

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Billa 2:38

Adress

Älmåsen 2

35591 Växjö

**Besiktningssuppgifter**

Uppdragsnummer	G38236
Besiktningsdatum	2026-05-13
Besiktningföretag	OBM Kronoberg AB
Besiktningförrättare	Pauline Petersson
Närvarande	Fastighetsägarna
Giltig till och med	2027-05-13

Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temperatur
Halvklart	Ca +15°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Fastighetsbyrån Växjö	Åsa Fredh



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
1 ½ plans hus med vidbyggt garage	1972
Till eller ombyggnad	Övrigt
-	Övrig fristående byggnader och tillbyggt skjul på garaget besiktigades inte

Byggnadsdel

Tak:	Betongpannor och garaget har takpapp
Fasad:	Träpanel och kalksandsten
Fönster:	2 glas kopplade och isolerglas
Stomme:	Trä
Grund:	Betongplatta

Installationer

Värme:	Elradiatorer, luft/luftvärmepump och elstad
Ventilation:	Självdug
Vatten:	Egen brunn
Avlopp:	Enskilt avlopp

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Följande upplysningar lämnades av nuvarande ägare som haft huset sedan år 1972. 1998 gjordes planlösningen om i huset och eldstaden installerades. En del el byttes och jordfelsbrytare finns installerad. Fönsterna på övre plan byttes år 2023. Stenskott finns på fönsterruta på entréplan. 2012 byggdes uterummet, det finns ett mindre läckage på taket.

Tak:	Husets takbeklädnad är i originalutförande. 1998 togs den övre delen av yttertaket bort då det var skador pånockvinden, råspont, underlagspapp och läkt byttes och de äldre takpannorna lades tillbaka. Rengöring av taket utfördes av fackman för någon vecka sedan och takpannorna ska även målas. Garagets takpapp byttes år 2013 då det läckte.
Våtutrymme:	Badrummet renoverades 1998. Duschen i garagebyggnaden renoverades 2013.
Installationer:	Luft/luftvärmepumpen installerades 2025. Jordfelsbrytare finns. Ny vattenpump installerades 2008.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	-
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Regelbunden sotning?	Ja	-
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	-
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument
Finns vattenanalyser för eget vatten?	Ja	Kommer utföras inför försäljningen.
Fungerar eget avlopp tillfredsställande?	Ja	ny infiltrationen gjordes 2015

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
UTVÄNDIGT					
Mark/Sockel		X			Putssläpp förekommer på sockeln och mindre sprickbildningar.
			X		Trappplan till båda entréerna. Bjälklag i anslutning till trappplan har ofta fuktskador på grund av fuktskydd saknas eller är bristfälligt mellan trappplanet och bjälklaget. Det noterades rötskador i nedre delar av väggbeklädnaderna och det rekommenderas kontrollera bakomliggande konstruktioner.
Fasad		X			Det finns beklädnadsbrädor som är i behov av underhåll/byte då det finns färgsläpp och rötskador. Mindre sprickbildningar förekommer i stenfasaden av kalksandsten vilket är vanligt förekommande i sådana fasader.
Uterum		X			Uterummet är inte boutrymme, se vidare under kommentarer och riskanalys på sida 5.
Fönster/Dörrar		X			Äldre fönster och dörrar är i behov av underhåll/byte. Då det finns färgsläpp begynnande fuktskador och spruckna rutor.
Hängrännor/Stuprör	X				
Tak/bostadshuset			X		Se under kommentarer och riskanalys på sida 5.
Nockvind/bostadshuset	X				
Sidovindar/bostadshuset		X			Det finns spår av fuktinträning på insidan av yttertaket i en sidovind, hög fukt mättes på fläcken och troligen beror det på en skadad takpanna på yttertaket vilket bör åtgärdas. Det förekommer mikrobiella tillväxter på insidan av yttertaket (svallbrädor). Se vidare under kommentarer och riskanalys på sida 5.
Tak/garaget		X			Garaget har ett låglutande tak klätt med takpapp och inbyggd takavvattning, ett sådant tak kräver regelbunden översyn och underhåll. Taksarg är delvis skadad och underhållsbehov föreligger.
			X		Undersidan av yttertaket är inklätt/isolerat och går därmed inte att besiktiga.
INVÄNDIGT					
Allmänt		X			Ventilationen är enligt norm vid uppförandet för byggnaden men bedöms idag som undermålig då det rekommenderas tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum samt förstärkt med mekaniska fläktar i alla wc och våtrum. Golvknarr förekommer.
Övre plan					
Allrum	X				
Wc	X				
Sovrum 1 - 3	X				

