

OKULÄR KONTROLL:

VATTEN OCH AVLOPP, ELINSTALLATION, VENTILATION, BRANDSKYDD, INBROTTSKYDD

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller filmningar mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av Vatten och avlopp, Elinstallation, Ventilation, Brandskydd, Inbrottskydd är att betrakta som en nyttigt tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Pyramiden 5
Adress	Drottninghögsvägen 15
Postnr/ort	254 58 HELSINGBORG
Kommun	Helsingborg
Fastighetsägare	Gunn Elisabeth Sparrman

Besiktningsman	Roger Johnsson
Telefon	040 685 85 10, 0763-081847
E-post	roger@enspecta.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2019-07-11 Klockan 13:23
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Elinstallation	Elen omgjord delvis 2005 och runt 2010

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

Utförande vatten

Kommunalt vatten

Typ av avlopp

Kommunalt avlopp

Årtal

Original

Slutsats & rekommendationer

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten och avloppsinstallationen i fastigheten.

Allmän info, Medellivlängd

- Gjutjärnsledningar ca 50-60 år
- Pvc rör (före 1970-tal) är under 50 år.
- Pvc rör (1970-tal och framåt) är över 50 år.
- Tappvattenledningar är ca 50-60 år.
- Värmeledningar är ca 50-60 år (kan hålla betydligt längre beroende på material/tjocklek på värmerör och radiatorer samt om systemet är tätt d.v.s. att vattnet i ledningarna är syrefattigt/dött).
- Vattenburna slingor i golv ca 30-35 år.
- Avloppstank ca 30-35 år.
- 3-kammarbrunn ca 20-30 år.
- Infiltrationsbädd/markbädd 15-25 år.
- Värmeväxlare ca 20-25 år.
- Varmvattenberedare, värmepannor ca 20 år.

KONTROLL AV ELINSTALLATION

Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom. För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas anordnande elsystemet i fastigheten vilka frånoår normal funktion ska elektriker/fackman

Okulär kontroll

Elcentral	Automatsäkrad, Jordfelsbrytare <hr/> <p>Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.</p>
Vägguttag	Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag <hr/> <p>Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.</p>
Slutsats & rekommendationer	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. Dock bör ovan nämnda iakttagelser åtgärdas. Elen i Annex bör ses över igen

KONTROLL AV VENTILATION

Att ha en fungerande ventilation i huset är bra för både de som vistas i huset samt för huset i sig. Människor, djur och maskiner alstrar värme, värme som avger fukt. Denna fukt måste ventileras ut så att den inte kan orsaka fuktskador på känsliga ytor. Detta sker med en väl fungerande ventilation.

Att tilluften också är tillräcklig för fastigheten är lika viktig som att frånluften fungerar. Om det inte finns tillräckliga ventiler för att förse fastigheten med friskt luft kommer ventilationen att suga luft från eventuella "läckor" i fasaden. Dessa "läckor" kan vara genom fönsterbågar, otätheter vid isolering etc. Det kommer alltså in smutsig luft i fastigheten. I våtutrymme är ventilationen än viktigare. Att ha egen frånluft här är att rekommendera.

Okulär kontroll

Fungerande tilluft**Ja**

Allmänt: Att man har fungerande tilluft i bostaden är en av de största faktorerna till en behaglig inomhusmiljö. Om tilluftsventileringen inte fungerar tillfredsställande kommer inneluften inte vara hälsosam. Tilluft kommer att tas från otätheter i fasaden eller andra otätheter.

Fungerande frånluft**Ja**

Allmänt: Den luften som finns i bostaden måste ventileras bort och det sker med frånluftsventilering, antingen med självdrag eller med hjälp av någon mekanik. För att förhindra bl.a. att varm och fuktig luft kommer upp i vindsutrymme måste denna luft ventileras ut genom en fungerande frånluftsventilation.

Fuktstyrda paxfläktar**Ja**

I badrum övre plan

Allmänt: En fuktstyrd paxfläkt eller motsvarande gör att den varma fuktiga luften ventileras ut. Detta är speciellt viktigt i våtutrymme där luften nästan alltid är varm och fuktig. En "knappstyrd" paxfläkt stängs ofta av när ljuset släcks vilket då gör så att all varm och fuktig luft stannar kvar i utrymmet och där kan orsaka fuktskador i angränsande konstruktioner.

Injusteringsprotokoll**Nej**

Allmänt: Ett injusteringsprotokoll ska finnas vid mekanisk ventilation. Vid ombyggnationer eller förändrad planlösning förändras luftflödena i byggnaden och en ny injustering krävs. För att uppnå ett behagligt boendeklimat ska luftflödet i en bostad vara minst 0,35 l/m²/s samt 7l/person. I en genomsnittsvilla kommer då luftflödet vara 70l/sekund (räknat på 120m² och 4 personer).

