

Utlåtande över överlåtelsebesiktning



Fastigheten Lingonet 13 belägen Jakob borgmästares väg 1 i
Södertälje kommun

Besiktning utförd per 2021-11-29

Karl-Johan "Charlie" Lidström
Av RISE certifierad besiktningsman
Av SBR godkänd besiktningsman
Lidström & Partners AB

Lidström & Partners i Stockholm AB

Flugsvampsvägen 59
141 60 Huddinge

Tfn 08-779 8080
Fax 08-779 8080

Pg 46 23 76-5
Säte: Stockholm

Företaget innehar F-skattebevis

E-post charlie@lidstrompartners.se
VAT: SE556582021301

Innehållsförteckning

Innehåll:

Dokumentet innehåller 20 sidor inklusive bilagor

1. Besiktning
2. Okulär besiktning
3. Riskanalys
4. Fortsatt teknisk utredning

Bilaga 1. Villkor för överlåtelsebesiktning

Bilaga 2. Liten byggordbok

Bilaga 3 .Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Bilaga 4. Värt att veta om byggnadsdelar och byggkonstruktioner detta hus

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen version 2021.2

Fastighet Lingonet 13 belägen Jakob borgmästares väg 1, 15240 Södertälje

Fastighetsägare Susanne Gessl och Bo Gripenstam

**Uppdragsgivare/
Beställare** Fastighetsägare

Ordernummer 21058

Besiktningssman



Karl-Johan "Charlie" Lidström

Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningssgrupp

Av RISE certifierad besiktningssman SBR / RISE 0806/05/

Av SBR godkänd besiktningssman

Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningssdag 2021-11-29

Väderlek Växlande molnighet och ca -3° C

Närvarande Bo Gripenstam

Besiktningens genomförande och omfattning Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen". Före besiktningen skickades uppdragsbekräftelsen ut per mail 2021-11-17 till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande och som skrevs under av uppdragsgivaren .

Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningssmannen översänt besiktningssutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

1. Besiktning

Tillhandahållna handlingar

Inga handlingar har studerats inför besiktningen.

Information från säljare

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Om byggår och förvärv.

Fastigheten bebyggdes 1925. Okänt när garaget byggdes

Fastigheten förvärvades 2003

Om bygglov, förelägganden, ev. tidigare utförda besiktningar etc.

Inga bygglov saknas vad säljare vet och det finns heller ingen kännedom om det förekommer förelägganden/myndighetsbeslut som kan påverka fastigheten.

Om man märkt avvikande lukter, ev. sättningar, fuktfläckar etc.

Det har aldrig förmärkts någon avvikande lukt typ "mögellukt", kemisk lukt etc. i huset och inte heller påpekanden från utomstående om att det skulle finnas en avvikande lukt.

Det har inte noterats några fläckar, fuktrosor, brännmärken eller liknande i vare sig innertak, väggar eller golv i bostaden.

Det har inte noterats eller märkts av några sättningar i byggnaden. Inga onormalt lutande golv, självstängande dörrar, onormala sprickbildningar etc. förekommer. Det finns däremot lite lutningar i väggar och golv som vanligtvis förekommer i gamla hus och som aldrig lett till oro.

Om dränering och fuktisolering etc.

Föregående ägare lät omisolera/omdränera grunden nån gång på 80-talet Fuktisoleringen lär utgöras av system Platon.

Inga problem har uppmärksammats med fuktisolering/dräneringen av grunden

Information från säljare

Fortsättning från föregående sida

Om tak, vind, fasad, fönster och balkonger etc.

Takbeläggningen lades om för ca 10-15 år sedan med nya takpannor, läkt och underlagspapp. Hängrännor, stuprör och övriga plåt detaljer befanns vara i så pass bra skick att de målades och återanvändes

Det har aldrig noterats något fuktgenomslag eller läckage genom yttertaket sedan takomläggningen. Däremot upptäcktes ett läckage i garagetaket i samband med att takbeläggningen lades om. Man fick byta ut lite av råsponen som skadats

Fasaden har målats efterhand. De senaste två åren har man målat fasaden mot gatusidorna

Fönster har underhållits efterhand och några fönster är utbytta till isolerglaskassetter. Inga punkterade isolerglaskassetter har noterats.

