

B.O.E. Fastighetskonsult

Information av tjänsten
Utredning av dolda fel i bostadsrättslägenheten

Objekt/BRF-lägenhetens adress; ?

Särskild sakkunnig konsult;

Peter Ornsäter
Mer än 25 års erfarenhet



Tjänsten utförs enligt skriftligt avtal

Bilder till; B.O.E arkivet

B.O.E. Fastighetskonsult

Bedömer • Besiktigar • Utreder

- **Vi utför** särskilda byggnadstekniska utredningar vid skador i byggnader och på fastigheter
- Juridiska utredningar av fel i Brf-lägh eller fastighet/ affären, relevans och ansvarsbedömning
- Vår utredning redovisar och styrker orsak och samband (bevisbördan)
- Ekonomisk kravframställan till bedömd ansvarig part (pengar tillbaka p.g.a. fel/fel i tjänst)
- Underhållsbesiktning av fastighet (10 år) /Brf-lägh (två år) före preskriptionstidens utgång
- Särskild byggnadsteknisk Jordabalksbesiktning vid fastighetsköp
- Särskild egendomsbesiktning (enligt köplagen) vid köp av nyttjanderätt (Brf-lägh)
- Parts/förbesiktning, slutbesiktning / garantibesiktning, efterbesiktning vid småhusentreprenader
- **Vi mäter** fukt, radon och gammastrålnings mätning av luft och byggnadskonstruktioner/material
- **Vi ombesörjer** åldersdatering av skador i byggnader
- Medicinsk sambandsbedömning vid byggnadsrelaterande problem/skador
- Mikrobiologiska analyser av byggnadsmaterial (mögél, bakterier och röta)
- DNA-analyser, mögelsvampar, toxiner, äkta hussvamp
- Kemiska analyser av luft och luktsmittat byggnadsmaterial (VOC- MVOC)
- Svepelektronmikroskopering

Att utreda dolda fel, som visat sig efter att köparen flyttat in?

Kostnader för att utreda och konstatera juridiska och byggnadstekniska dolda fel varierar, allt beroende på antal fel och vilken typ av dolda fel. Kostnadsnivån är även beroende på om platsbesök behövs eller inte. I många fall har köparen kunnat konstaterat dolda fel med egen hantverkare, där det kan räcka med att BOE på distans begär nödvändiga kompletteringar för att kunna ta ärendet vidare.

Viktig del i denna process före köparen investerar i vidare kostsamma utredningar är att köparen i ett tidigt skede först utför en juridisk och byggnadsteknisk relevansbedömning ([ingår i BOE tjänsten](#)) av just din situation med påstådda fel.

En fråga som alltid uppstår för en köpare när man efter köp av bostadsrättslägenheten upptäcker dolda fel, är om detta är ett dolt fel, och ett fel jag som bostadsrättsköpare har möjlighet att få ersättning för.

Övriga frågor är vanligtvis;

- Vad är det som är fel
- Finns det indikation på toxiskt mögel som kan påverka bomiljön
- Hur omfattande är det
- Vilka åtgärder krävs
- Skall säljaren enligt köplagen betala ersättning för dolda fel
- Vad kan det kosta att åtgärda, vad skall säljaren ersätta
- Är det annan part än säljaren som har att ekonomiskt svara för felet

När BOE tar ärendet vidare, går vi igenom samtliga affärshandlingar samt att misstänkta/upptäckta problem i bostadsrättslägenheten analyseras tillsammans med köparen. Ovanstående frågor kan man vanligtvis här efter ge svar på efter att erforderliga byggnadstekniska och juridiska kompletteringar utförts.

Det innebär även vid denna tidpunkt en bedömning av behovet med att besöka bostadsrättslägenheten eller inte.

När det gäller att konstatera om toxinbildande mögelpåväxt förekommer i bostadsrättslägenheten, krävs att materialprov tas ut enligt specifika direktiv för analysering av laboratorium med efterföljande skriftlig bedömning och analysvar.

Mätinstrument för fukt krävs för att erhålla klarhet hur aktuella fuktnivåer är i konstruktioner. Här kan man göra direktmätning eller mätning över tid/säsong för att erhålla klarhet i hur konstruktion fluktuerar med fuktnivåer över tid.

När ärendet bedöms eller tas vidare krävs aktuella affärshandlingar, som postas eller mailas till undertecknad;

- Köpekontraktet

I kontraktet framgår det vilka bilagehandlingar som tillhör köpeavtalet vanligtvis;

- Föreningens stadgar
- Objektbeskrivning
- Handlingar på utfört underhåll, ombyggnad, renoveringar, olika årtal för utförandet
- Säljarens ifyllda frågelista

I det fall ärendet tagits vidare skall ni som uppdragsgivaren med stöd av efterföljande sammanställda underlag med uppgifter avseende bostadsrättslägenhetens dolda fel/skador, erhålla ett underlag på vilka grunder samt hur att gå vidare med ärendet.

Peter Ornsäter

Bedömning av dolda fel i bostadsrättslägenheten?

Vid frågor går det bra att kontakta Peter Ornsäter

Mobilt nr: 0709-41 01 07