

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Vittinge, Skattmansö 2:38
Lillbovägen 106**

Besiktningdag: 2017-09-15
Håkan Busk

Distribution:

Levererat elektroniskt till: Elin Dunås

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

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Partner och objekt

Fastighetsbeteckning	Skattmansö 2:38
Adress	Lillbovägen 106 74495, Vittinge
Fastighetsägare	
Beställare	Elin Dunås Bergsrådsvägen 51, 12842 Bagarmossen
Beställningsnummer	13931
Besiktningföretag	Svenska Besiktningshuset Intressenter AB Vasagatan 36 4tr 11120 Stockholm info@besiktningshuset.se www.besiktningshuset.se Växel för lokalkontor 077 66 50 200
Besiktningssman	Håkan Busk Anlitad Besiktningssman™ Telefon: 073 961 52 19, Epost: hakan.busk@besiktningshuset.se
Närvarande	Köpare, mäklare samt undertecknad.
Väderlek	Mulet plusgrader.
Besiktningssdag	2017-09-15

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Förutsättningar

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

Muntliga uppgifter

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

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Byggnaden var vid besiktningsstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (köpare) och besiktningsmannen/hans företag.

Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

Byggnadstekniska uppgifter över rubricerad fastighet

Hustyp	1 planshus fritidshus.
Byggår	1994 Enligt mäklaren
Om - och tillbyggnad	
Altan	Träkonstruktion.
Grundläggning	Plintgrund.
Dränering/fuktisolering	Bedöms saknas.
Fasad	Träpanel.
Fönster	Tvåglas kopplade
Stomme	Träkonstruktion fritidshus.
Tak, material	Sadeltak, takpapp
Vind	Vind utfört som parallelltak.
Värmesystem	Direktverkande el.
Ventilation	Självdrag*

Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar och utförda renoveringar

Muntliga upplysningar renoveringar

Nuvarande ägare var inte närvarande vilket ger begränsad information om historik och underhåll.

Handlingar

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Besiktning

Okulär besiktning

Okulär besiktning. Besiktningen har utförts med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i byggnaden.

Iakttagelser

Mark

Marklutning förekommer mot grunden. Undertecknad anser det lämpligt att man planerar marken så att ytvatten avleds från grunden.

Altan

Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt för konstruktionen och/eller som utgör normalt åldersslitage.

Grundläggning plintgrund

Grunden har endast inspekteras från utsidan pga låga utrymmen.

Byggsplil/organiskt material ligger i grunden städning erfordras.

Dränering/Fuktisolering

Dränering bedöms saknas på dessa typer av grunder.

Fönster/dörrar

Fönsterbleck saknas lokalt vilket kan ge upphov till fuktskador.

Fönster uppvisar generellt sett normala ålders- och förslitningsskador. Slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar påvisade inget onormalt.

Fasad trä

Fasaden ligger nära mark och altanen vilket ökar risken för rötskador i bakomliggande konstruktioner.

I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Tak, material

Glidskydd till stege saknas vilket är ett krav för taksäkerhet.

Riktning och rensning av hängrännor erfordras.

Takpappen har lokalt släppt i framkant. Risk finns att pappen blåser av. Underlagspapp och fotplåtar saknas. Takpappen är spikad i framkant, råsponten är fuktpåverkad/har rest sig i takfoten.

Hängrännors infästning är bristfällig.

Renovering av taket erfordras.

Vind

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

Stomme

Inget särskilt att notera.

Undertak invändigt

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

Kök

Otät botten i diskbänkskåpet samt avsaknad av underlägg under vitvaror och varmvattenberedaren. Detta kan medföra risk för läckage och fuktskador så som mögel och röta i bakomliggande konstruktioner.

Tippskydd till spis är lämpligt.

Hygienutrymme 1

Otäta rörgenomföringar noteras i hygienutrymmet. Tätning erfordras.

Inga tecken på vattenskador vid besiktningstillfället.

