

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning
HALLABERGET 2
Adress
Drottninggatan 25
447 35 Vårgårda
Vårgårda

Uppdragsgivare

Maria Johansson
Drottninggatan 25
447 35 Vårgårda

**Fastighetsägare**

Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Maria Johansson	Drottninggatan 25	447 35	Vårgårda

Besiktningsuppgifter

Internt uppdragsnummer	O13566
Besiktningsdatum	2020-03-26
Besiktningsföretag	OBM Besiktning Väst AB
Besiktningsförrättare	Daniel Good/Peder Lidén
Närvarande	Maria Johansson, fastighetsägare & Anders Ruthberg.
Giltig till och med	2021-03-26

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Fastighetsbyrån Vårgårda/Herrljunga	Annie Majlöf

Väder vid besiktningsdagen

Vädertyp	Temperatur
Klart	Ca +10°

OBM GRUPPEN**Huvudkontor: Generatorgatan 12, 195 60 Arlandastad****Tel 08-591 211 80 E-mail: info@obm.se www.obmgruppen.se**

Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår 1945
Till eller ombyggnad Byggnaden stod inför en brand ca 1938. Byggnaden återuppbyggdes med ursprunglig källare som grundkonstruktion.	Övrigt Fristående garage står i befintligt skick och har ej ingått i besiktningsuppdraget.

Byggnadsdel

Tak:	Betongpannor, läkt, papp, råspont. Plåttäckning på flygelbyggnad.
Fasad:	Målad tegelfasad.
Fönster:	Isolerrutor. 2-glasfönster.
Stomme:	Trä.
Grund:	Källare.

Installationer

Värme:	Fjärrvärme. Elektrisk golvvärme i dusch/wc på övreplan. Vissa utrymmen har el element.
Ventilation:	Självdrag.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2005 av nuvarande ägare.
Underhåll och renoveringar, se mäklarens objektbeskrivning.
Ägare har ingen kännedom om brister/fel i/på huset.

Tak	Underhåll och renoveringar, se mäklarens objektbeskrivning.
Våtrum	Underhåll och renoveringar, se mäklarens objektbeskrivning.
Utvändig grund	Ålder på utvändigt fuktskydd saknas. Utvändigt fuktskydd är ej förändrat/renoverat av nuvarande ägare.
Installationer	El- och vvs installationer är utbytta i samband med renoveringar. Äldre el- och vvs installationer förekommer dock fortfarande.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Ja	Ca 2009. Dokumentation fanns ej att tillgå vid besiktningstillfället
Har ventilationskontroll utförts?	Nej	Bör kontrolleras
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Regelbunden sotning?	Ja	-
Provtryckning av murstock?	Ja	En (1) murstock. Dokumentation fanns ej att tillgå vid besiktningstillfället
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	Dokumentation fanns ej att tillgå vid besiktningstillfället
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument

Allmän reflektion

Som spekulant av denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man har förstått innebörden av det som står.

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador.

De anmärkningar som gjordes vid besiktningen är till stor del vad man kan förvänta sig, med hänsyn till husets ålder och konstruktioner.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med mig på telefon. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren.

Vill du som spekulant på fastigheten komma i kontakt med mig mejla då till daniel.good@obm.se och ange aktuell objektsadress, ditt namn och telefonnummer så återkommer jag, när möjlighet ges.

