

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Svitiod 15
Sveavägen 46, 182 62 Djursholm



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning

Besiktningsbyrå i Mälardalen AB

Terrängvägen 99, 12947 Hägersten
Tel: 010-171 47 40
www.besiktningsbyran.se

Organisationsnummer: 559138-9035
F-skattesedel

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING | SID 1 |
| BESIKTNING Tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren | SID 2 |
| OKULÄR BESIKTNING | SID 3 |
| RISKANALYS | SID 8 |
| FORTSATT TEKNISK UTREDNING | SID 9 |
| | |
| BILAGA I: | Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget |
| BILAGA II: | Liten byggordbok |
| BILAGA III: | Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner |
| BILAGA IIII: | Konstruktion-Detaljbedömning. Värt att veta ! |

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-Modellen version 2020.1

| OBJEKT | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Svitiod 15 |
| Adress: | Sveavägen 46 |
| Postnummer och Ort: | 182 62 Djursholm |
| Kommun: | Danderyd |
| Uppdragsgivare: | Erik Haegerstrand |
| Beställare | Samma som ovan |
| Beställningsnummer: | 16-08-21/2265 |
| Besiktningsman: | Stefan Floderus |
| Telefon: | 070-018 54 42 |
| Epost: | Stefan.floderus@besiktningsbyran.se |
| Besiktningsdag: | 2021-08-18 |
| Närvarande: | Säljare samt undertecknad |
| Besiktningens genomförande och omfattning: | 2021-08-18 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning. Besiktning av altaner ingår ej i besiktningsuppdraget. |

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt information Från Uppdragsgivaren

Tillhandahållna
Handlingar:

Inga handlingar förevisades vid besiktningen.

Information från
Uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Tak omlagt 2008.

Bergvärme från 2006, Kompressor bytt 2017.

Badrum på övreplan renoverat 2004.

Kök från 2004.

Dusch/wc på vindsplan från 1996.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Del av byggnad dränerad 2008 (vid f.d garage).

Radonmätning saknas.

OKULÄR BESIKTNING

| | |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt 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 eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. Besiktning avser huvudbyggand. Besiktning av altaner ingår ej i besiktningsuppdraget. |
| 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 |
| Väderlek: | Plusgrader, klart väder |
| Byggnadsår: | 1890, tillbyggd på 40-50 talet. |
| Byggnadstyp: | 2 ½ planshus + källare |
| Grundläggning: | Grundsulor, betongplatta. Mindre plintgrund |
| Stomme/bjälklag: | Trä, plank |
| Fasad: | Trä |
| Fönster: | 2 glas, isolerglas (glasveranda) |
| Yttertak: | Tegel, plåt |
| Vind: | Vind med träbjälklag, parallelltak.. |
| Takfönster: | - |
| Balkong: | Överbyggd balkong. |
| Uppvärmning: | Bergvärme |
| Ventilation: | Självdrag |

NOTERINGAR

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För säljare

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

| | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt: | 30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll: För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan det föreligga behov av renovering, underhåll av vissa av fastighetens konstruktioner. |
| Mark mm: | Marklutning mot grund förekommer. Sprickor i fogar förekommer på granitgrund. |
| Stomme: | Inget särskilt att notera som avviker från normalt åldersslitage. I äldre mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser i stommen vilket med kan medföra golvknarr samt lutningar i golv till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar. |
| Dränering: | Synlig Platonmatta ovan mark noterades vid f.d garage. Dränering i mark går ej att kontrollera. För övrigt bedöms dränering som äldre. |
| Grundläggning/ Källare/ Plintgrund: | Putssläpp samt missfärgningar förekommer på grundmurar/källarväggar. Färgsläpp förekommer på betonggolvet. Påreglade källarväggar samt flytande/uppreglade golv förekommer i källaren (okänt utförande). Plintgrund är ej åtkomlig för inspektion pga låga trånga utrymmen. |
| Fasad: | Torrspäckor samt missfärgningar noterades på fasad samt trädetaljer. Trall/altan vid entre ligger an mot fasad. |
| Fönster/dörrar: | Äldre fönster, inget särskilt att notera som avviker från normalt åldersslitage. Färgsläpp samt torrspäckor noterades på äldre balkongdörrar. Ytterdörr är trög, svår att öppna samt stänga. |
| Yttertak: | Tak besiktigt från mark samt taklucka. Montering av nocktätning rekommenderas. Färgsläpp noterades på vindskivor. Missfärgningar noterades i takfot. Låglutande plåttak på glasveranda. |
| Vind: | Nockvind är tilläggsisolerad. Del av isolering ligger emot underlagstak. Missfärgningar, mikrobiell påväxt samt fuktfläckar noterades i underlagstak. Vind kontrollerad från vindsavsats (låga, trånga utrymmen). Vindlucka saknas. Parallelltak (snedtak) är sådan konstruktion som ej är åtkomlig för inspektion. Del av kattvindar är ej åtkomliga för inspektion. Missfärgningar, mikrobiell påväxt noterades i underlagstak på bortre kattvind. Vindsutrymme ovan entre är ej åtkomligt för inspektion. |
| Överbyggd balkong: | Det gick ej att lyfta på trallen för att kontrollera underliggande tätskikt (plåt). Rostangrepp noterades i plåt/tätskikt. |

