

Överlåtelsebesiktning Steg 1

K.B.9.4.5 F

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Kisäng 1:116
Gatuadress: Rådjursspåret 14
Ort: Stigtomta
Kommun: Nyköping

Uppdragsgivare

Namn: Gabriella Johansson & Jonny
Postadress: Rådjurspåret
Postnr: 611 97
Ort: Stigtomta

Fastighetsägare

Namn: Gabriella Johansson & Jonny Kjellberg
Postadress: Rådjurspåret
Postnr: 611 97
Ort: Stigtomta

Besiktningssuppgifter

Internt uppdragsnr besiktning: 20230-84
Besiktningdatum: 2019-07-03
Besiktningförrättare: Jörgen Enoksson
Närvarande: Säljare
Giltigt till och med: 2020-07-04

Internt uppdragsnr
Köpargenomgång datum:
Besiktningförrättare:
Närvarande:

Mäklarens företagsnamn

Skandiamäklarna

Mäklarens namn

Amanda Dahlgren



Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temp.	Snödjup	Snö på tak
Växlande	Ca +15 Grader C°	dm	Nej

OBM Gruppen

Huvudkontor: Generatorgatan 12, 195 60 Arlandastad
Tel: 08-591 211 80 E-mail: info@obm.se www.obmgruppen.se

Frågor till säljaren alternativt dess ombud

Uppgifter och upplysningar från ägare eller representant för denne

Fastigheten förvärvades 2015.

Löpande ytskikt har gjorts.

Vattenledningar frös i tak på vintern, problemet är åtgärdat.

Inga skador har noterats.

Har radonhalt i boendemiljön	Nej	Resultat	
Energideklaration	Ja	Resultat	Se separat protokoll
Finns frågelista upprättad?	Ja	Resultat	

Tak

Husets takbeklädnad är i originalutförande.

Byggnader som ingår i besiktning

Byggnad	
Byggnadsbeskrivning:	1-plans villa
Byggnadsår:	2012
Till- eller ombyggnad:	
Övrigt:	Byggnaden möblerad

Byggnadsinformation

Takbeläggning		Fasad		Stomme		Grund		Fönster	
<input type="checkbox"/>	Tegel	<input type="checkbox"/>	Tegel	<input checked="" type="checkbox"/>	Trä	<input type="checkbox"/>	Källare	<input checked="" type="checkbox"/>	Isolerglas
<input checked="" type="checkbox"/>	Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/>	Träpanel	<input type="checkbox"/>	Timmer	<input type="checkbox"/>	Krypgrund	<input checked="" type="checkbox"/>	3-glas
<input type="checkbox"/>	Papp	<input type="checkbox"/>	Plåt	<input type="checkbox"/>	Murverk	<input checked="" type="checkbox"/>	Platta på mark	<input type="checkbox"/>	2-glas
<input type="checkbox"/>	Plåt	<input type="checkbox"/>	Timmer	<input type="checkbox"/>	Betong	<input type="checkbox"/>	Torpargrund	<input type="checkbox"/>	1-glas
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Värme, Ventilation, Vatten och Avlopp

Ventilation	Värmesystem	Värmekällor	Vatten	Avlopp					
<input type="checkbox"/>	Självdrag	<input type="checkbox"/>	Direktel	<input type="checkbox"/>	Eget vatten	<input checked="" type="checkbox"/>	Eget avlopp		
<input type="checkbox"/>	F	<input checked="" type="checkbox"/>	Vattenburen	<input checked="" type="checkbox"/>	Värmepump	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt		
<input type="checkbox"/>	FT	<input type="checkbox"/>	Luftvärme	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Samfält	<input type="checkbox"/>	Gem. avlopp
<input type="checkbox"/>	FTX	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	F med återv.	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Besiktningresultat

Bedömningsskala: Byggnadsdel	1. Utan anmärkning				2. Påpekande	3. Bör åtgärdas	4. Ej besiktningbart
	1	2	3	4	Anmärkning		
Mark	X						
Sockel/ Grundmur	X						
Fönster/ Dörrar	X						
Fasad		X			Underhållsbehov förekommer på vissa ställen. Torrspäckor förekommer.		
Hängrännor/ Stuprör	X						
Vind	X						
Yttertak		X			Fotplåt samt nocktätningband finns ej. Rännदारar ej kompletta med takpannor på entrétak.		
Invändigt Allmänt		X			Mindre spräckor förekommer.		
Hall	X						
Wc		X					
Klädkammare		X			Mycket lösöre förekommer i utrymmet, delar av utrymmet är därför ej besiktningbart.		
Vardagsrum	X						
Duschrum		X			Lokalt golvfall vid golvbrunnen. Någon klinkerplatta bommar från underlaget. Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.		
Sovrum 1	X						
Sovrum 2	X						
Sovrum 3	X						
Kök	X						
Tvättstuga		X			Lokalt golvfall vid golvbrunnen. Tätskikt ej synligt i golvbrunnen på grund av klinkerfix samt golvbrunn under värmepump ej besiktningbart. Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.		