Om kök, våtrum, brand, försäkringsfrågor etc.

Nytt kök 2013. Det finns läckageskydd under diskbänkskåpet och diskmaskin

Badrummet har den standard som var vid förvärvet. Det finns ingen kännedom om när det renoverades. Kvalitetsdokument/våtrumsintyg saknas.

Det förekommer inga problem med vattenavrinningen mot golvbrunnar i duschrummet. Inga dåliga fall har uppmärksammats mot golvbrunnar, bakfall eller andra problem med kvarstående vatten på golvet.

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

För ca 15 år sedan så fanns en misstanke om att det var något fel i duschrummet som kunde ha med elen att göra. Det anmälades till försäkringsbolaget som lät ett inspektionshål i väggen. Inget fel kunde upptäckas.

Om ventilation, el, va, skorsten etc.

(OBS! Installationer kontrolleras inte i samband med denna besiktning)

Inomhusventilationen upplevs fungera normalt. Inga problem med ofta förekommande kondens på fönsterrutors insidor, kvarstående fukt i våtrum, matos etc. Det kan dock emellanåt uppkomma kondens på fönsterrutors insidor men det har inte upplevts som något problem.

Elen fungerar i huset utan att säkringar frekvent utlöser.

Inga problem förekommer med uppvärmningen. Luft-/vattenvärmepumpen installerades 2020.

Inga problem med vatten och avlopp som t.ex. ojämn vattenvärme, regelbundna stopp i avloppet, rörläckage etc. Avloppsstammar är äldre men va-serviser till gata byttes ut för ca 15 år sedan. Det finns inga gamla vattenledningar kvar i byggnaden.

Det har inte varit några problem med skorsten/rökkanaler: Det ryker inte in och draget verkar bra. Skorsten/rökkanaler är regelbundet sotade. Innan värmepumpen installerades så skedde uppvärmningen via pelletspanna. Men anledning härav så har säljare monterat ett syrafast rökrör i skorstenen.

2. Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "-----" 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 samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga 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 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.

Noteringar

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för köpare

Kortfattad byggnadsbeskrivning (se även bilaga 4)



Byggnadstyp	1 ½-plans villabyggnad med källare uppförd år 1925. Vidbyggt garage med okänt byggnadsår
Mark	Okänt material.
Grundläggning	Grundsulor med mellangjutet betonggolvs.
Grundmurar	Betong
Fuktisolering	Platonmatta eller liknande fuktisolering av plast(stickprovskontrollerat)
Dränering	Okänt utförande Förmodligen plastslang då det förväntas vara utbytt i samband med omisoleringen av grunden
Dagvatten	Rör i mark
Ytterväggar	Trästimme.
Mellanbjälklag	Träbjälklag.
Fasad	Träpanel.
Fönster	2-glas kopplade och fönster med isolerglaskassetter
Vindsbjälklag	Vindsbjälklag/takkonstruktion utfört med äldre isolerstandard och täthet.
Yttertak	Takpannor på läkt och underlagspapp.
Ventilation	Självdrag.
Uppvärmning	Värmepump - Luft/vatten
Vatten /avlopp	Kommunalt vatten och avlopp

Huvudbyggnad

Kom ihåg att du ska köpa ett begagnat hus!

Byggnaden är nästan 100 år gammal

De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Ett hus kräver kontinuerligt underhåll. Alla byggnadsdelar utsätts för slitage. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning, fuktspärrar i en kaklad dsuchvägg etc. Dessa delar utsätts dagligen för slitage utan att du märker det.

