

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



Ekolsund, Ekolsund 1:183
Harmmargårdsvägen 5

Carl-Jonas Nordensved

Besiktningdag: 2017-11-13
Carl-Jonas Nordensved

Distribution:

Levererat elektroniskt till: Per- Olof Sjöqvist

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Huvudsida | sida. 1 |
| Innehållsförteckning | sida. 2 |
| Partner och objekt | sida. 3 |
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen | sida. 3 |
| Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar och utförda renoveringar | sida. 6 |
| Okulärbesiktning | sida. 6 |
| lakttagelser | sida. 7 |
| Risikanalys | sida. 9 |
| Fortsatt teknisk utredning | sida. 9 |
| Bilagor | sida. 9 |
| Bilaga I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget | sida. 10 |
| Bilaga II: Bra att veta om | sida. 12 |
| Underhållsplan av ditt hem | sida. 12 |
| Underhåll/tekniska livslängder | sida. 12 |
| Våtrum & Fukttermer | sida. 13 |

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Partner och objekt

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Ekolsund 1:183 |
| Adress | Hammargårdsvägen 5 74950, Ekolsund |
| Fastighetsägare | Per- Olof Sjöqvist Hammargårdsvägen 5 74950 Ekolsund |
| Beställare | Per- Olof Sjöqvist Hammargårdsvägen 5, 74950 Ekolsund |
| Beställningsnummer | 14165 |
| Besiktningföretag | Svenska Besiktningshuset Intressenter AB Vasagatan 36 4tr 11120 Stockholm info@besiktningshuset.se www.besiktningshuset.se Växel för lokalkontor 077 66 50 200 |
| Besiktningssman | Carl-Jonas Nordensved SBR Byggingenjör Nr 62083, Energiexpert. Besiktningförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR's förteckning över besiktningförrättare med därtill hörande förpliktelser. Telefon: 073 961 52 00, Epost: carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se |
| Närvarande | Säljare samt undertecknad. |
| Väderlek | Klart väder, minusgrader. |
| Besiktningdag | 2017-11-13 |

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Förutsättningar

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse upprättad i enlighet med SBR Överlåtelsebesiktning – Uppdragsbekräftelse. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats till besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst 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.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsmannen/hans företag.

För att ansvar skall kunna göras gällande mellan presumtiv köpare och besiktningsföretag krävs att genomgång av besiktningsutlåtandet görs med köparen, helst på plats. Genomgång av protokoll på plats **3500:-** inkl moms. Då kan man även beställa eventuell tilläggstjänst, t.ex. fukt- och konstruktionskontroll, skadeutredning m.m. Läs mer på vår hemsida www.besiktningshuset.se. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista.

För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåtandet ej vara äldre än 6 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny 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.

Byggnadstekniska uppgifter över rubricerad fastighet

| | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Hustyp | 1 ½ planshus. |
| Byggår | 1964 Enligt säljaren. |
| Om - och tillbyggnad | Ombyggnadsår-17 Enligt säljaren |
| Altan | Träkonstruktion. |
| Grundläggning | Krypgrund med avfuktare. |
| Grundmurar | Betong. |
| Mellanbjälklag | Träkonstruktion. |
| Fasad | Träpanel. |
| Fönster | Isolerglaskassetter. |
| Stomme | Egen |
| Tak, material | Sadeltak, takplåt. |
| Takkupa | Takkupa finns. |
| Vind | Modern vind utfört som parallelltak. |
| Grundläggning 2 | Plintgrund. |
| Värmesystem | Värmepump. Bergvärme. |
| Ventilation | Mekanisk ventilation. FTX (kontroll ingår ej i uppdraget). |

Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar och utförda renoveringar

Muntliga upplysningar renoveringar

Energideklaration är utförd.
Radonmätning är inte utförd. Yttertak från år -16 Fasad från år -16
Dränering/fuktisolering från år -16 Våtrum entré från år -16 Våtrum ÖV från -16
Tvättstuga från år -16. Inga våtrummsintyg finns.

Handlingar

Handlingar finns men blev inte tillgängliga vid besiktningstillfället.

Besiktning

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen undersökningsplikt. För att uppfylla en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Besiktningshuset på telefonnummer 077-66 50 200 för bokning av en köpargenomgång antingen på plats alternativ för telefongenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

Iakttagelser

Mark

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledning samt orsaka sättningar pga. utdränage av mark.

Grundläggning betongplatta på mark

Inget särskilt att notera.

Grundläggning Krypgrund

Kontroll av avfuktningsaggregat ingår inte i uppdraget

Lokalt i timmer mot tillbyggnaden noteras mindre fuktfläckar i timmer. Orsaken okänd.

Dränering/Fuktisolering

Dränering i mark går inte att kontrollera.

Fönster/dörrar

Inget särskilt att notera.

Fasad trä

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Tak, material

Is, frost, snö på takplåt medför ingen inspektion av taket då det är halt och en säkerhetsrisk.

Vind

Parallelltak är ej åtkomliga för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs.