Besiktningresultat					
Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Förråd 1 - 2	X				
Entréplan					
Allmänt		X			Huset och garaget är grundlagt på betongplatta, se vidare under kommentarer och riskanalys på sida 5.
			X		En mindre del under garaget är utgrävd med källare, se vidare under kommentarer och riskanalys på sida 5.
Entréhall	X				
Trappförråd	X				
Allrum och Vardagsrum	X				
Badrum/Wc		X			Våtrummet har äldre tätskikt (plastmatta från husets ursprung och kakel från 1998) och golvbrunn av gjutjärn och golvmattan har släppt runt brunnen, risken för fuktskador. Vid fuktindikeringar som utfördes i rummet indikerades ingen förhöjd fukt med indikation om fuktskada.
Sovrum	X				
Kök		X			Äldre kök. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda indikationer. Fuktskydd under kyl/frys saknas risk finns att eventuella läckage inte upptäcks.
Groventré	X				
Tvättstuga	X				
Dusch		X			Hållaren till blandaren är lös i sin infästning i väggen och det finns rörgenomföring till vattenukastaren i yttervägg och ventil in mot bastun som ökar risken för fuktskador då dem finns i våtzone.
					Vid fuktindikeringar som utfördes i rummet indikerades ingen förhöjd fukt med indikation om fuktskada.
Garage			X		Fuktskador finns i väggen då det enligt lämnad uppgift från nuvarande ägare runnit vatten från bilar ut mot väggarna. Omfattningen av skadorna rekommenderas undersökas vidare.

UTERUM

Uterummet har en enklare uppbyggnad och uppfyller inte byggkrav som ställs mot boutrymmen. Taket är ett låglutande plasttak vilket ökar risken för läckage, enligt fastighetsägare har det noterat lokalt läckage genom yttertaket. Fuktmätning utfördes inte i någon konstruktionsdel då det kan förväntas att fukten i delar av konstruktion kan vara relativt hög på grund av rummet är ouppvämt. Det noterades rötskador i nedre delar av stolpar. Byggnadens bottenbjälklag var inte besiktningsbart.

TAK - BOSTADSHUS

Taket besiktigades från stegen på taket och från markstege ställd mot hängrännor. Taket består av betongpannor och har undertak av trä och underlagspapp. Enligt uppgift från nuvarande ägare har underlagspappen högst upp över nocken bytts 1998 i övrigt är underlagspappen äldre (från husets ursprung). Takpannorna och plåtdetaljer är äldre. Det noterades flertal skadade takpannor samt takpannor som ligger ur läge. Vid stickprovskontroller av undertaket noterades blås- och sprickbildningar i underlagspappen och rötskadad läkt. Vindskivor är i behov av underhåll/byte. Omfattningen av bristerna och skadorna på taket rekommenderas undersökas vidare för bedömning av åtgärder.

SIDOVINDAR - BOSTADSHUSET

Oftast beror mikrobiella tillväxter på svallbräddor att det vintertid, på grund av otätheter i bjälklaget/ångspärren, kan leta sig upp varm fuktig luft från inomhusmiljön som kondenserar mot svalare ytor. Att åtgärda husets inomhusventilation och säkerställa tätheten i vindsbjälklaget reducerar fuktbelastningen mot vinden. Då det är ett vinterproblem rekommenderas en vidare undersökning vid kallare årstid.

