättstuga

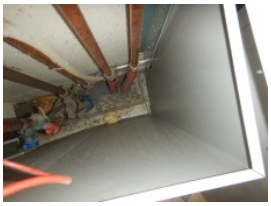
Våtutrymme med ytskikt av klinker. Väggarna har ytskikt av målad vävtapet. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Fjärrvärmecentralen samt tvättutrustning finns installerad i utrymmet. Tvättmaskinens avloppsslang är ansluten till tvättställets vattenlås.

Golvbrunnen är av fabrikat Purus och den är typgodkänd. I golvbrunnen är inte brunnsmanschetten korrekt skuren. Brunnsmanschetten sticker fram under klämringen. Klämringen är inte i sitt bottenläge.

Rörgenomföringar, inkommande kallvattenledning, vatten- och värmerör förkommer i golvet. Vid vatten- och värmerören är det en gjuten klack, vilket rekommenderas.
Ärgade rörkopplingar förekommer vid fjärrvärmecentralen.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkningar.

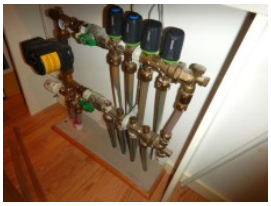






Trappförråd

Golvvärmecentralen är inte inbyggd i ett vattensäkrat och läckagedränerat skåp, vilket inte var ett krav när huset byggdes.
Enligt de branschregler som gäller idag skall en golvvärmecentral vara vattensäker och dränerad. För att lättare upptäcka ett eventuellt läckage från centralen kan man installera ett läckagelarm intill denna.



Trappa

Fallskydd saknas i trappan.
Takfönstret funktionskontrollerades inte.

Vardagsrum

Lokala missfärgningar förekommer på parkettgolvet. Torra vid besiktningstillfället. Uppkommit via spill enligt fastighetsägaren.



Kök

Läckageskydd finns under diskmaskinen, under kyl/frys men inte i diskbänksskåpet.
I diskbänksskåpet är det dock tätat vid skåpsstommen och vid rörgenomföringarna. Läckageskydd rekommenderas av försäkringsbolag och nuvarande branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Fuktindikering utfördes i utrymmet utan anmärkningar.



Interiör - Övre plan

Hall/Passage

Inget att notera.

Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande.

Golvbrunnen är av fabrikat Purus och den är typgodkänd. Tätskiktet ser ut att ansluta korrekt till golvbrunnen och klämringen sitter som den skall.
Golvfallet mot golvbrunnen kontrollerades i duschzonen via vattenbegjutning och bedöms vara acceptabelt. Lite vatten blir dock stående vid klinkerramen/fogar.

Rörgenomföringar annat än avlopp finns i golvet, vilket bör undvikas enligt dagens branschstandard.

Fuktindikering utfördes i utrymmet där det är relevant utan anmärkningar.





Sovrum 1

Inget att notera.

Sovrum 2

Inget att notera.

Sovrum 3

Inget att notera.

Klädkammare

Inget att notera.

Riskanalys

4.1 Träkonstruktioner

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

4.2 Golvbrunnar

När golvbrunnsmanschetten sticker fram och är synlig under klämringen och när klämringen inte är i sitt bottenläge kan otätheter uppstå mellan golvbrunnen och tätskiktet. Detta kan orsaka läckage som kan skada omkringliggande konstruktioner.

Fördjupad undersökning

5.1 Vind

För att kunna konstatera orsaken till missfärgningarna som förekommer på underlagstaket rekommenderas en fördjupad undersökning. En sådan undersökning måste utföras vintertid under uppvärmningsperioden då problemets drivkraft (temperaturskillnaden inne/ute) är som störst.

5.2 Carport/Förråd

För att kunna konstatera orsaken till och omfattningen av fuktanvisningarna som förekommer på tak och väggar samt puts- och färgsläppen som förekommer på grundmurarna rekommenderas en fördjupad undersökning.
Puts- och färgsläpp på grundmurarna kan vara orsakade av en förhöjd fuktighet på grund av att förrådsutrymmet är kallställt, men även vara indikation på bristfälligt utvändigt fuktskydd.

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 besiktningstillfället. 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 dolda fel-försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet. Begreppet *fel i fastighet* innebär en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning eller annan mätning. Provhåltagning och fuktmätning ingår stickprovsmässigt i eventuella konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant och förutsatt att fastighetsägaren godkänner detta. I våtrum utförs fuktindikering för att eventuellt upptäcka pågående vattenskador. Jordade eluttag kontrolleras stickprovsmässigt.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

GENOMFÖRANDE
Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid 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. *Riskanalys*
   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 försämras 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, symtom 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 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.

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

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

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

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

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

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.
Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.
Avloppsluftare
Rör som går upp genom yttertaket 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 ståndskarvar.
Fotplåt
Droppplåt 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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.
Fuktkvot
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. 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 mättnadsånghalt.
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.
Mättnadsånghalt
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 mättnadsånghalten.
Radon
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
Revetering
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
Självdragsventilation
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/ommurning skorstenstopp,	25 år
tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
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	
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 utvändig vertikal (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,	20 år
värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	8 år
Luftvärmepump	
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år