Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Skepplanda 2:89

Adress

Vallvägen 16
44641 Skepplanda



Besiktningsuppgifter

Uppdragsnummer	O32907
Besiktningsdatum	2026-07-06
Besiktningsföretag	OBM Besiktning Väst AB
Besiktningsförrättare	Daniel Thelin
Närvarande	Fastighetsägare
Giltig till och med	2027-07-06

Väder vid besiktningsdagen

Vädertyp	Temperatur
Klart	Ca +15°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Fastighetsbyrån	Emma Walther

OBM GRUPPEN
08-591 211 80
info@obm.se
ekonomi@obm.se
www.obmgruppen.se
Generatorgatan 12 195 60 Arlandastad

Länk till digital version av protokoll

Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning
1-1/2planshus på källare.

Byggnadsår
1971

Till eller ombyggnad

Övrigt
Huset möblerat. Carport ingår ej i besiktningsuppdraget.

Byggnadsdel

Tak:	Sadeltak med papp, läkt och betongpannor. Taket är delvis parallellbyggt dvs innertaket följer yttertaket.
Fasad:	Träpanel.
Fönster:	Treglas isolerfönster.
Stomme:	Träregelstomme.
Grund:	Källare.

Installationer

Värme:	Luft-vattenvärmepump till radiatorer. Elslingor i golv. Luft-luftvärmepump.
Ventilation:	Självdrag förstärkt med fläkt i källarens båtrum samt spaltventiler i fönster.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant
Säljare har ägt huset sedan 2020.
2020 renovering kök med nya stommar och vitvaror.
2021 nytt golv på entréplan.
2024 slipning golv på övre plan, två rum. Målning fasad. Altan byggdes. Asfaltering uppfart.
Målning och förbättringar är utfört löpande.
Tidigare ägare:
2009 byttes och breddades taket.
2015 tvättmaskin. Installation luft-vattenvärmepump.
2016 Inträffade vattenläcka i källare, golv och rör byttes.
2018 golv och byte radiatorrör i kök samt ny diskmaskin.

Tak:	2009 byttes och breddades taket.
Våtutrymme:	2022 renoverades våtrum på övre plan av fackman, våtrumsintyg ska finnas och eftersöks. våtrum på entréplan samt i källare är sedan byggår.
Utvändig grund:	Källarens fuktskydd och dränering är sedan byggår.
Installationer:	Elinstallationen är delvis bytt.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll.
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument hos mäklare.

Allmän reflektion

Ett hus från början sjuttiotalet där det på senare år gjorts flertalet renoveringar som bla. omläggning tak, renovering ett våtrum samt delvis omdragen el.

Även om samtliga kommentarer är av vikt bör fokus läggas på kommentarer gällande Källare Allmänt samt äldre våtrum.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet. För att säkerställa att man förstått innebörden av det som står, kan även en besiktningsgenomgång per telefon avtalas genom aktuell fastighetsmäklare.

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	**1**	**2**	**3**	**4**	**Anmärkning**
Utvändigt					
Mark	X				Inget att notera.
Sockel		X			Fuktskydd/dränering är sedan byggår. Växter finns vid grundmur. Se kommentar/riskanalys. Färgsläpp finns på grundmur, lokalt finns rostigt armering där mur lossnat.
Fasad		X			Otätheter mellan fönster/foder noterades på fasad. Fasad åt grannfastighet har underhåll och målningsbehov. Se kommentar/riskanalys.
Fönster		X			Fönster/fönsterdörr/plåtar har underhåll/målningsbehov. Äldre takfönster har påverkan av fukt/målningsbehov. Se kommentar/riskanalys.
Dörrar		X			Källardörr har underhållsbehov.
Hängrännor/stuprör		X			Färgsläpp finns på hängrännor/stuprör.
Nockvind		X			Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket. Se kommentar/riskanalys.
Sidovind (utvändig ingång)		X			Mikrobiell påväxt/missfärgningar finns på underlagstaket. Se kommentar/riskanalys.
Tak		X			Plåthuvar har färgsläpp/underhållsbehov. Begynnande påväxt finns på nockpannor. Taket besiktigat från takfot med stege.
Invändigt					
Entréplan					
Entréhall	X				Inget att notera.
Bad/Wc			X		Utrymmet/tätskikte/golvbrunnen är äldre standard/sedan byggår. Klämring/matta släppt runt golvbrunn. Fuktindikering utförd runt golvbrunn utan anmärkning. Fönster finns i badkarets våtzon. Se kommentar/riskanalys.
Sovrum 1	X				Inget att notera.
Vardagsrum	X				Inget att notera.
Kök		X			Tät botten under diskbänkskåpets vatteninstallationer rekommenderas som skadeförebyggande åtgärd. Springa mellan sockel och golv vid diskmaskin rekommenderas för att lättare kunna upptäcka läckage från diskmaskinen och dess underliggande fuktskydd.
Övre plan					
Trappa	X				Inget att notera.
Allrum	X				Inget att notera.
Sidovind 1	X				Inget att notera.
Klädkammare	X				Inget att notera.
Sidovind 2	X				Inget att notera.
Dusch/Wc	X				Inget att notera.
Sovrum 2	X				Inget att notera.
Sovrum 3	X				Inget att notera.