ENTRÉPLAN - ALLMÄNT

Bostadshuset och delar av garagebyggnaden har betongplatta på mark med uppreglade golv- och väggkonstruktioner vilket betecknas som riskkonstruktioner med avseende på fukt- och mikrobiella skador. Risk finns att avvikande lukter sprids och upplevs i boendemiljön. Vid tid för husets uppförande var det vanligt förekommande med träskyddsbehandlat virke i olika konstruktioner vilket kan vara svårt att helt fastställa vid en besiktning. Stickprovskontroller utförts vid besiktningen, se i bilagorna på sida 7-9.

KÄLLARE UNDER GARAGEBYGGNAD

Utrymmet upplevdes fuktigt och det noterades spår av fukt/vatteninträngning på insidan av ytterväggar. Rostangrepp förekommer i armering till mellanbjälklaget av betong och hållare till rör i taket har rostet av. Det rekommenderas en vidare undersökning för bedömning av åtgärder i källaren.

Bilder och beskrivningar



Tak/bostadshuset: Se under kommentarer och riskanalys på sida 5 i protokollet.



Tak/garage: Garaget har ett låglutande tak klätt med takpapp, ett sådant tak kräver regelbunden översyn och underhåll. Taksarg är delvis skadad och underhållsbehov föreligger.



Sidovind/bostadshuset: Det finns spår av fuktrinträngning på insidan av yttertaket i en sidovind, hög fukt mättes på fläcken och troligen beror det på en skadad takpanna på yttertaket vilket bör åtgärdas.



En mindre del under garaget är utgrävd med källare, se vidare under kommentarer och riskanalys på sida 5 i protokollet.

Datum

2026-05-13

Pauline Petersson

Besiktningförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Entréplan - Allmänt
Konstruktionsdel	Syll till yttervägg
Konstruktionsuppbyggnad	Betongplatta med uppreglade golv- och väggkonstruktioner.

Kommentar

Ett hål borrades i golvet i trappförrådet mot yttervägg.
Kontroll av konstruktion visade fuktkvot på ca 13% i syllregel till yttervägg. Det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till ca 16-17% fuktkvot (FK).
Träspånor noterades på betongplattan.



Sammanfattning

Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd och högre fuktkvoter kan förekomma på andra delar i konstruktionen. Se även sammanfattande text om risk konstruktionerna under kommentarer och riskanalys på sida 5 i protokollet.

Bilaga 2 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Entréplan - Allmänt
Konstruktionsdel	Uppreglad golv/vägg konstruktion
Konstruktionsuppbyggnad	Betongplatta med uppreglade golv- och väggkonstruktioner.

Kommentar

Ett hål borrades i golvet i korridoren mot innervägg till köket.

Kontroll av konstruktion visade fuktkvot på ca 13% i kloss till golvkonstruktionen som har kontakt med betongplattan. Det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till ca 16-17% fuktkvot (FK). Rikligt med tråspånor och lösa träbitar noterades på betongplattan.



Sammanfattning

Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd och högre fuktkvoter kan förekomma på andra delar i konstruktionen. Se även sammanfattande text om risk konstruktionerna under kommentarer och riskanalys på sida 5 i protokollet.

Bilaga 3 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Entréplan - Allmänt
Konstruktionsdel	Syll till yttervägg
Konstruktionsuppbyggnad	Betongplatta med uppreglade golv- och väggkonstruktioner.

Kommentar

Kontrollen utfördes i bastun ovanför källaren.

Kontroll av konstruktion visade fuktkvot på ca 12% i syll till yttervägg. Det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till ca 16-17% fuktkvot (FK).



Sammanfattning

Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd och högre fuktkvoter kan förekomma på andra delar i konstruktionen. Se även sammanfattande text om risk konstruktionerna under kommentarer och riskanalys på sida 5 i protokollet.