Även om fuktskador är den vanligaste orsaken till fel i byggnader så klarar sig en gammal oinredd källare oftast bra även om det är en hårt fuktbelastad grund. På grund av husets ålder är ursprunglig isolering och vindtätning i ytterväggar, fönster, dörrar, stödbensväggar, snedtak, vindsbjälklag mm inte byggda med dagens värmeisoleringskrav. Det är vanligt med köldbryggor i ytterväggar, innertak mot vinden och golvdrag. Det är just detta som gjort att många hus klarat sig så bra och som gör det så viktigt att man förstår hur huset fungerar om man låtit utföra eller vid eventuell framtida tilläggsisolering, tätning, byte av värmesystem etc.

Utvändigt

Mark mm Inget särskilt att notera.

**Hussockel/
grundmur** Inget särskilt att notera.

Fasad Fasaden uppvisar normala ålders- och förslitningsskador
Panelen står mot grundmuren på flera ställen *Se riskanalysen*

Fönster Fönster uppvisar normala ålders- och förslitningsskador
Kommentarer.
Kontroll av fönster endast utfört via stickprovskontroller

Dörrar Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt.

Vind Det ser ut som det brukar på vindar i gamla hus som varit självdagsventilerade under lång tid. Det finns spår efter mindre läckage och ett vant öga kan se att det periodvis varit hög luftfuktighet på vinden och bildats kondens och frost på underlagstaket. Man kan lokalt skönja missfärgningar indikerande mikrobiell aktivitet ("i dagligt tal mögel")

Se Bilaga 4 om inomhusventilationen

Kommentar:

Jag rekommenderar märkning av missfärgningarna med färgpenna för att kontrollera om någon förändring av fläckarna sker över tiden.

Lidström & Partners AB

Fastighetsekonomi Byggnadsteknik

- Tak** Viss kompletteringsfogning av skorsten ovan tak fordras.
- Kommentar:*
Med risk för personskada vågade jag inte klättra ut på taket. Taksäkerhetsanordningar saknades. Besiktning av taket har därför endast kunnat utföras på håll från takstegen. Takpannorna var frostbelagda och hal och fastfrusna vid varandra varför kontroll av underlasgpapp och läkt endast kunnat utföras under någon enstaka takpanna. Närmare kontroll får utföras på annat sätt.
- Garaget** Inget särskilt att notera på vare sig utsida vind, tak eller insida.:
- Kommentar:*
Borsta bort mossan från garagetaket
- Övrigt** *Besiktning av eventuellt förekommande övriga byggnader på fastigheten ingår inte i detta uppdrag*

Invändigt

Källaren

- Källarrum** ----
- Verkstad** ----
- Tvättstuga** Äldre gjutjärnsbrunn
- Källaringång** ----
- Pannrum** ----

Bottenvåning / entréplan

- Entré/hall** ----
- Wc** ----
- Städskrubb** ----
- Vardagsrummen** ----
- Kök** Det saknas vridspärr på köksblandaren. Läckageskydd under kyl och tät botten i diskbänkskåp saknas. Vattenledningar behöver klamras. Säljare låtit montera läckageskydd under diskbänkskåpet men den är inte heltäckande över golvet.

Invändigt

Fortsättning från föregående sida:

Våning 1 trappa

Allrum ----

Sovrum 1 ----

Sovrum 2 ----

Kattvind ----

Duschrum Utrymmet är inrett enligt äldre standard.
Den som förvärvar fastigheten bör kalkylera med renovering pga normalt åldersslitage.
Vid besiktningen noterades :
-Låg vattenavvisande tröskel
-Golvbrunnen placerad för nära väggen med brunnsduken synlig under klämringen
-För läckage känslig rörgenomföring i golv för annat än än avlopp (i duschzonen)

3. Riskanalys

3.1) Duschrummet

Duschrummet är utfört enligt äldre standard med känslig rörgenomföring i golv, låg tröskel och med golvbrunnen så pass nära väggen att det kan vara svårt att montera brunnsduken rätt. Risk för vattenskada föreligger. Renovering bör även utföras/kalkyleras pga normalt åldersslitage

Kommentar:

Säker vatten är branschpraxis från 2005-09-01 fsom skpades för att begränsa risk för vattenskada. Rörgenomföringar med tappvatten eller värmerör får enligt branschpraxis inte förekomma i golv med tätskikt.