Datum

2019-07-03



Besiktningssman

Jörgen Enoksson
FST Husbesiktningar



0709-840624

1. Besiktningens omfattning

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren genomför en byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommit. Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick.

Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktningsförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningsutlåtandet. I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med okulär besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktigade utrymmen skall i besiktningsutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningsförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningsmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej.

I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren notera sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Skavanker och andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter noteras ej.

Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och beställaren skall ta aktiv del i besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar skall genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga vid överlåtelsebesiktningen, t.ex. ej besiktningsbara krypgrunder och vindar.

Säljaren skall på besiktningsförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med och som säljaren känner till. Säljaren kan inte bli ansvarig för avvikelser som han upplyst köparen om. Om upplysningar ej lämnats av säljaren antecknas detta i utlåtandet.

2. Riskanalys

Besiktningsförrättaren skall utlåta sig om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförbara byggnader. Synliga fuktfläckar, nedböjningar eller andra tecken kan påverka bedömningen. Allmän kunskap om området eller särskild kunskap om viss byggnadsteknik kan också påverka bedömningen.

Undertecknad uppdragsgivare har tagit del av besiktningens omfattning och allmänna villkor.

Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta muntliga upplysningar som besiktningsförrättaren inte fått del av. I besiktningsutlåtandet redovisar besiktningsförrättaren sin bedömning. Besiktningsmannen kan om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen välja mellan att upprätta en riskanalys eller att rekommendera en fortsatt teknisk undersökning.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fortsatt teknisk undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningsuppdraget.

4. Undantag

Besiktning av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, eldstäder el ,vvs samt rökgångar ingår inte i uppdraget. Undersökning innehållande Ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningsuppdraget. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller oangelägenheter orsakade av husdjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningsföretaget ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsuppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningsföretaget ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.

Besiktningsföretaget s sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 15 basbelopp. Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningsföretaget inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningsföretaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag.

Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej. Vid beräkning av ev. skadebelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag.

Ort och datum

Uppdragsgivarens namnunderskrift

Bilaga till besiktningsprotokoll med förklaringar till bedömnings sätt vid överlåtelsebesiktning

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, "utan anmärkning", "påpekande" och "bör åtgärdas" är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under "kommentar/riskanalys" läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Information om Köpargenomgång

Om besiktningen har utförts med säljaren som uppdragsgivare så rekommenderar vi att köparen överväger att låta utföra en s.k. köpargenomgång. Vid en köpargenomgång går man igenom huset på plats och informerar om det som noterats i protokollet. Detta för att öka förståelsen och minska risken för missförstånd. När man är på plats är det också lättare för besiktningsmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningsmannen ev. inte kan besvara alla frågor på samma sätt.

Allmän information

Vad är fukt?

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader.

I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc. I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fuktkänsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

Radon i luft

Radon är en gas som uppkommer när radioaktivt material sönderfaller. Radon är en lättflyktig gas utan lukt eller annan egenskap vi normalt sett kan uppleva.

Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m³ före 2020. Vid besiktningar anger därför generellt sett våra besiktningsmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga.

Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

Radon i vatten

Vissa hus har egen brunn för dricksvatten eller tar vatten via gemensam vattenbrunn.

Radonhalten i vatten bör ej överstiga 1000 Bq/l vatten.

Vattenkvalité

Vatten tagna ur egna brunnar eller gemensamma brunnar bör kontrolleras med jämna mellanrum för att vara säkra på att vattenkvalitén är tillfredsställande. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Besiktning av oljetankar

Den 1 juli 2000 trädde en ny föreskrift i kraft som innebär att alla oljetankar mellan en och tio kubikmeter måste besiktigas regelbundet. För oljetankar utomhus ska en första besiktning vara genomförd senast den 1 juli 2004, och för oljetankar inomhus senast den 1 juli 2006.

En korrosionsskyddad cistern (vanligast utomhus) ska besiktigas med tolv års intervall och en stål cistern (vanligast inomhus) ska besiktigas med sex års intervall.

Energideklaration

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1a januari 2009 vara energideklarerade. Villor som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklaration som inte är äldre än 10 år vid försäljning. Nyproducerade byggnader ska ha en deklaration i samband med färdigställandet.

Avloppssystem

Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avlopps- anläggningar. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning om den aktuella fastigheten avloppssystem.

Provtryckning av rökgångar

Besiktningen omfattar inte undersökning av rökgångar och dess täthet etc. Vår generella inställning är att kontakta skorstensfejaren om den murade skorstensstocken inte kontrollerats de sista 5-6 åren. Eldstäder som inte används erhåller normalt sett automatiskt eldningsförbud.

Brandskyddskontroll

För att erhålla information vilka krav som föreligger på husets eldstäder kan följande föreskrift inhämtas från Räddningsverket. "Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll 2005:9".