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	**1**	**2**	**3**	**4**	**Anmärkning**
Källare					
Allmänt			X		Befintliga uppreglade golv- och väggkonstruktioner mot betongplatta och grundmurar är generellt ansett som riskkonstruktioner för fuktskador. Vid kontroll av konstruktionen upplevdes avvikande mikrobiell lukt och fuktvärden över gränsvärden uppmättes. Se vidare bilaga "Kontroll av valda konstruktioner". Se kommentar/riskanalys.
Trappa		X			Fallskydd/räcke finns ej.
Trappförråd		X			Svagt avvikande lukt finns i utrymmet, se vidare "Källare allmänt".
Tvätt		X			Utrymme i äldre standard, dock i källarplan med omgivande väggar av betong.. Se kommentar/riskanalys.
Dusch/Bastu			X		Äldre utrymme med dusch mot uppreglad vägg med äldre tätskikt. Se kommentar/riskanalys.
Förråd		X			Färgsläpp finns på golv.
Gillestuga		X			Sockel finns ej i utrymmet, i övrigt inget att notera.
Kontor	X				Inget att notera.
Rum med beredare		X			Färgsläpp finns på vägg, säljare informerar att läckage från rör till vattenutkastare är orsak. 2026 lagades rör som hade droppläckage.
Installationer					Observera att okulär kontroll är utförd av bostadens installationer, vilket ej motsvarar komplett besiktning av behöriga fackmän.
El		X			Elinstallation är delvis äldre. Se kommentar/riskanalys. Gruppförteckning finns ej för nya centralen.
	X				Stickprovsmässig funktionskontroll av jordade el-uttag gjordes utan anmärkning.
VVS		X			Äldre VVS med gjujärnsbrunnar, äldre radiatorrör mm. Se kommentar/riskanalys.
Ventilation		X			Allmänventilationen kan förbättras med fläkt i våtrum på övre plan, se vidare "Nockvind".

Kommentarer och riskanalys

Sockel
När det utvändiga fuktskyddet och dräneringssystemet är äldre finns det risk att det har nedsatt funktion vilket kan orsaka fuktrelaterade skador i byggnaden. Det kan uppstå problem med dagvattenledningar samt dräneringssystemet när det förekommer växter intill byggnaden.

Fasad
När det finns otätheter i fasaden innebär det risk för att vatten kan tränga in och orsaka fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktion. Fasadpanel med behov av underhåll/målning riskerar att drabbas av fukt- och rötskador.

Fönster
Fönster med behov av underhåll/målning riskerar att drabbas av fukt- och rötskador. Fönster med isolerkassetter kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Fönster av aktuell typ förväntas ha en livslängd på ca 25-30 år.

Nockvind/sidovind (utv ingång)
Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året riskerar att kondensera mot underlagstaket (sk konvektionsskada). För att komma tillrätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, vindslucka mm.) tätas.
Generellt rekommenderas forcerad frånluftsventilation i våtrum och friskluftsventiler i sovrum och sällskapsrum.

Våtrum
I våtutrymmen skall golv- och väggytor ha vattentäta skikt. När det saknas, är av äldre modell, har brister i sitt utförande, eller om det har brister i dess funktion, finns det en risk att fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka skador som kan påverka byggnaden och dess inomhusklimat negativt. Rekommenderar att behörig våtrumsentreprenör kontaktas för kontroll och åtgärd av Bad/Wc och Dusch/Bastu (renovering).