| | |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilation: | Självdagsventilation var tidigare det normala sättet att ventileras byggnader och än i dag har den övervägande delen av det svenska bostadsbeståndet självdrag. Självdrag anses i dag som bristfällig för det moderna hemmet. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte i bostaden. Bristfällig ventilation kan medföra uppfuktning/kondensation i fastighetens konstruktionsdelar, vanligtvis i tak samt vindskonstruktion. |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ENTREPLAN INVÄNDIGT:

| | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall: | ---- |
| Wc: | Klinker på golv. Det förekommer rörgenomföring i golv för annat än avlopp (avsteg från dagens branschregler) . |
| Kök: | ---- |
| Hall: | ---- |
| Matrum: | ---- |
| Glasveranda: | ---- |
| Vardagsrum: | ---- |

ÖVREPLAN INVÄNDIGT:

| | |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trapphus: | ---- |
| Hall/allrum: | ---- |
| Kontor: | Lokala sprickor noterades i det vävspända undertaket. |
| Badrum: | Avvikelse i våtutrymmet. Kakel, klinker samt målade väggar. Begränsad syn av ytor under inbyggnadsbadkar (golvbrunn ej besiktningsbar). Det förekommer rörgenomföring i golv för annat än avlopp (avsteg från dagens branschregler). Inbyggnadstolett saknar skvallerrör. Rörlits i vägg saknar tät botten samt skvallerrör. Synlig brunnsduk under klämring i golvbrunn noterades i dusch. Fuktindikering i badrum utan anmärkning. |
| Sovrum: | ---- |
| Sovrum: | Spricka i fönsterglas noterades. |

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VINDSPLAN INVÄNDIGT: | |
| Trapphus/allrum: | El element i utrymmet. |
| Badrum: | Avvikelser i våtutrymmet. Kakel och klinker. Golvbrunn är lågt placerad. Synlig brunnsduk under klämring noterades i golvbrunn. Duschvägg med sarg mot golv. Rör genomföringar genom vägg noterades i dusch. Fuktindikering i badrum utan anmärkning. |
| Sovrum: | ---- |
| KÄLLARE INVÄNDIGT: | |
| Allmänt: | Äldre ytskikt. Putssläpp, missfärgningar förekommer på grundmurar/källarväggar. Färgsläpp förekommer på betonggolv. Rost i gjutjärnsbrunnar noterades. Utreglade källarväggar samt flytande/uppreglade golvkonstruktioner förekommer. |
| Tvättstuga: | Äldre ytskikt. Rost i gjutjärnsbrunn noterades. |
| Hall: | ---- |
| Verkstad: | ---- |
| Vinkällare: | Kondensvatten från kylaggregat avledes i hink. |
| Hall/sovrum: | Utreglade källarväggar samt flytande/uppreglat golv med okänt konstruktionsutförande noterades i utrymmet. |
| Pannrum: | Golvbrunn saknas i utrymmet. |
| Dusch/bastu: | Äldre ytskikt. Rost i gjutjärnsbrunnar noterades. Fuktpåverkat virke noterades i bastu. Bomljud i puts noterades på grundmurar. Ventiltion saknas i utrymmet. |

RISKANALYS

Avvikelser i våtutrymme.

Avsteg från gällande branschregler. I Våtrum noterade avvikelser i dusch, tvätt, wc och badrum innebär ett avsteg från branschregler och medför risk för fuktrelaterade skador, med skador som mögel och röta till följd i våtutrymmet samt i bakomvarande konstruktioner.

Källare

Husets ursprungliga del är uppförd under en tidsperiod när det normalt är ett tunnare lager av skiftande kvalitet av kapillärbrytande material under betonggolvet. Man bör utgå ifrån att betonggolvet och nedre delar av grundmurar / väggar kan vara påverkade av markfukt. Fukten orsakas av diffusion (fuktvandring i ångfas) och kapillärsugning. Organiskt material i fuktig miljö är alltid riskkonstruktioner för fukt-, mögel- och rötskador. Grundprincipen för att undvika fuktrelaterade skador är att inget organiskt material (t ex träreglar, mineralull) ska befinna sig i fuktig miljö.