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc.

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktningss-
möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade
möjligheter för besiktningsmannen att bedöma dess kondition och
funktion.

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men
också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc.
Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande
hålltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna
konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid
ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall
vidtagas och vilka risker man accepterar. Det fuktskyddande tätskiktet
på taket kräver regelbunden kontroll och underhåll. Tätskikt av papp
har en förväntad livslängd på ca 10-20 år.

2. Äldre takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla
takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktar igenom vilket medför
skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion.
Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för
läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga
att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och
vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.
Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning
och utsatt läge medför också ökad risk.

Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30-
40 år.

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på yttertaket insida och där
läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant.
Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av
otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i
inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det
kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även
undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek,
ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

4. Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande
konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara
undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i
dess nedkant eller brukspill som leder in fukten i vägg-
konstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm
solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring i
väggkonstruktionen.

5. Enstegsfasader

Nyare hus med s.k. tunnputs där putsen sitter direkt på vägg-
isoleringsskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och
risk för fuktinträning i vägg föreligger. Skadorna i väggarna förblir
ofta osynliga både invändigt och utvändigt i inledningskedet.
En teknisk undersökning av en sådan fasad medför relativt
omfattande hålltagning.

Källare

6. Källarväggar

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av tjär-
strykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 15-25 år). Detta
innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och
nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen
förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se
även utreglade väggar nedan.

7. Utregling på källarväggarnas insida

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och
mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreglar, syllar och
väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella
skador som följd.

Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna
ogynnsamma temperaturer.

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då
konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister.
Organiskt material under golvet ångspärr eller cellplast exponeras
ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer
erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller
annan oangenäm luftkvalité inomhus.

Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess
undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

9. Uppreglade golv på betongplatta

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande, organiskt
material såsom träreglar, spånrester m.m. ligger i kontakt med den
betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella
skador.

Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en
högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte
ovanligt att betongplattan har ingjutna regler med stor risk för
mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i
många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ
av skador som i golvet.

Torpargrunder och kryppgrunder

10. Torpargrund/kryppgrund

Den självdragsventilerade kryppgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

11. Fönster

Fönster med isolerkassetter och 3 glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetisk natur då fönstrets isoleringsförmåga bara marginellt påverkas. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönstertyper anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen tvåglasfönster och fönster med träkarmar anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönstertyper även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

12. Äldre badrum

Äldre badrum med kakel och eller klinkers har ofta svagheter gällande bakomvarande tätskikt och golvbrunnens anslutning till tätskiktet. Golvbrunnen och rören är ofta gjorda av gjutjärn och kan vara rostangripna. Risken för fuktskador bedöms därför vara högre.

13. Klinkers på träbjälklag

Klinkers på träbjälklag är i många fall en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

14. Golvbrunnar

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktningens omfattning. Golvbrunnens anslutning till golvutskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

Risakanalys och fortsatt teknisk undersökning

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare.

Risakanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande.

För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

Avskrivningstider för olika material och installationer:

Följande lista redovisar generell teknisk livslängd för installations- och byggnadsmaterial.

Utvändigt

Tak:

Takpapp	20 år
Takduk	30 år
Takpapp, under takpannor	30 år
Korrugerad takplåt (underliggande takpapp)	35 år
Bandfalsad plåt (med underliggande takpapp)	35 år
Plåtdetaljer	35 år
Hängrännor o stuprör	25 år
Underlagstak	40 år

Fasader:

Träpanel	40 år
Färg på fasad o trädetaljer	10 år
Puts	30 år

Fönster:

Isolerglas	25 år
Fönster, trä	40 år
Dörrar	35 år

Källarytterväggar:

Fuktisolering, tjära	25 år
Dräneringsledning	25 år

Invändigt

Målning/tapetsering	10 år
Plastmatta på golv	15 år
Laminatgolv	20 år
Parkett	40 år

Invändigt

Ytskikt våtutrymmen

Våtrumsmatta	25 år
Tätskikt under klinker	30 år
Tätskikt under klinker (dispersion cax1980-1995)	15 år
Våtrumstapeter	15 år

Installationer för vatten

Avloppsledningar, gjutjärn	50 år
Avloppsledningar, pvc (installerad före 1974)	25 år

Avloppsledningar pvc (installerad efter 1974)	40 år
--	-------

Vattenrör galvad	35 år
Vattenrör koppar	50 år

Värmeledningar och radiatorer av stål	*
Porslin	30 år

Elinstallationer

Kablage, centraler	45 år
Vitvaror	10 år

Varmvattenberedare	20 år
Luft/luft värmepump	8 år
Värmepumpar, övriga	15 år

*Kan ej anges, beror av hur mycket luft systemet påverkats av.

Uppgifterna kommer bl.a. från renoveringshandboken, SABO avskrivningsregler, meddelande M84:10 Statens institut för byggforskning samt erfarenhetsmässiga värden.