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Utvändigt					
Mark		X			Vegetation/rabatter förekommer invid husgrund. Se kommentar/riskanalys. Mark under altan/uterum har ej besiktigats.
Sockel		X			Sprickor- puts- och färgsläpp förekommer i sockel/grundmur. Se kommentar/riskanalys. Sockel under altan/uterum har ej besiktigats.
Trappa		X			Skador finns i entrétrappa.
Fasad		X			Lokala, enstaka, mindre färgsläpp.
Fönster/Dörrar			X		Äldre fönsterkassetter förekommer där några blivit otäta, se därför info på protokollets näst sista sida pos. 11. Sprickor förekommer i fönsterglas. Målning/underhållsbehov finns på fönster/dörrar, vissa är ev. i behov av byte/lagning. Tröskelbleck finns ej under entrédörr. Se kommentar/riskanalys.
Stuprör	X				Inget att notera.
Hängrännor				X	Hängrännor har ej besiktigats i helhet pga. hög höjd.
Tak		X			Plåttak till flygelbyggnad har endast besiktigats från stegen, lutad mot en hängränna. Mindre, lokala, otätheter noterades mellan gavelplåt och husfasad. Betongpannetak har besiktigats från sotarstegar. Vädskydd finns ej på skorstenar, sprickor/mindre fogsläpp finns på en skorsten, nedre plåtbeslag på en skorsten är rostangripet och av äldre karaktär, ej utbytt i samband med takrenoveringen. Målning/underhållsbehov finns på takutsprång. Se kommentar/riskanalys.
Vind			X		I vindsutrymmet upplevdes avvikande lukt. Fuktfläckar/missfärgningar samt mikrobiell påväxt finns på underlagstaket. Ovanpå brädgolv har det lagts ut cellplastskivor. Se kommentar/riskanalys.
Balkong		X			Målning/underhållsbehov förekommer. Räcke är lågt monterat. Balkongens ytskikt (keramiskt) är ej besiktningsbart då man lagt träplattor samt en presenning ovan på, risk för fuktinträngning kan därför ej bedömas.
Uterum			X		Målning/underhållsbehov förekommer. Färgsläpp/missfärgning finns i innertak. Otätheter finns i utvändigt taktäckning i anslutning till balkong. Se kommentar/riskanalys.
Altaner		X			Underhålls- och färdigställandebehov finns.
Invändigt					
Entréplan					
Entréhall	X				Inget att notera.
Hall		X			Löst stengods/platta finns på golv.
Wc		X			Äldre standard, tätskikt finns ej under ytskikt med uppvik på vägg och tröskel.
Tv-rum	X				Inget att notera.
Matsal	X				Inget att notera.

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Kök		X			Fuktskydd/spilltråg finns ej under kyl, frys och ej i diskbänksskåp. Äldre, enligt uppgift från fastighetsägare, fuktfläckar/missfärgningar på träkonstruktion/trälåda i tak. Blandade eluttag, jordade och ojordade, förekommer. Utrymme bakom sparksockel har ej besiktigats. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmet noterades inga avvikelser.
Hall/Passage	X				Inget att notera.
Entréplan lägenhet					
Kök		X			Fuktskydd/spilltråg finns ej i diskbänksskåp. Utrymme bakom sparksockel har ej besiktigats. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmet noterades inga avvikelser.
Passage	X				Inget att notera.
Sovrum 1	X				Inget att notera.
Sovrum 2	X				Inget att notera.
Hall	X				Inget att notera.
Dusch/Wc		X			Rör genomföring finns i golv. Golvbrunnsmanschett sticker fram/är synlig mellan golvbrunn och klämring. Se kommentar/riskanalys. Vid fuktindikering som utfördes noterades inga avvikande indikeringar. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmet noterades inga avvikelser.
Sovrum 3	X				Inget att notera.
Tv-rum	X				Garderob var ej tillgänglig för inspektion vid besiktningstillfället. I övrigt inget att notera.
Tvättstuga			X		Våtrum av äldre standard. Avvikande lukt noterades i utrymmet. Se kommentar/riskanalys. Vid fuktindikering som utfördes noterades inga avvikande indikeringar. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmet noterades inga avvikelser.
Övreplan					
Trapphus		X			Handledare finns ej.
Möblerbar Hall	X				Inget att notera.
Vardagsrum	X				Inget att notera.
Bibliotek	X				Inget att notera.
Sovrum 4	X				Inget att notera.
Klädkammare 1 & 2	X				Inget att notera.
Sovrum 5	X				Inget att notera.
Dusch/Wc		X			Bomljud förekommer i klinkerplattor utanför duschzon. Plattorna kan spricka vid punktbelastning. Vid fuktindikering som utfördes noterades inga avvikande indikeringar. Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmet noterades inga avvikelser.
Sovrum 6	X				Inget att notera.
Sovrum 7	X				Inget att notera.
Källarplan					
Källarplan/Allmänt			X		Äldre källare/betongplatta på mark med förekomst av puts- och färgsläpp samt saltutfällningar på väggar. Vidare förekommer det påbyggda väggskonstruktioner av organiskt material samt täta ytskikt på vissa golv. Se kommentar/riskanalys. Kontroll av konstruktion, se bilaga.
Hall/Passage	X				Inget övrigt att notera.
Dusch			X		Äldre standard på våtrum där bla. tätskikt saknas. Rötskada noterades i duschvägg mot bastu. Fönstrets placering i duschzon är olämplig. Se kommentar/riskanalys allmänt samt bilaga.
Bastu			X		Avvikande lukt noterades i utrymmet. Se kommentar/riskanalys allmänt samt bilaga.

