

## STATUSBESIKTNING: BRO PRÄSTGÅRD 6:29

### ”Viktor Jonsson huset”



Besiktningsman:	Thomas Bäckman
Företag:	Structor Besiktning och Kontroll AB
Mailadress:	Thomas.backman@structor.se
Telefon:	070-640 10 21
Datum:	2020-02-18

## OBJEKTET

Fastighetsbeteckning:	Bro Prästgård 6:29
Fastighetsadress:	Stationsvägen 21
Kommun:	Upplands-Bro Kommun
Byggår:	Ca 1920-1930
Kontaktperson:	Daniel Wengelin
Mailadress:	Daniel.wengelin@signumfastigheter.se
Telefon:	

## Sammanfattning:

Bro prästgård 6:29 var vid besiktningstillfället ej i bruk och har enligt uppgift varit tomställt ca 2-3år.

Besiktningen är endast utförd okulärt för att sammanfatta status på fastigheten i stort. Fuktmätningar samt mögelprov är ej genomförda.

Skicket på fastigheten är relativt gott med tanke på att den ej varit skött under senaste åren. Dock är fasaden i dåligt skick då putsen släppt på större delar av densamma.

Stommen under fasadputsens består troligtvis av homogent virke i okänd dimension, ser vid okulär besiktning relativt oskadad ut, fuktprov är EJ utförd på stommen vid besiktningstillfället.

Fönster (generellt) i fastigheten visar på fukt och rötskador i underkant både karm och båge. Dessa är troligtvis ej bytta sedan huset byggdes i början av 1900-talet.

Tak: Vattenskador i rännal mot gatan där det är hål genom yttertak på några ställen, (ljus tränger igenom från utsidan), takstolar samt råspont i detta område är fuktskadat, även vindsgolv i samma område.

Takets hängrännor samt vindskivor är i sämre skick, rost samt vattenläckage i innerhörn syns vid okulär syn, spikar som håller plåtbeslagning av vindskivor har lossnat till stor del. Råspont, takpapp, bärläkt samt taktegel är ej besiktigade.

## Plan 2

Lägenheter på plan 2 är i förväntat skick, parkettgolv är i relativt gott skick, linoleumgolv är dock i behov av byte.

Det finns små pentryn i två av lägenheterna där funktionen är osäker avseende vvs, ett större kök ligger på samma plan, vitvaror är troligtvis från sent 1980-tal.

Kakelugnen på plan 2 samt skorsten är ej besiktigad vid besiktningstillfället och troligtvis ej heller provtryckt de senaste åren.

## Plan 1:

Bottenplanet är i sämre skick då utbyggnad är fuktskadad både i tak och väggar och lukt känns från detta område. Fukt och mögelbesiktning är EJ utförd vid besiktningstillfället

Vidare har provisoriska mellanväggar uppförts och undertaket består av glespanel men är ej klädd med något övrigt material.

På plan 1 är även bergvärmeanläggningen monterad, skicket på denna anläggning är dock okänt.

VVS från lägenheter på plan 2 är gjort under senare år och utfört på ett ej yrkesmässigt godkänt vis då bjälklaget på plan 2 är uppsågat och ej förstärkt.

Avseende tätskikt i våtrum/kök/pentryn är funktionen osäker.



## BILDER FRÅN BESÖKET:



**Bild 1:**  
Fasad mot Norr: Skadad puts, Åtgärder bör ske snarast



**Bild 2:**  
Fasad mot Väster: Skadad samt lös puts, Åtgärder bör ske snarast



**Bild 3:**  
Fasad mot gata: Skadad puts samt fönster som uppvisar fuktskador i nederkant fönsterbågar. Fasad mot Söder (Stationsvägen) Åtgärder bör ske snarast



**Bild 4:**  
Fasad mot Nord/Ost: Fuktskadad puts vid innerhorn takfot samt puts släpp på utbyggnad. Fönsterbågar har fuktangrepp i nederkant. Åtgärder bör ske snarast





**Bild 5:**  
Fasad Nord/Ost :Hängrännor samt vindskivebeslag rostangripna, rännor ej rensade  
Åtgärder bör ske inom närmsta året



**Bild 6:**  
Fasad Söder: Skador på fönsterbågar och karm  
Åtgärder bör ske snarast



**Bild 7:**  
Fasad Nord/Ost :Bergvärmeslang oskyddade mot värmeförluster samt åverkan  
Åtgärd bör ske snarast



**Bild 8:**  
Plan 1:VVS från lägenhet ovan, bjälklaget urkapat samt ej återställt.Åtgärd sker efter konstruktör bedömt hållfastheten på bjälklaget.