En golvbrunn skall inte placeras närmre än 20 cm från vägg för att man säkrare ska kunna garantera tätheten mot brunnen (brunnsdukens montering).

Brunnsdken skall heller inte sticka ut under klämringen då även detta kan äventyra tätheten

3.2) Köket

Enligt en föreläsare som företrädde försäkringsbranschen så har fuktskador i kök ökat markant med anledning ismaskiner etc. När det saknas läckageskydd under kyl, när vattenledningar inte är uppfästa ordentligt, fuktskyddet inte är fullgott under diskbänkskåp och när det saknas vridspärr på köksblandaren så ökar risk för vattenskada.


3.3) Fasaden

Fasadpanelen står på grundmuren på flera ställen vilket innebär risk att vatten kan sugas upp i ändträ och skada panelen och syll.

4. Behov av fortsatt teknisk utredning

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

Huddinge 2021-11-29



Karl-Johan "Charlie" Lidström
Av RISE certifierad besiktningsman
Av SBR godkänd besiktningsman

Lidström & Partners AB

Mobilnummer: 0760-150070, Kontor: 08 7798080

Bilaga 1 VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen 2021.2

Begreppsbestämningar

Med *uppdragsgivare* avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget 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 avvikelse 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

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-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.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen 2021.2

Fortsättning från föregående sida:

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, fuktmätning 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

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas 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 jämförliga 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.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen 2021.2

Fortsättning från föregående sida:

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 klarläggas 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.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens 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. Besiktningsmannen 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 besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen 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 stege skall finnas tillgänglig.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen 2021.2

Fortsättning från föregående sida:

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlægga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

Bilaga 2 LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en 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.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putsk på rörvägg, som beklädd på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

Bilaga 3. 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	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, 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

Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Bilaga 4. OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS

Om grunden

De flesta av oss har säkert lagt märke till, att en sand- eller jordhög alltid är fuktig en bit under ytan, även om det inte har regnat på länge. Läger man en presenning på marken blir den alltid fuktig på undersidan. En betongplatta på mark är att likna vid en betongpresenning som läggs på marken, vilket innebär att man kan förvänta sig att marken alltid är fuktig under betongplattan. Grundsulor med mellangjutna betonggolvet är en konstruktion som är vanlig i äldre hus före ca 60-talet. Grundsulorna (under grundmur och hjärtväggarna) har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna är vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion eftersom de endast tjänar som golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför mer regel än undantag att det förekommer sprickor i dessa betonggolvet vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

Källargolven och putsade, slammade, oinklädda källarväggar kan ha fuktfläckar, färgflagningar och missfärgningar av påväxt men det är ovanligt att denna påväxt ger besvärande lukt inne. Orsaken till fukten är ofta vatten utifrån t ex beroende på dåligt fungerande fuktisolering och/eller dålig dränering. Ska källaren vara oinredd är förhållandet av underordnad betydelse. Det var så här en källare i gamla tider var tänkt att se ut eftersom den är nedgrävd i marken.

Fuktisolering av system Platon, Ribbon etc. bedöms vid rätt utförande och återfyllning ha längre livslängd än dräneringen vilket innebär att man i normalfallet endast behöver påräkna översyn och eventuell lagning/komplettering av fuktisoleringen i samband med åtgärdande av dräneringen.

Om stommen

En äldre trästomme är en stark och stabil stomme som antingen saknar isolering i väggar alternativt har isolering i form kutterspån eller liknande. Dessa typer av stommar har vanligtvis sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter. I de fall isolering finns av kutterspån eller liknande, är det vanligt att detta material komprimerats (sjunkit) i väggarna. I normalfallet förekommer inga räta vinklar. Vanligtvis lutar golv, tak och väggar ifrån skorsten, vilka är naturligt åldersrelaterade, eftersom den står stabilt på ett stort fundament medan bärande murar med tiden sjunker något. Nedböjning över stora dörröppningar är också vanligt. När det finns (eller har funnits) gjutna altaner, trappor etc. mot trästommen kan det medföra risk för rötskador pga. fukttransport via betong in till stommen.