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Detta protokoll får endast användas och är enbart giltigt i samband med fastighetsaffär som förmedlas av Fastighetsbyrån. Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningförrättaren genomför en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad och i vissa fall tillhörande garage/carport vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommit. Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick. Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktningförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningens utlåtandet. I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med okulär besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen av besiktigad byggnad. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktigade utrymmen skall i besiktningens utlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningssmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej. I besiktningens utlåtandet skall besiktningförrättaren notera sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Skavanker och andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter noteras ej.

Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och beställaren skall ta aktiv del i besiktningens utlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningssmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar skall genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga vid överlåtelsebesiktningen, t.ex. ej besiktningbara krypgrunder och vindar.

Besiktning av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs endast genom en okulär erfarenhetsmässig bedömning av det som utan ingrepp är tillgängligt och synligt.

Det åligger uppdragsgivaren att ansvara för att återställning av el sker efter ev. kontroll av jordning eller jordfelsbrytare.

Säljaren skall på besiktningförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med och som säljaren känner till. Säljaren kan inte bli ansvarig för avvikelser som han upplyst köparen om. Om upplysningar ej lämnats av säljaren antecknas detta i utlåtandet.

2. Riskanalys

Besiktningförrättaren lämnar utlåtande om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförliga byggnader.

Synliga fuktfläckar, nedböjningar eller andra tecken kan påverka bedömningen. Allmän kunskap om området eller särskild kunskap om viss byggnadsteknik kan också påverka bedömningen.

Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta muntliga upplysningar som besiktningförrättaren inte fått del av. I besiktningens utlåtandet redovisar besiktningförrättaren sin bedömning. Besiktningssmannen kan om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen välja mellan att upprätta en riskanalys eller att rekommendera en fortsatt teknisk undersökning.

Riskanalys av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs inte men däremot kan besiktningförrättaren rekommendera en fortsatt teknisk undersökning om så anses befogat.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fortsatt teknisk undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningens uppdraget.

4. Undantag

Besiktning av befintlig maskinell utrustning, värme/ventilationsanläggningar, elektriska anordningar/apparater/armaturer/styrutrustningar, eldstäder samt rökgångar ingår inte i uppdraget.

Undersökning innehållande ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningens uppdrag undantaget viss fuktmätning i s.k. riskkonstruktioner.

Stickprovskontroll av jordning i uttag i våtutrymmen utförs dock. Termostater och reglersäkerhetsventiler etc. funktionstestas ej. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller olägenheter orsakade av husdjur eller skadedjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

Bedömning av material som kan innehålla miljöfarliga ämnen såsom asbest, pcb etc. ingår ej i besiktningens omfattning.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningföretaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag och ansvarar, med nedan angivna begränsningar mot säljaren såväl som mot köparen för skada som förorsakas genom vårdslöshet eller försummelse vid uppdragets utförande.

Besiktningföretagets sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag är begränsat till 15 prisbasbelopp.

Besiktningföretaget ersätter inte skadebelopp under ett halvt prisbasbelopp. Krav gentemot besiktningföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan upptäckts eller borde ha upptäckts (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än tre år efter uppdragets avslutande.

Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningföretaget inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej.

Vid beräkning av ev. ersättningsbelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag.

Vid klagomål skall ni kontakta vårt huvudkontor på telefon 08-591 211 80 alternativt skicka ett mail till info@obm.se

Bilaga till besiktningsprotokoll med förklaringar till bedömnings sätt vid överlåtelsebesiktning

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, ”utan anmärkning”, ”påpekande” och ”bör åtgärdas” är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under ”kommentar/riskanalys” läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Information till säljare

Om säljaren är med vid besiktningen eller tillgänglig på annat sätt så går OBM's besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om besiktningsmannen erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet. Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och/eller upplysningar. Ersättning till OBM för denna besiktning kan ingå i premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning eller att upphäva mäklarens försäljningsuppdrag så har OBM rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

Information om köpargenomgång

Om besiktningen har utförts med säljaren som uppdragsgivare så rekommenderar vi att köparen överväger att låta utföra en s.k. köpargenomgång. Vid en köpargenomgång går man in genom huset på plats och informerar om det som noterats i protokollet. Detta för att öka förståelsen och minska risken för missförstånd. När man är på plats är det också lättare för besiktningsmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningsmannen ev. inte kan besvara alla frågor på samma sätt.