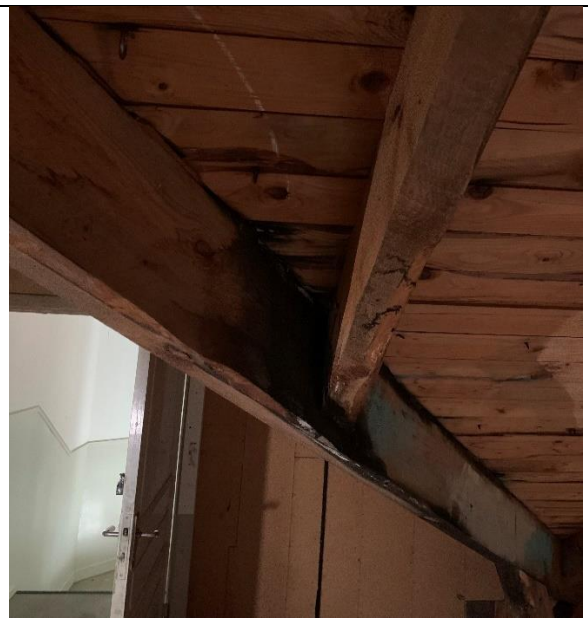
**Bild 9:**  
Plan 2: Kakelugn, okänt skick.  
Åtgärd skall ske innan idrifttagande av kakelugn



**Bild 10:**  
Bergvärmeanläggning: Okänt då anläggningen uppfördes, funktion ej provad vid syn.



**Bild 11:**  
Plan 2: Större lägenhet har parkettgolv i en del av rummen



**Bild 12:**  
Tak: Vattenskador i rännal och på råsponen runt denna, taket har även hål i området runt rännal mot gatan.  
Åtgärd bör ske snarast



Bild 13: Vindsvåning: läckage från tak synligt på golvbrädor

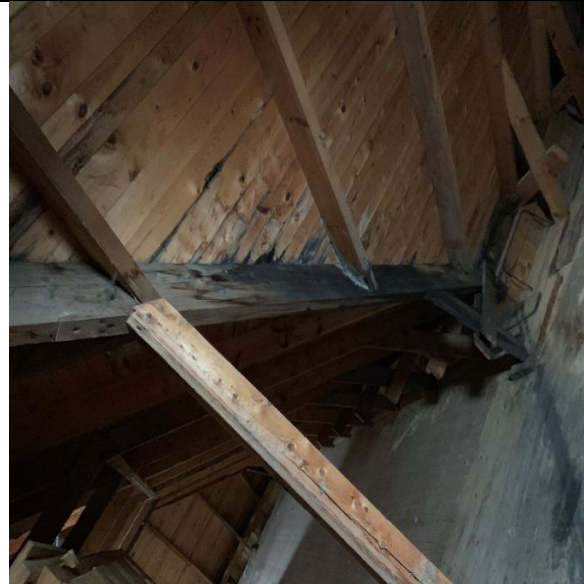


Bild 14: Tak: Synliga skador på taksolar samt råspont vid rännal mot gatan  
Åtgärd bör ske snarast



Bild 15: Tak: Närbild på område där troligt vatteninläckage sker.  
Åtgärd bör ske snarast



Bild 16: Plan 1: innerväggar uppställda provisoriskt på plan 1 med undertak av glespanel som ej är gipsad eller klädd med annat material.



Bild 17:  
Plan 1: Bergvärmeanläggning, funktion samt  
årtal okänd



Bild 18:  
Plan 1: Fuktskador i tak samt på väggar i utbyggd  
del mot norr  
Åtgärd bör ske snarast

Västerås

2020-03-02

Thomas Bäckman

*Av SBR godkänd besiktningsman*



## BILAGA I

### 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
(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

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/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 II

---

### VILLKOR FÖR STATUSBESIKTNING

#### **Begreppsbestämningar**

Med **uppdragsgivare** avses den eller de personer som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra statusbesiktningen.