Mellanbjälklag

Inget särskilt att notera.

Stomme

Inget särskilt att notera.

Timmer täcks av panel. Kontroll av bakomliggande timmer kan inte utföras.

Undertak invändigt

Vid kontroll av innertak och väggar kunde undertecknad inte se några signaler/tecken på att det förekommer läckage genom taket typ fuktrosor, fuktfläckar etc.

Kök

Inget särskilt att notera. Vattenskadeförebyggande information är att ha underlägg under vitvaror och tät botten i diskbänksskåpet.

Hygienutrymme 1

Hygienutrymmet entréplan med kakel, klinker med golvvärme. Se även noteringar under "Bra att veta om" våtrum nedan. Tätskikt bakom kakel och klinker går inte att inspektera. Inget särskilt noterades.

Kvalitetsdokument (s.k. Våtrumsintyg) saknas enl. uppgift.

Tvättstuga

Inga tecken på vattenskador noterades. Bad och teknikrum. Lucka till krypgrund.

Ventilationssystem

Mekanisk ventilation, kontroll ingår ej i uppdraget.

Risakanalys

Krypgrund med avfuktare.

Krypgrund, förutsättning för att grunden ska fungera fukttekniskt är att ventilationen är balanserad och fungerar. Kontroll av avfuktaren och funktionalitet ingår inte i uppdraget.

Takkupa finns.

Takkupor är konstruktioner som medför ökad risk för inläckage pga otätheter. Regelbunden kontroll och underhåll erfordras särskilt utvändigt tätning i överkant mot takpannor och i rännal. Kondens på undersida takplåt och låg taklutning kan ge upphov till fuktskador som mögel och röta.

Kvalitetsdokument saknas.

Avsaknad av Kvalitetsdokument (krav enligt branschreglerna från 1995-10-01) innebär alltid en risk för att arbetet inte är fackmannamässigt utfört. Detta kan innebära att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Eventuellt försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.

Fortsatt teknisk utredning

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning eller under okulärkontroll för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Bilaga I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2017.1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen. Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen. Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen. Med fel i fastighet avses en avvikelser från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda fel försäkring.

Genomförandet Uppdragsbekräftelse Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar; 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren, 2) okulär besiktning, 3) riskanalys om sådan är påkallad samt 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning. Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande. 1) Handlingar och upplysningar Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning i överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler. Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag. Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

4) Fortsatt teknisk utredning Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klargöras vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav. I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till

överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klargöras vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningssmannens ansvar Besiktningförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör, om så inte blir fallet kan besiktningssmannen/besiktningföretaget inte göras ansvarig för reklamerad skada. Besiktningssmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningssmannen. Besiktningssmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen Besiktningssmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningssmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningssmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningssmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningssutlåtandet. b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningssutlåtandet c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningssmannen inte skyldig att ersätta. Om besiktningssmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningssmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget. Skada som beror på att det i besiktningssutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningssmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningssutlåtandet begärt komplettering av besiktningssutlåtandet. Besiktningssmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningssmannen skall arkivera en kopia av besiktningssutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription Fel i besiktningssmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningssmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningssmannen översänt besiktningssutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningssmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten. Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd steg skall finnas tillgänglig. Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningssutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningssmannen om besiktningssutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något. För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningssmannen är inte skyldig att genomföra besiktningssåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningssmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningssutlåtandets juridiska betydelse De fel som redovisas i besiktningssutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningssutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningssutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet. Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningssutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt. Överlämnandet av besiktningssutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningssutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet. Besiktningssutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningssutlåtandet. Besiktningssmannen har upphovsrätten till besiktningssutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningssutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet. Uppdragsgivaren äger inte överläta besiktningssutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningssutlåtandet utan besiktningssmannens uttryckliga medgivande. Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningssmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningssutlåtandet för förvärvaren. Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningssmannen kan innehållet i besiktningssutlåtandet inte göras gällande mot besiktningssmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningssutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningssutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Bilaga II: BRA ATT VETA OM

Under nedan rubriker redovisas information om underhållsplan av ditt hem, tekniska livslängder, våtrumsregler som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av bygnadsunderhåll.

Underhållsplan av ditt hem

Underhållsplan av ditt hem, håller huset friskt längre

De mesta i huset har tyvärr en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder till tråkiga och onödiga kostnader. För att begränsa ekonomiska smällar när det gäller husets underhåll rekommenderas att upprätta en så kallad underhållsplan.

Våtrum

Golvbrunnar rengörs med jämna mellanrum.

Kontrollera att klämringen som sitter i golvbrunnen sitter fast och att mattan inte börjat släppa.

Inspektera rör genomföringar i våtutrymmen så att de är täta och inte glappar.

Inspektera noga mattskarvar på golv och vägg så det inte blivit otäta.

Känn efter att WC stol och handfat sitter fast.

Vid minsta lilla misstanke om skada kontakta omedelbart ditt försäkringsbolag.