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Relaxrum			x		Påbyggda golv och väggkonstruktioner. Se kommentar/riskanalys allmänt samt bilaga.
Wc		x			Avikande lukt upplevdes i utrymmet.
Förråd 1 & 2			x		Linoleummatta finns lagd mot betongplattan och en uppreglad mellanvägg av organiskt material. Se kommentar/riskanalys allmänt samt bilaga.
Skyddsrum	x				Inget övrigt att notera.
Tvättstuga		x			Äldre standard på våtrum där bla. tätskikt saknas. Se kommentar/riskanalys samt bilaga.
Källarentré/Förråd	x				Inget övrigt att notera.
Matkällare			x		Uppreglade mellanväggar av organiskt material. Se kommentar/riskanalys allmänt samt bilaga.
Pannrum	x				Inget övrigt att notera.
Garage	x				Inget övrigt att notera.
Hela Huset/Allmänt			x		Äldre el- och vvs installationer förekommer. Blandade eluttag, Jordade och ojordade, finns i vissa utrymmen. Termostater finns ej på vissa element. Färgsläpp förekommer i vissa innertak. Se kommentar/riskanalys. Rikligt med lösöre befann sig i vissa utrymmen och i vissa fönstersmygar.

Kommentarer och riskanalys

Mark: Av erfarenhet vet vi att det kan uppstå problem med fuktskyddet när det förekommer växter intill byggnaden. Man kan även få en hög fuktstatus i byggnadens konstruktion, detta kan i en förlängning ge upphov till skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Sockel: Sprickor kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen samt i bakomliggande konstruktioner.

Fönster/Dörrar: Där målning/underhållsbehov/torrsprickor finns i organiskt material, riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Vidare rekommenderas det att fackman kontaktas för vidare bedömning av omfattningen av eventuella fönster/dörrbyten där behov ev. föreligger.

Tak: Där otätheter finns i gavelplåtbeslag mot fasad, riskerar bakomliggande konstruktion att få fuktskador. Då äldre plåtbeslag på en skorsten finns kvar är det möjligt att denna plåt ej är anpassad för den nya taktäckningen, med fuktskador i underliggande konstruktion som möjlig följd.

Vind: Det rekommenderas att en vidare teknisk utredning utförs för att ta reda på orsak/omfattning till noterade missfärgningar/mikrobiell tillväxt på underlagstak samt den avvikande lukt som upplevdes.

Uterum: Det rekommenderas att en vidare teknisk utredning utförs för att ta reda på orsak/omfattning på färgsläpp/lokal missfärgning i innertak.

Lägenhet/Dusch/Wc: När det finns brister i dess funktion, utifrån rådande branschregler och monteringsanvisningar, finns det en risk att fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka fuktrelaterade skador.

Lägenhet/Tvättstuga: Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Det rekommenderas att fackman kontaktas för att ta reda på orsaken och omfattningen av avvikande lukt som upplevdes i utrymmet.

Källarplan/Allmänt: En äldre källare av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta skikt bör undvikas mot golv- och väggytor för att minska risken för fuktpåverkan och förtvålning av fästmassor etc. Utifrån erfarenhet är det också känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt och rötskador ofta uppstår i sådana. Organiska material har applicerats mot golv-och väggytor. Det utvändiga fuktskyddet är också äldre. Det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i det utvändiga fuktskyddet vilket medför att källarens utvändiga fuktskydd måste åtgärdas. Se även bilaga gällande kontroll av konstruktion och fuktkvotsmätningar.