Plintgrund.

Plintgrund med träbjälklag: golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade plintgrunden, riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan från mark etc. att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador, som mögel och röta, samt vidare resultera i att mögellukt sprids till boendemiljön.

Dränering äldre.

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändigt fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal livslängd på dränering och utvändigt fuktisolering brukar därför anges till 20-30 år från utförandet. Därefter måste man räkna med nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av dräneringsledning och utvändigt fuktskydd pga åldersslitage.

Överbyggd balkong

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc. Brister i tätskiktet innebär risk för läckage samt att fuktrelaterade skador kan finnas eller uppkomma i anslutande konstruktioner.

Vind

På grund av luftläckage/ångtransport från inomhusmiljön riskerar en kallvind att få fukt-, mögel- och rötskador. Viktigt är att man kontinuerligt ser över den yttre taktäckningen samt att ventilationen i bostaden fungerar tillfredställande. Missfärgningar, mikrobiell påväxt noterades i underlagstak. En rekommendation är att man håller detta under uppsikt för tecken på förändring och i så fall vidtar åtgärder. På övre plan förekommer snedtak (parallelltak). Då inspekterbar vind saknas vid dessa inklädda takkonstruktioner finns alltid risk att skador eller avvikelser kan förekomma som ej går att upptäcka vid en okulär kontroll.

Låglutande tak

Låglutande tak bedöms som en riskkonstruktion. Risk finns att skador kan förekomma både från utvändigt takläckage samt fuktig bostadsluft som kondenserat i takkonstruktionen vilket oftast inte går att upptäcka vid en okulär besiktning, då åtkomlig vind saknas.

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.

BILAGA I

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN VERSION 2020.1

Begreppsbestämningar

Med *uppdragsgivare* avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningens uppdraget 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.

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 uppdragsbegränsningen 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.

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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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

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 0,5 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 reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningssmannen översänt besiktningssutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

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 stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningssutlåtandet

efter mottagandet och utan dröjsmål

därefter meddela besiktningssmannen om

besiktningss- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningssmannen är inte skyldig att genomföra besiktningssåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningss- mannen 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 försämrats 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 erlagga 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 II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

Rör som går upp genom 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)

Grå/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

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra 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

Text 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 mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad 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.

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR 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 | 30 år |
| Underlagstak av boardskivor | 30 år |
| (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/ommurning skorstenstopp, tätning rökanaler), | 40 år |
| Nytt undertak – invändigt | 40 år |

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

| | |
|---------------------------------------------------|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt) | 40 år |
| Plåt | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

Fasader

| | |
|----------------------------------------------|---------|
| Träpanel (byte) | 40 år |
| Träpanel (målning) | 10 år |
| Tegel | Ej Byte |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 år |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 år |

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden | 50 år |

Invändigt

| | |
|------------------------------------------------|---------|
| Målning/tapetsering etc. | 10 år |
| Parkettgolv/trägolv (byte) | 40 år |
| Parkettgolv/trägolv (slipning) | 15 år |
| Laminatgolv | 20 år |
| Klinkergolv | Ej byte |
| Plastmatta på golv (ej våtrum) | 15 år |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning | 30 år |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök | 40 år |

Värmegolv

| | |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv | 25 år |
| Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv | 30 år |

Våtutrymmen

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Plastmatta i våtrum | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme | 30 år |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel | |
| * utfört före 1995 | 20 år |
| * utfört efter 1995 | 30 år |
| Våtrumstapeter väggar | 15 år |

Installationer för vatten, avlopp samt värme

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättstall, 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 III

KONSTRUKTIONS- DETALJBEDÖMNING VÄRT ATT VETA !