Rensade ventilationskanalerna**Ja**

Allmänt: För att få ett luftflöde som är anpassat efter boendet krävs det att man har ventilationskanalerna rensade. Tilluftkanalerna bör vara rena så att den luft som tillförs byggnaden ska vara så ren som möjligt samt frånluftskanalerna ska rensas så att det inte uppstår övertryck i byggnaden. Detta kan leda till konvektionsskador i angränsande konstruktioner.

KONTROLL AV BRANDSKYDD

Att ha hjälpmedel lätt tillhands vid en nödsituation kan vara skillnaden på liv och död. I ditt hem är det bara DU som har ansvaret för att dessa hjälpmedel finns lättillgängliga. Besiktningsmannen kontrollerar rent okulärt att dessa hjälpmedel finns på plats, om inte kommer han att rekommendera er att åtgärda detta. Inga funktionskontroller av hjälpmedel kommer att göras. Tänk också på att ha en utrymningsväg från övre bostadsplan vid eventuell nödsituation.

Okulär kontroll

Brandvarnare på varje våningsplan**Ja**

Allmänt: Varje brandvarnare har ett täckningsområde på 60 m². Är våningsplanen större än så krävs det fler brandvarnare på dessa våningsplan. Brandvarnare bör bytas ut vart 10 år. Batteribyte bör ske minst 1 gång/år. Funktionstest av brandvarnare bör ske minst 1 gång i månaden.

Brandfilt**Ja**

Allmänt: Brandfilt ska användas när det finns risk för brandexplosion vid t.ex. brand på spis i olja. Den fungerar även bra till att kväva elden vid brand. En storlek på minst 120X180 cm och en märkning med SS-EN 1869 är ett krav.

Brandsläckare**Ja**

Allmänt: En 6 kilos brandsläckare med pulver i ska finnas i varje hem. Minst 1st. men helst 1 st. på varje våningsplan. Lägsta märkningen på dessa ska vara 34A233BC. Brandsläckare bör kontrolleras regelbundet och bytas ut vart 10 år.

Utrymningsväg**Nej**

Allmänt: Fönster går bra att använda som utrymningsväg om summan av höjd och bredd är minst 150 cm. Underkant fönster bör ej vara över 150 cm. Är utrymningen på våning 2 eller högre ska det finnas utrymningsstege eller liknande i närheten.

KONTROLL AV INBROTTSKYDD

Att stänga tjuven ute är nästan omöjligt men man kan ju göra allt för att försvåra det för honom. Ingen vill väl ha besök av tjuven så den kontrollen som besiktningmannen gör kommer ge er den information som krävs för att du ska kunna göra de åtgärder som behövs. Okulärt kontrolleras de möjligheter som finns att ta sig in i fastigheten, larmmöjligheter och förebyggande åtgärder. Funktionskontroll av åtgärder ingår ej i uppdraget.

Okulär kontroll

**Dörr och fönsterlås
entréväning/källare****Nej**

Allmänt: Att dörrar och fönster på entréplan samt i källare har godkända lås är ofta en av de saker ett försäkringsbolag värderar högt. Nycklar till låsen bör ej förvaras i närheten av cylindern. Gäller även fönster ovan så kallad ståplats (garagetak etc.)

Brytskydd på dörrar/fönster**Nej**

Allmänt: Ett brytskydd gör att tjuven måste lägga mycket längre tid till att bryta upp dörren/fönster vilket gör att han hellre väljer ett annat hus. Brytskydd ska installeras på de dörrar/fönster som ligger i markplan/källarplan och på ståplats (garagetak etc.)

Larm med dekaler**Nej**

Allmänt: Att installera larm samt märka upp sin bostad med dekaler från sin bevaknings/larm företag har en avskräckande effekt på inbrottstjuven. Placera dekaler på fönster, dörrar och även vid tomtgräns.

Larm till larmcentral**Nej**

Allmänt: Ett kopplat larm till larmcentral är ett av flera larmmöjligheter man kan ha. Andra alternativ finns också med uppkoppling till mobil eller att man bara har en egen siren på huset.

Grannsamverkan i området**Nej**

Allmänt: Att man involverar sina grannar i att "hålla koll på gatan" är ett effektivt sätt att ha uppsikt på sin bostad. Att ha ljuset på timer samt att grannarna tar in posten, flyttar bilen vid semester är också ett effektivt sätt att förvillja tjuven.

Fastlåsta stegar utomhus**Okänt**

Allmänt: Om man har ett hus med fler än ett våningsplan bör man se till att alla stegar eller andra klättringsbara anordningar är fastlåsta. Detta gör att inbrottstjuven får svårare att ta sig in i bostaden.

Signatur

Roger Johnsson**Datum: 2019-07-11**