Dusch: Då det noterades brister/fuktrelaterade skador i utrymmet rekommenderas det att utrymmet renoveras till ett modernt våtrum. I samband med renoveringen ska bakomliggande/kringliggande konstruktioner kontrolleras så att inga fuktrelaterade skador finns vid återställningen.

Tvättstuga: Då tätskikt ej finns i våtrum finns det en ökad risk för fuktrelaterade skador i kringliggande konstruktioner, vid bla. ett eventuellt rör/vattenläckage.

Hela Huset/Allmänt: Det rekommenderas att fackman kontaktas för bedömning och eventuella åtgärdsförslag på äldre el- och vvs installationer. Om nya färgsläpp uppstår i innertak efter ev. renoveringar eller om befintliga släpp ökar i omfattning är det viktigt att ta reda på orsaken och omfattningen till det.

Bilder och beskrivningar



Takvy



vindsutrymme

Datum

2020-03-26

Daniel Good/Peder Lidén

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Grundkonstruktion
Konstruktionsdel	Källare
Konstruktionsuppbyggnad	Påbyggda golv- och väggkonstruktioner av organiskt material

Kommentar

Vid stickprovsmätningar i påbyggda golvkonstruktion/väggkonstruktioner i bastu, relaxrum, matkällare uppmättes fuktkvoter över gränsvärdet för mikrobiell tillväxt. Fuktkvoter uppmättes till ca 17-20 % i organiska material. Det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till ca 17% i fuktkvot (FK).



Sammanfattning

Då det noterades fuktkvoter över gränsvärdet samt då avvikande lukter upplevdes rekommenderas att allt organiskt material i kontakt med betongplattan och grundmuren tas bort och ersätts med fuktsäker konstruktion. Samtidigt som det organiska materialet tas bort bör kringliggande konstruktioner kontrolleras. Det kan inte uteslutas att skador finns i kringliggande konstruktioner. Om skador finns bör dessa åtgärdas samtidigt. Rekommendationen gäller hela källaren.

Om ovan nämnda rekommendationer ej utförs behöver en fortsatt teknisk utredning utföras för att ta reda på orsaken och omfattningen till uppmätta fuktkvoter och de avvikande lukter som upplevdes. Rekommendationen gäller hela källaren.

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Detta protokoll får endast användas i samband med fastighetsaffär som förmedlas av Fastighetsbyrån. Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren genomför en 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 överenskomits. 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 samt fasader och mark. 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 skall utlåta sig 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, värmeanläggningar, 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. funktionskontrolleras ej. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller oangelägenheter orsakade av husdjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningsföretaget ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande.

Besiktningsföretagets sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 15 basbelopp.

Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (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. Besiktningsföretaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag.

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. skadebelopp 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

Undertecknad uppdragsgivare har tagit del av besiktningens omfattning och allmänna villkor.

Ort och datum

Uppdragsgivarens namnunderskrift

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 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. Råd gör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Besiktning av oljetankar

Den 1 juli 2000 trädde en ny föreskrift i kraft som innebär att alla oljetankar mellan en och tio kubikmeter måste besiktigas regelbundet. För oljetankar utomhus ska en första besiktning vara genomförd senast den 1 juli 2004, och för oljetankar inomhus senast den 1 juli 2006.

En korrosionsskyddad cistern (vanligast utomhus) ska besiktigas med tolv års intervall och en stål cistern (vanligast inomhus) ska besiktigas med sex års intervall.

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. Råd gör 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

För att erhålla information vilka krav som föreligger på husets eldstäder kan följande föreskrift inhämtas från Räddningsverket. ”Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll MSBFS 2014:6”.

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. Det fuktskyddande tätskiktet på taket kräver regelbunden kontroll och underhåll. Tätskikt av papp har en förväntad livslängd på ca 10-20 år.

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 yttertakens 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 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 besiktningsprotokollet. 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 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. Risker 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 golvvytskiktet 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.

Risikanalys 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.

Risikanalysen 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 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 håll 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

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.