Allmän information

Vad är fukt?

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader. I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc. I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fukt känsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

Radon i luft

Radon är en gas som uppkommer när radioaktivt material sönderfaller. Radon är en lättflyktig gas utan lukt eller annan egenskap vi normalt sett kan uppleva.

Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m³ före 2020. Vid besiktningar anger därför generellt sett våra besiktningsmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga.

Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

Radon i vatten

Vissa hus har egen brunn för dricksvatten eller tar vatten via gemensam vattenbrunn. Radonhalten i vatten bör ej överstiga 1000 Bq/l vatten.

Vattenkvalité

Vatten tagna ur egna brunnar eller gemensamma brunnar bör kontrolleras med jämna mellanrum för att vara säkra på att vatten-kvalitén är tillfredsställande. Rådgor med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Asbest

Asbest är ett hälsofarligt ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader byggda mellan åren 1940 och 1979. Framförallt kan man finna asbest i eternit för tak och väggar, i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial m.m. Användningen av asbest förbjöds inom byggsektorn 1982. Mer information finns på Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om asbest, AFS 2006:1

Energideklaration

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1a januari 2009 vara energideklarerade. Villor som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklaration som inte är äldre än 10 år vid försäljning.

Nyproducerade byggnader ska ha en deklaration i samband med färdigställandet.

Avloppssystem

Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avlopps-anläggningar. Rådgor med kommunens miljöförvaltning för vägledning om den aktuella fastigheten avloppssystem.

Provtryckning av rökgångar

Besiktningen omfattar inte undersökning av rökgångar och dess täthet etc. Vår generella inställning är att kontakta skorstensfejaren om den murade skorstensstocken inte kontrollerats de sista 5-6 åren. Eldstäder som inte används erhåller normalt sett automatiskt eldningsförbud.

Brandskyddskontroll

Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll MSBFS 2014:6 anger vilka krav som föreligger på eldstäder.

Konstruktions- och detaljbedömning

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc.

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktning-möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningssmannen att bedöma dess kondition och funktion.

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar.

Takbeklädnader av papp kräver regelbunden kontroll och underhåll. Takpapp har en förväntad livslängd om ca 20 år medan takduk har ca 30 år eller mer, vilket även gäller beklädnader av plåt.

2. Äldre takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktas igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.

Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk.

Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30-40 år.

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på yttertaket insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

4. Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nedkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

5. Enstegsfasader

Nyare hus med s.k. tunnputs där putsen sitter direkt på vägg-isoleringskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträning i vägg föreligger. Skadorna i väggarna förblir ofta osynliga både invändigt och utvändigt i inledningsskedet.

En teknisk undersökning av en sådan fasad medför relativt omfattande håltagning.

Källare

6. Källarväggar

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av tjärstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 15-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

7. Utregling på källarväggarnas insida

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreolar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd.

Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus.

Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

9. Uppreglade golv på betongplatta

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande, organiskt material såsom träreolar, spånrester m.m. ligger i kontakt med den betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador.

Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna reglar med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

Torpargrunder och kryppgrunder

10. Torpargrund/kryppgrund

Den självdragsventilerade kryppgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fuktillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningens protokoll. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningssbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

11. Fönster

Fönster med isolerkassetter och 3 glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetisk natur då fönstrets isolerings-förmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönstertyper anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen tvåglasfönster och fönster med träkarmer anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönstertyper även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

12. Äldre badrum

Äldre badrum med kakel och eller klinkers har ofta svagheter gällande bakomvarande tätskikt och golvbrunnens anslutning till tätskiktet. Golvbrunnen och rören är ofta gjorda av gjutjärn och kan vara rostangripna. Risken för fuktskador bedöms därför vara högre.