Källare Allmänt
En äldre källare av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta ytskikt (plastmattor, cellplast, vissa färger mm) samt konstruktioner och beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) kan uppstå, vilket kan leda till att avvikande mikrobiella lukter upplevs.
För att utreda orsaken och omfattningen av de noterade bristerna rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs, vilket ofta resulterar i ett åtgärdsförslag.
Vidare rekommenderas att ersätta de uppreglade träkonstruktionerna med fuktsäker lösning (tex målade betongytor eller stålregelvägg).
Organiskt material eller täta ytskikt bör inte finnas i utrymmet. Denna rekommendation gäller hela källarplanet.
Åtgärd gällande utvändigt fuktskydd eller dränering kan ej uteslutas.

El
När de elektriska installationerna är av äldre ursprung innebär det risk för el relaterade fel, men ökad risk för både personskada och brand.

VVS
När vatteninstallationer är av äldre ursprung innebär det ökad risk för både stopp och läckage.

Bilder och beskrivningar



Fasad: Fasad mot granne har underhåll/målningsbehov.



Nockvind: Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.



Sidovind (utvändig ingång): Mikrobiell påväxt/missfärgningar finns på underlagstaket.



Bilden visar fuktkvotsmätning i innerväggsyll mellan gillestuga och kontor. Gränsvärde 17%.

Datum
2026-07-06

Daniel Thelin
Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Källare.
Konstruktionsdel	Uppreglade konstruktioner mot golv och vägg.
Konstruktionsuppbyggnad	Källare med betonggjutning och murade grundmurar av prefabblock i betong. Uppreglade och cellplastisolerade väggkonstruktioner. Uppreglade innerväggar. Flytande golv med cellplast och ytskikt i gillestuga och kontor, eventuellt även i hall.

Kommentar

Svagt avvikande lukt noterades i trappförråd.
Kontroll av konstruktionen gjordes via stickprovsmässig håltagning i i trappförråd (källarytterväg) samt fuktkvotsmätning i Gillestuga (innerväggsyll).
Fuktvärden över gränsvärdet för mikrobiell tillväxt uppmättes.
Fuktkvoten uppmättes till 20% i golvregel och 19-20% i väggregel och i innerväggsyll. 18-19% uppmättes i golvregel synlig i trappförråd.
Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot på 17%.
Risk för rötskador föreligger vid 28%.



Sammanfattning

En äldre källare av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta ytskikt (plastmattor, vissa färger mm) samt konstruktioner och beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) kan uppstå, vilket kan leda till att avvikande mikrobiella lukter upplevs.
För att utreda orsaken och omfattningen av de noterade bristerna rekommenderas att en fördjupad undersökning utförs, vilket ofta resulterar i ett åtgärdsförslag.
Vidare rekommenderas att ersätta de uppreglade träkonstruktionerna med fuktsäker lösning (tex klinkers eller målade betongytor). Organiskt material eller täta ytskikt bör inte finnas i utrymmet. Denna rekommendation gäller hela källarplanet.

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 besiktningsförrättaren 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 överenskommits.
Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick. Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktningsförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningsförrättaren.
Yttertak med takbeklädnad som besiktningsmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej. I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren 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 besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen 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 besiktningsbara 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 besiktningsförrättarens 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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren inte fått del av. I besiktningsutlåtandet redovisar besiktningsförrättaren sin bedömning. Besiktningsmannen 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 besiktningsförrättaren rekommendera en fortsatt teknisk undersökning om så anses befogat.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningsuppdraget.

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 besiktningsuppdrag 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

Besiktningsföretaget 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.
Besiktningsföretagets sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag är begränsat till 15 prisbasbelopp.
Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp under ett halvt prisbasbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget 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 besiktningsföretaget 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 bedömningssätt 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 igenom 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 fuktkänsligt 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 säker på att vatten-kvalitén är tillfredsställande. Rådgör 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. Rådgör 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 besiktnings-möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningsmannen 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 fuktar 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 yttertakets 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 fuktinträngning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nederkant 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-isoleringsskivan kallas enstegsfasad.
Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträngning 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. Träreglar, 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 träreglar, 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 krypgrunder

10. Torpargrund/krypgrund
Den självdragsventilerade krypgrunden 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 fukttillskott 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 besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar 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 estetiskt 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 träkarmar 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 våtutrymmen 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 våtutrymmet 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.

Riskanalys 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.
Riskanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren 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 besiktningsprotokollet 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 utföres 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 krypgrund 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 mätvärden under de kritiska gränsvärdena inte är någon garanti för att konstruktionen är felfri. I vissa konstruktionsfall kan fuktvärdena variera över årstiderna 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
Plåtdetaljer	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

Källarytterväggar:

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.