| | |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VÅTUTRYMMEN | <p>Avvikelse i våtutrymmet. Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd.</p> <p>Äldre ytskikt/våtutrymme. Utrymmets ytskikt är äldre och bedöms därför kunna ha en nedsatt funktion gällande vattenmotstånd. Vid yt-/tätskiktets-ålder överstigande ca 20 år (generell teknisk livslängd) rekommenderas att planera för renovering.</p> <p>Wc, äldre ytskikt. Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, med 50 mm uppvik mot vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.</p> |
| GRUNDLÄGGNING/KÄLLARE: | <p>Betongplatta. Detta var en mycket vanlig grundläggningsform på 70-80 talet. Betongplatta på mark som saknar underliggande isolering eller har en tunn isolering är en känd riskkonstruktion. Betongplattan kan bli uppfuktad av underliggande mark och orsaka fuktrelaterade skador i golvkonstruktionen samt i syllar. Vidare var det vanligt att man hade tryckimpregnerat, träskyddsbehandlat virke i syllar. Tryckimpregnerat trä i syllar innebär risk för lukt (pga. emissioner) som kan påverka inomhusmiljön</p> <p>Utreglade väggar samt uppreglade golv. I källaren förekommer utrymmen med flytande samt uppreglade golvkonstruktioner mot betongplattan och mot källaryttervägg finns en påreglade väggkonstruktioner. Dessa konstruktioner är skadebenägna då betongplattan och källarytterväggar tidvis är markfuktiga. Vid förhöjda fuktvärden alt. bristfälligt utförande kan fuktrelaterade skador uppstå, detta med mikrobiell tillväxt samt avvikande mikrobiell lukt till boendemiljön som följd.</p> |
| TAKKONSTRUKTIONER: | <p>Äldre tak Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år. 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. Med avseende på att taket är äldre bör man vara uppmärksam på att risken för läckage i yttertaket ökar.</p> <p>Takkupor 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 ränn-dalar. Kondens på undersida takplåt och låg taklutning, kan ge upphov till fuktskador som mögel och röta.</p> |

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Platta låglutande tak</p> <p>Platta/låglutande tak bedöms som en riskkonstruktion. Risk finns att skador kan förekomma både från utvändigt takläckage samt fuktig bostadsluft som kondenserat i takkonstruktionen vilket oftast inte går att upptäcka vid en okulär besiktning, då åtkomlig vind saknas. Regn- och smältvatten kan bli stående lokalt på taket vilket ökar risken för inläckage samtidigt som skräp och dylikt på tak samt i hängrännor kan begränsa vattenavrinningen. Takets tätskikt kräver ett kontinuerligt underhåll och översyn för att behålla sin funktion.</p> |
| BALKONG/ALTAN: | <p>Underbyggd balkong/altan/uterum</p> <p>Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 15-20 år. Underbyggda balkonger är känsliga för läckage. Tätskiktet bryts ned av värme, UV-ljus samt gångbelastning och blir med tiden otät. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm.</p> |
| VINDAR: | <p>Vind/parallelltak.</p> <p>Med avseende på att skador kan inträffa i vind-/takkonstruktioner till följd av läckage och kondens, är det väsentligt att vinden regelbundet kontrolleras för att i tid kunna upptäcka och begränsa eventuella skador. Det är viktigt med en väl fungerande inomhus ventilation vilket minskar risken för att varm fuktig inomhusluft tränger upp genom vindsbjälklaget och kondenserar mot underlagstaket. Parallelltak samt eventuellt ej åtkomliga sidovindar går ej att inspektera utan förstörande konstruktionsingrepp.</p> |
| FÖNSTER, DÖRRAR | <p>Äldre fönster och dörrar.</p> <p>Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm. Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 20-25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.</p> |
| FASAD: | <p>Äldre träfasad.</p> <p>Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till ca 30 - 50 år.</p> <p>Enstegs tätad fasad</p> <p>Aktuell ytterväggskonstruktion med en odränerad tunnputs på en isolering av cellplast/ mineralull samt med en bakomliggande skiva av organiskt material har visat sig vara ur fuktsynpunkt en riskabel konstruktion. Risken består i att om fukt/ vatten tar sig in i väggkonstruktionen har den svårt att torka ut, vilket kan orsaka fukt/röta och mögelskador. Risk för inträngning av fukt är störst vid infästningar och anslutningar mellan fönster/dörrar, balkonger samt vid sprickor i putsen. Risken för skador ökar på fasader mot väderutsatta lägen.</p> |

| | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FASAD/FÖNSTER: | <p>Fasad, fönster</p> <p>Torrspäckor, otätheter och färgsläpp på träkonstruktioner utomhus tex fönster, fasad, trädetaljer etc. medför ökad risk för fuktinträning med möjliga rötskador som följd.</p> |
| BJÄLKLAG: | <p>Mellanbjälklag.</p> <p>I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.</p> |
| MARK OCH DRÄNERING: | <p>Äldre dränering, fuktisolering.</p> <p>Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal livslängd på dränering brukar därför anges till ca 20-25 år från utförandet. Nedsatt funktion på en dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.</p> <p>Mark.</p> <p>För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Man bör undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.</p> <p>Stuprör avledes vid grund.</p> <p>När stuprörsvatten avledes vid grundsockel, grundläggning rekommenderas förbättrad avledning av stuprörsvatten för att minska fukt/vatten belastning mot grundläggning.</p> |