Kök

Köksfläkten, filter samt slang rengörs med jämna mellanrum. Ventilationsföretag rengör ventilationskanalen. Ta bort sparksockeln titta under diskbänken, ev diskmaskin och längs golv att det inte droppat vatten. Dammsug under kyl och frys samt baksida kyl och frys. Kontrollera att skvallerskydd är helt. Motionera avstängningsventiler för diskmaskin och avstängningskranar under diskbänken.

Värme

Se instruktionsbok för serviceprogram. Motionera ev. expansionskärlsventiler. Kontrollera att rätt tryck finns i radiatorsystem. Lufta radiatorsystemet vår och höst. Dammsug bakom element. Kontrollera att inte det droppar från vred mm.

Ventilation mekanisk eller självdrag

Kanaler och filter ska rengöras med jämna mellanrum. Vid nystart i ett hus konsultera ett ventilationsföretag som trimmar in systemet eller ger råd om förbättrad ventilation.

Fasad, fönster, trädetaljer

Håll målningsintervallerna. Grundregeln är 10 år på norrsidan tidpunkten kan dock variera pga. fasadens väderläge.

Börjar färgen spricka och bakomliggande material lyser igenom är det dags att måla. Sprickor i puts, panel, tegel tätas med erforderlig tätmassa.

Yttertak

Genomföringar genomtaket kontrolleras vår och höst, inga otätheter får förekomma.

Trasiga eller spruckna takpannor byts omedelbart ut. Takpannor kontrolleras så att de ligger i rätt läge. Hängrännor justeras för fall och rengörs ofta. Har den tekniska livslängden uppnåtts är det dags att lägga om taket. Det finns inga försäkringsbolag som ersätter läckande tak då det hör till underhåll.

Sköter du underhållet av ditt hem blir det lättare hålla koll på vilka åtgärder som är mest akuta för huset. Vet man till exempel med sig att dräneringen eller yttertaket är gammal kan det vara billigare att byta ut det nu än att vänta några år och tvingas åtgärda kostsamma fuktskador. Väntar man med en åtgärd, bör man göra inspektioner med jämna mellanrum för att undvika att begynnande skador förvärras.

Underhåll/tekniska livslängder

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen. För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avseddfunktion.

| | År | | År |
|------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Fasader | | Terrasser/balkonger, altaner/utomhustrappor | |
| Träpanel (utbyte) | 40 | Tättskikt (asfalts baserade tättskikt) | 35 |
| Träpanel (intervallmålning) | 10 | Plåt | 35 |
| Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 | Betongbalkonger armering, exkl. tättskikt | 50 |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 | Yttertakskonstruktioner | |
| Fönster/dörrar | | Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 |
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 | Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 |
| Byte fönster | 40 | Takpapp under takpannor av betong, tegel | 30 |
| Byte dörrar (inne/ute) | 35 | Takpannor av betong/tegel | 40 |
| Målning fönster/dörrar | 10 | Korrugerad takplåt med underliggande papp | 35 |
| Dränering/ utvändigt fuktskydd | | Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas | 35 |
| Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering. | 25-30 | Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 35 |
| | | Hängrännor/stuprör | 25 |
| Dagvattenledning utanför fastighet | 50 | Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status | 40 |
| Vitvaror | | Uppvärmningskällor | |
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare. | 10 | Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna | 20-30 |
| Övriga installationer | | Sanitetsgods, wc, badkar | 30 |
| Avloppsledningar | 50 | Badkar bubbel | 10 |
| Avloppstank | 30 | Värmegolv | |
| Värmeledningar kall Varmvattenledningar | 50 | Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 |
| Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl | 20 | Elvärmeslingor i golv | 25 |
| | | Vattenburna slingor i golv | 30 |

Våtrum & Fukttermer

Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel

och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum. För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se www.sakervatten.se

Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.

Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.

Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

Fukftermer

Vs. Det som kallas fukttillskott inomhus är skillnaden i ånghalt inne jämfört med utomhusluftens ånghalt. Det lättaste sättet att få reda på fukttillskottet är att mäta ånghalten inne och ute. Detta görs genom att mäta relativ fuktighet och temperatur inne och ute och därefter beräkna ånghalterna och slutligen erhålla fukttillskottet som skillnaden. Normalt kan fukttillskottet inomhus vara mellan 1 - 4 g/m³ i ett hus med självdragsventilation.

Relativ fuktighet är ett uttryck för hur hög ånghalten är jämfört med den maximalt möjliga vid luftens aktuella temperatur. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

Fuktkvot. Fuktmängden i ett material kan beskrivas med dess fuktkvot. Fuktkvot är definierat som förhållandet mellan vikten vatten i ett material i relation till vikten torrt material.

Daggpunkt. När luft av viss temperatur och relativ fuktighet kyls kommer den relativa fuktigheten att öka. Om man har en yta som är kall kommer vattenånga vid en viss temperatur att kondenseras på ytan. Temperaturen vid ytkondens kallas för luftens daggpunkt.