Ventilationssystem

Självdraagsventilation var tidigare det normala sättet att ventilera byggnader och än i dag har den övervägande delen av det svenska bostadsbeståndet självdra. Självdra anses i dag som bristfällig för det moderna hemmet. En balanserad ventilation är en förutsättning för att säkerställa en god inomhusmiljö.

Risakanalys

Vind utfört som parallelltak.

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

Självdrag*

*Självdraagsventilation i huset och i våtrum kan medföra kondens, mögelskador i kringliggande konstruktioner. Självdraagsventilation är alltid bristfälligt för det moderna hemmet.

Marklutning förekommer mot husgrund.

Marklutning mot huset innebär risk för ökad fuktbelastning mot grunden vilket kan resultera i fuktrelaterade skador så som mögel och röta som möjlig följd.

Rör genomföringar våtrum

Bristande täthet vid rör genomföringar kan medföra risk för läckage och fuktskador så som mögel och röta i bakomliggande konstruktioner.

Takpappen är äldre.

Med avseende på att takpappen bedöms vara åldersmässigt avskriven samt att pappen sitter löst, bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas i undertaken samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

Fortsatt teknisk utredning

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

Bilaga I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssupplet

Överlåtelsebesiktning för KÖPARE enligt SBR-modellen version 2017.1

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar. Med uppdragsgivare avses köparen av fastigheten och som undertecknat uppdragsbekaftelsen. Med besiktningssman avses i tillämpliga delar även det besiktningssföretag 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.

Andamålet med en överlåtelsebesiktning för köpare 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 besiktningssman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningssutlåtande. Med hjälp av besiktningssutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningssutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

Genomförandet

Uppdragsbekaftelsen. Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningssmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningssmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 besiktningssutlåtande. 1) Handlingar och upplysningar Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningssmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningssmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningssutlåtandet.

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 besiktningssmannen 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 uppdragsbekaftelsen.

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

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

4) **Fortsatt teknisk utredning** Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningssmannen 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 besiktningssmannen kan dock komma överens om att besiktningssmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningssutlåtande Besiktningssmannen upprättat ett besiktningssutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningssutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen. Besiktningssutlåtandets 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 besiktningssutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningssutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningssmannen 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 omständigheter 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 uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningssmannens ansvar Besiktningssmannen förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör, om så

inte blir fallet kan besiktningsmannen/besiktningsföretaget inte göras ansvarig för reklamerad skada. 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 ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 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 reklamerats respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren. Uppdragsgivarens ansvar Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt. Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande. Besiktningsmannen ansvarar inte för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska finnas tillgänglig. 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 vindstrymmen 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. Antecknade fel, 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. Besiktningsutlåtandet 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. Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit, 1)
eller att avstå från att köpa den besiktade fastigheten, 2)
eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp, 3)
eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger, 4)
eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

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. 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.

Bilaga II: BRA ATT VETA OM

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

Underhållsplan av ditt hem

Underhållsplan av ditt hem, håller huset friskt längre

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

Våtrum

Golvbrunnar rengörs med jämna mellanrum.
Kontrollera att klämringen som sitter i golvbrunnen sitter fast och att mattan inte börjat släppa.
Inspektera rörgenomföringar i våtutrymmen så att de är täta och inte glappar.
Inspektera noga mattskarvar på golv och vägg så det inte blivit otäta.
Känn efter att WC stol och handfat sitter fast.
Vid minsta lilla misstanke om skada kontakta omedelbart ditt försäkringsbolag.

Kök

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

Värme

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

Ventilation mekanisk eller självdrag

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

Fasad, fönster, trädetaljer

Håll målningsintervallerna. Grundregeln är 10 år på norrsidan tidpunkten kan dock variera pga. fasadens väderläge. Börjar färgen spricka och bakomliggande material lyser igenom är det dags att måla. Sprickor i puts, panel, tegel tätas med erforderlig tätmassa.

Yttertak

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

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

Underhåll/tekniska livslängder

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

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

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

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

Våtrum & Fukttermer

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

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

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

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

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

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

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

Fuktktermer

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

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

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

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