Om fasaden

Normal livslängd på en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, om det finns luftspalt eller inte etc. I hus uppförda från 1960-talet och framåt blev det vanligt att man började använda sämre virkeskvalitet, klenare dimensioner samt att träfasaderna började målas med s.k. "plastfärg". Beroende på ovanstående faktorer bedöms livslängden för en träpanel, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år varefter man har att kalkylera med att utbyte kan bli nödvändigt.

Om vinden

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering (i snedväggar). Takkonstruktioner och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. Med detta avses att grundprincipen för en äldre takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten).

Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med bad, dusch, tvätt mm. Det är därför av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i takkonstruktioner och på vindar att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten minskar självdragventilationen), lägger om yttertak (bör om möjligt utföras med en diffusionsöppen takpapp etc.) och/eller ökar fukttillskottet inomhus genom högre personbelastning (se även under not ventilation).

OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS

Fortsättning från föregående sida:

- Om taket** Betongtakpannor och underlagspapp bedöms ha lång livslängd.. Moderna betongtakpannor har lång livslängd och är förhållandevis täta genom falsade fogar mm. En viss mängd vatten och skräp tränger dock alltid in under pannorna varför underlagspappen har avgörande betydelse för takets täthet. Livslängden för en modern underlagspapp med glasfiberstomme brukar anges till ca 30-40 år. Därefter får man räkna med att det kan bli aktuellt lägga om taket för att undvika skador pga. takläckage. För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossa såväl ovan som under takpannor.
- Om fönster** Fönster tillverkade innan 70-talet har generellt sett bättre virkeskvalitet (kärnvirke eller sorterat virke) och längre livslängd än fönster tillverkade på 70-talet och senare. Vid mindre lokala rötskador i bågar och karmar kan det därför vara en god idé att laga/bättra dessa fönster pga. en för övrigt bra virkeskvalitet. Isolerglas åldras och blir med tiden otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek. Garantitid för isolerglasfönster är normalt 10 år från tillverkningsdatum (tillverkningsdatum kan i vissa fall utläsas av stämpling i glas). Garantin avser att plomberingen i isolerglasen är tät. Efter garantitidens utgång får fastighetsägaren själv svara för brister i isolerglasens plombering/täthet.
- Om inomhus-ventilation en** Även om byggnaden har s.k.”förstärkt” självdragsventilation är det inte säkert att den uppfyller dagens krav på en fungerande inomhusventilation, med tillräckligt luftutbyte för permanentboende. När man som i detta hus låtit installera sk. Paxfläkt i duschrummet säger man att självdragsventilationen är förstärkt. Det kan i många fall vara tillräcklig åtgärd om tilluften är bra (man kan inte dra ut mer luft ur huset än man tillför). I ett självdragsventilerat hus styrs ventilationen av de termiska krafterna, dvs skillnaden mellan inomhus- och utomhustemperaturen, till skillnad från modernare hus där ventilationen styrs av fläktar (sk mekanisk ventilation). För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft, att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. Vi duschar och badar oftare och i längre perioder än förr. Tvättmaskiner och torktumlare är normal standard idag vilket påverkar inomhusluften. När det eldades i skorstensstocken, i gamla hus, fungerade inomhusventilationen bättre och det tillförde värme till vindar och gamla torpargrunder vilket höll konstruktionerna torrare. Tilluften tas från de torra utrymmena medan frånluftsdonen ska finnas de våta rummen som kök, våtrum, wc och tvättstuga (i nyare hus även i klädkammare). Ett självdragsventilerat hus kan det under vinterhalvåret tränga varm och fuktig inomhusluft på vindar och i vägg- och takkonstruktioner och orsakar kondens- och med tiden mögel- och rötskador. På sommaren fungerar ventilationen dåligt (luften står stilla”). En fukt- och klimatmässigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden. Uppkommer det ofta kondens på fönterrutors insida är det ett tecken på att inomhusventilationen inte fungerar som den bör. ”Bra inomhusventilation ger friskare människor och friskare hus”