Med **byggnaden** avses det objekt som omfattas av statusbesiktningen.

#### **Ändamål**

Ändamålet med statusbesiktningen är att samla och redovisa information om byggnadens fysiska skick samt, där så är möjligt, ange så kallade livslängdsuppgifter för byggmaterial och konstruktioner. Insamling av information sker genom en undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett underlag för att bedöma byggnadens skick och vilka åtgärder som behöver vidtas med hänsyn till livslängdsuppgifter avseende byggmaterial och konstruktioner.

Statusbesiktningen utgör inte en överlåtelsebesiktning. Statusbesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som avses i jordabalken.

#### **Genomförande**

##### **Uppdragsbekräftelse**

Efter mottagande av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår statusbesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan statusbesiktningen påbörjas.

##### **Statusbesiktningens huvudsakliga innehåll**

Statusbesiktningen består av följande fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från ägaren till byggnaden,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys (om sådan är påkallad), samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av statusbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### **1) Handlingar och upplysningar**

Inför statusbesiktningen, eller i samband med dess påbörjande, tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för statusbesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

## 2) Besiktning

Statusbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av byggnaden, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Som utgångspunkt sker statusbesiktningen alltså utan hjälpmedel.

Statusbesiktningen avser förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen. 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 statusbesiktningen en teknisk, okulär besiktning av byggnaden. Statusbesiktningen omfattar inte hela den fastighet på vilken byggnaden är belägen.

Om parterna kommer överens om att statusbesiktningen ska ha annan omfattning än vad som nu sagts ska detta framgå av uppdragsbekräftelsen.

### Undantag

Statusbesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, rökgångar eller eldstäder. Statusbesiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning.

Statusbesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska framgå av uppdragsbekräftelsen.

Om besiktningsmannen inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av statusbesiktningen ska detta antecknas i besiktningsutlåtandet och anledningen härtill.

## 3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen redovisa förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat byggnadens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara byggnader och omständigheterna vid statusbesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

## 4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren får själv avgöra om den påtalade risken ska utredas.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.



## Besiktningens utlåtande

Besiktningens utlåtande upprättas av besiktningens utlåtande över statusbesiktningen. I besiktningens utlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningens utlåtandets innehåll är en följd av att statusbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till byggnadens skick, den normala beskaftenheten hos jämförbara byggnader och omständigheterna vid statusbesiktningen. Vid statusbesiktningen har därför bl.a. byggnadens ålder och konstruktion betydelse.

Besiktningens utlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

## Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningens utlåtande träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av byggnadens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i statusbesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid statusbesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av statusbesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till statusbesiktningen, eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till statusbesiktningen gäller villkoren för statusbesiktningen även för tilläggsuppdraget.

## Besiktningens utlåtandes ansvar

Besiktningens utlåtande är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivaren har därför inte rätt till skadestånd från besiktningens utlåtande.

Besiktningens utlåtande är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om byggnaden som han mottar i samband med statusbesiktningen.

Besiktningens utlåtande är skyldig att ersätta den skada som besiktningens utlåtande orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av statusbesiktningen. Besiktningens utlåtandes ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

- Besiktningens utlåtandes skadeståndsskyldighet överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om statusbesiktning träffades.
- Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningens utlåtande inte skyldig att ersätta.
- Om besiktningens utlåtande utför tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen ska begränsningen i besiktningens utlåtandes skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
- Skada som beror på att det i besiktningens utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningens utlåtande lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningens utlåtandet begärt komplettering av besiktningens utlåtandet.

Besiktningens utlåtande är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om besiktning.

Besiktningens utlåtande ska arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts. Uppdraget är slutfört när besiktningens utlåtandet har skickats till uppdragsgivaren.

## Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel ska 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/skada och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två (2) år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

## Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att byggnaden är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att statusbesiktningen ska bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om byggnaden som behövs för statusbesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid statusbesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att byggnadens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt ska ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Vid behov ska godkänd stege finnas tillgänglig.

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att besiktningsmannen utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en fara vid utförande av uppdraget.

## Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för statusbesiktningen.

## Äganderätt eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren har inte rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet ska 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.