13. Klinkers på träbjälklag

Klinkers på träbjälklag är i många fall en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtrummen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

14. Golvbrunnar

Golvbrunnens anslutning till golvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtrummet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

Risikanalyser och fortsatt teknisk undersökning

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare.

Risikanalyser och rekommendationerna om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningens förrättare möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande.

För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningens protokoll och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

Bilaga för konstruktionskontroll

Bilagan för konstruktionskontroll utförs för att utgöra underlag till den försäkring som säljaren kan teckna.

Kontrollen innehåller en undersökning av valda konstruktionen genom att teknikern mäter fukten i provhål som tas upp i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF %) och/eller Fuktkvot (FK %). När den relativa fuktigheten mäts i provhålen kontrolleras hur mycket fukt luften innehåller vid en viss temperatur. Det finns god kännedom om vid vilken relativ fuktighet t.ex. mikrobiella skador uppträder och detta kallas därför för kritiskt gränsvärde.

Det kritiska gränsvärdet brukar anges till 70-75 % RF (i luft, t.ex. i mineralull) och för fuktkvot 15-17 % (avser oftast trämaterial).

Provhål görs på platser där delar av stommen kan vara exponerad för skadlig fukt.

I regel borras ett större hål och ett mindre i de valda konstruktionerna.

Håltagning utförs i byggnader med platta på mark, källare eller souterrängvåning. Denna håltagning utförs under förutsättning att det finns uppreglade golv, flytande golv, utreglade väggar etc. i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden kryppgrund görs håltagningen i regel underifrån och om byggnaden har torpargrund borras stickprovshålen ovanifrån. I vissa fall kan det vara nödvändigt att ta upp en inspektionslucka till grunden om sådan saknas eller att uppdragsgivaren utför någon annan åtgärd för att möjliggöra en relevant provtagning.

Observera att mätvärdena under de kritiska gränsvärdena inte är någon garanti för att konstruktionen är felfri. I vissa konstruktionsfall kan fuktvärdena variera över årtiderna och i andra fall kan högre fuktvärden finnas på andra hål i konstruktionen.

Avskrivningstider för olika material och installationer

Följande lista redovisar generell teknisk livslängd för installations- och byggnadsmaterial.

Utvändigt

Tak:

Takpapp	20 år
Takduk	30 år
Takpapp, under takpannor	30 år
Korrugerad takplåt (underliggande takpapp)	35 år
Bandfalsad plåt (med underliggande takpapp)	35 år
Plåt detaljer	35 år
Hängrännor o stuprör	25 år
Underlagstak	40 år

Fasader:

Träpanel	40 år
Färg på fasad o trädetaljer	10 år
Puts	30 år

Fönster:

Isolerglas	25 år
Fönster, trä	40 år
Dörrar	35 år

Källaryttersväggar:

Fuktisolering, tjära	25 år
Dräneringsledning	25 år

Invändigt

Målning/tapetsering	10 år
Plastmatta på golv	15 år
Laminatgolv	20 år
Parkett	40 år

Invändigt

Ytskikt våtutrymmen

Våtrumsmatta	25 år
Tätskikt under klinker	30 år
Tätskikt under klinker (dispersion cax1980-1995)	15 år
Våtrumstapeter	15 år

Installationer för vatten

Avloppsledningar, gjutjärn	50 år
Avloppsledningar, pvc (installerad före 1974)	25 år

Avloppsledningar pvc (installerad efter 1974)	40 år
--	-------

Vattenrör galvad	35 år
Vattenrör koppar	50 år

Värmeledningar och radiatorer av stål	*
Porslin	30 år

Elinstallationer

Kablage, centraler	45 år
--------------------	-------

Vitvaror	10 år
----------	-------

Varmvattenberedare	20 år
Luft/luft värmepump	8 år
Värmepumpar, övriga	15 år

*Kan ej anges, beror av hur mycket luft systemet påverkats av.

Uppgifterna kommer bl.a. från renoveringshandboken, SABO avskrivningsregler, meddelande M84:10 Statens institut för byggforskning samt erfarenhetsmässiga värden.