OM BYGGNADSDELAR/ BYGGKONSTRUKTIONER DETTA HUS

Om kaklade våtrum

Vid rätt utförande beräknas normal teknisk-/försäkringsmässig livslängd på dessa typer av yt-/tätskikt till ca 20år från tiden för utförandet. Det går inte att se tätskiktet bakom/under kakel eller klinker och/eller tillräckligt bra i anslutningar mot golvbrunn, rörgenomföringar, infästning i våtzone etc. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Inredning/renovering av våtrum är ett samarbete mellan flera yrkesgrupper med specialkompetens.

Det finns 2 st branschorganisationer BKR och GVK som utvecklar regelverket/branschpraxis samt från 2005-09-01 bör Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer.

Regelverket är ett frivillighetssystem. Det är inget krav att ett våtrum ska inredas/renoveras av certifierad plattsättare. Däremot ska en certifierad plattsättare sedan 1995 upprätta ett kvalitetsdokument över utförandet. I dokumentet så anges om det finns några avvikelser från branschreglerna.

För privatpersoner som avser att göra arbeten med kakel och klinker i egen fastighet och entreprenörer som inte är certifierade bör det utföras med utgångspunkt från funktionskraven i gällande branschregler och enligt tätskiktstillverkarens godkända monteringsanvisning. Byggkeramikrådet avråder dock från "gör det självarbeten" i våtrum om man inte har mycket god kunskap och vana inom området.

Från 2005-09-01 gäller branschpraxis - Säker Vatten, avseende VVS-installationer

Från 2007 så omfattas reglerna för funktion och applicering av tätskiktssystem även wc, tvättstugor samt för golv i utrymmen med varmvattenberedare (tätskiktet skall bl.a. dras upp 50 mm på väggen).

Fördelarrör för värmesystem med anslutningar, luftningar, ställdon eller annan utrustning ska enligt branschpraxis (Säker vatten fr 2005-09-01) placeras i vattentätt utrymme eller i fördelarskap

Läs mer om branschpraxis/branschreglerna på följande länkar;

www.gvk.se www.bkr.se www.sakervatten.se

Det händer att en köpare blir besviken på att fallet mot golvbrunnar inte är bra trots att det fungerat bra för säljaren.. Detta upptäcks kanske redan vid första duschning.

Detta är en okulär besiktning och jag gör endast en bedömning av golvlutning (inga mätningar, provspolningar etc. utförs). Det går inte heller att okulärt kontrollera golvbrunnens funktion. (Jag rekommenderar sålunda, för att undvika framtida besvikelse, att man före köpet utför provspolning i utrymmet (om möjligt gärna duschning), även om det inte finns anmärkning i protokollet, för att bättre kunna bedöma t.ex. fallet mot golvbrunnar . Ännu bättre bedömning kan erhållas om man låter fackman utföra mätning av lutning över hela golvet. Vi har så olika vanor och sätt att använda våtrummen. Se till att kontrollera så våtrummen och fallet mot golvbrunnar och golvbrunnars funktion uppfyller de krav du har på funktionen

Om kök

Exempel på regelverk och rekommendationer för köksmiljön:

-Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt.

-Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

-Va-ledningar ska vara förankrade/uppfästa.

-Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt. Som gör att man lättare upptäcker läckage och kan avvärja en vattenskada.

-Svängradien för köksblandarens pip ska vara begränsad så att vatten från köksblandaren inte kan rinna ut utanför diskbänkens eller diskbänksinsatsens lådor eller så ska diskbänken vara utformad med avrinningsyta så att vatten från köksblandaren leds ner i diskho.

Om wc, tvättstuga

Från 2005-09-01 gäller branschpraxis - Säker Vatten, avseende VVS-installationer Se

www.sakervatten.se

Från 2007 så omfattas reglerna för funktion och applicering av tätskiktssystem även wc, tvättstugor samt för golv i utrymmen med varmvattenberedare (tätskiktet skall bl.a. dras upp 50 mm på väggen).