

Överlåtelsebesiktning Steg 1

K.B.9.4.5 E

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Sörby Urfjäll 14:6
Gatuadress: Måsbergsvägen 15
Ort: Gävle
Kommun: Gävle

Uppdragsgivare

Namn: Ann-Christine Eriksson
Postadress: Södra Sjtöullsgatan 2b
Postnr: 802 80
Ort: Gävle

Fastighetsägare

Namn: Annie Eriksson Dbo
Postadress: Måsbergsvägen 15
Postnr: 802 83
Ort: Gävle

Besiktningssuppgifter

Internt uppdragsnr besiktning: x16033
Besiktningdatum: 2016-02-18
Besiktningförrättare: Stefan Östling
Närvarande: Ann-Christine rep Dbo

Internt uppdragsnr köpargenomgång:
Köpargenomgång datum:
Besiktningförrättare:
Närvarande:

Mäklarens företagsnamn

Fastighetsbyrån

Mäklarens namn

Robert Brandt



Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temp.	Snödjup	Snö på tak
Mulet/snö	Ca 0 Grader C°	Ca 1 dm	Ja

OBM Gruppen

Huvudkontor: Generatorgatan 5, 195 60 Arlandastad
Tel: 08-591 211 80 E-mail: info@obm.se www.obmgruppen.se

Frågor till säljaren alternativt dess ombud

Uppgifter och upplysningar från ägare eller representant för denne

Senaste ägare har bott i huset sedan 1973.

Bergvärme installerat i huset omkring 2006.

Badrum övre plan renoverat/ åtgärdad efter en skada samt reglerad via försäkringsbolag Trygg Hansa.

Balkongen renoverad med ny plåt, trall samt räcke 2010.

Oklart vid besiktningstillfället om protokoll finns på sotning samt brandskyddskontroll (se även sid 8) detta bör utföras innan eventuellt användande av eldstäder.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	Resultat	Bör kontrolleras
Energideklaration	Ja	Resultat	Se separat protokoll
Provtryckning av murstock?	?	Resultat	Uppgift saknas
Regelbunden sotning?	?	Resultat	Bör utföras
Har brandskyddskontroll utförts?	?	Resultat	Uppgift saknas
Finns frågelista upprättad?	Nej	Resultat	Bör upprättas

Tak – Utförda åtgärder

Troligen från byggår samt utbyggnads år 1974.

Våtutrymmen – Utförda åtgärder

Wc/ duschrum på övre plan renoverat 2008 efter en skada. Övriga våtutrymmen av äldre ursprung.

Utvändig grund – Utförda åtgärder

Oklart om några åtgärder är utförda. Se konstruktions och detaljbedömning punkt 6 i protokollet.

Byggnader som ingår i besiktning

Byggnad

Byggnadsbeskrivning: 1 ½ plans villa med källare
 Byggnadsår: 1924
 Till- eller ombyggnad: Tillbyggd 1974
 Övrigt: Huset möblerat vid besiktningstillfället.

Byggnadsinformation

Takbeläggning		Fasad		Stomme		Grund		Fönster	
<input type="checkbox"/>	Tegel	<input type="checkbox"/>	Tegel	<input checked="" type="checkbox"/>	Trä	<input checked="" type="checkbox"/>	Källare	<input type="checkbox"/>	Isolerglas
<input type="checkbox"/>	Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/>	Träpanel	<input type="checkbox"/>	Timmer	<input type="checkbox"/>	Krypgrund	<input type="checkbox"/>	3-glas
<input type="checkbox"/>	Papp	<input type="checkbox"/>	Plåt	<input type="checkbox"/>	Murverk	<input type="checkbox"/>	Platta på mark	<input checked="" type="checkbox"/>	2-glas
<input checked="" type="checkbox"/>	Plåt	<input type="checkbox"/>	Timmer	<input type="checkbox"/>	Betong	<input type="checkbox"/>	Torpgrund	<input type="checkbox"/>	1-glas
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Värme, Ventilation, Vatten och Avlopp

Ventilation		Värmesystem		Värmevärmekällor		Vatten		Avlopp	
<input checked="" type="checkbox"/>	Självdrag	<input type="checkbox"/>	Direktel	<input checked="" type="checkbox"/>	Bergvärme	<input type="checkbox"/>	Eget vatten	<input type="checkbox"/>	Eget avlopp
<input type="checkbox"/>	F	<input checked="" type="checkbox"/>	Vattenburen	<input checked="" type="checkbox"/>	Braskaminer	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt
<input type="checkbox"/>	FT	<input type="checkbox"/>	Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	Kakelugn	<input type="checkbox"/>	Samfällt vatten	<input type="checkbox"/>	Gem. avlopp
<input type="checkbox"/>	FTX	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Öppen spis	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	F med återv.	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Besiktningresultat

Bedömningsskala:	1. Utan anmärkning				2. Påpekande	3. Bör åtgärdas	4. Ej besiktningbart
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning		
Entrèplan							
Farstu		X			Spricka i ytter ruta vid dörr.		
Hall/ passage	X						
Wc	X						
Kök		X			Droppskydd, se kommentarer/ riskanalys.		
Vardagsrum	X						
Övre plan							
Hall/ passage		X			Lite skadad parkett vid utgång mot balkong, ingen förhöjd fuktindikation i ytskikt.		
Balkong				X	Balkongens tätskikt snöbelagt samt trall på och ej besiktningbart och kan därför ej bedömas.		
Wc/ duschrum		X			Ventilationsspalt saknas i dörr/ karm. Golv lut, låg tröskel samt rör i golv, se kommentarer/ riskanalys.		
Sovrum 1	X						
Allrum		X			Golvskydd/ gnistskydd saknas framför kamin.		
Sovrum 2	X						
Källartrapp		X			Missfärgning på tapet, ingen förhöjd fuktindikation i ytskikt.		
Källare		X			Se kommentarer/ riskanalys.		
Hall/ förråd	X						
Gillestuga		X			Några täckglas saknas på propphuvar i gruppcentral.		
Rum				X	Utrymmet är ej färdigställt och därmed ej besiktningbart.		
Groventrè	X						
Pannrum	X						
Äldre tvättrum	X						

Bedömningskala: Byggnadsdel	1. Utan anmärkning				2. Påpekande Anmärkning	3. Bör åtgärdas	4. Ej besiktningsbart
	1	2	3	4			
Lgh baksida							
Entrè/ hall		X				Löst el uttag, förteckning saknas i gruppcentral.	
Wc/ duschrum		X				Äldre tätskikt, svagt golvlut, samt gummilist se kommentarer/ riskanalys.	
Kök			X			Blandare otät, förhöjd fuktindikation, se kommentarer/ riskanalys.	
			X			El uttag löst vid skafferi. Droppskydd, se kommentarer/ riskanalys (kök).	
Sov/ allrum	X						
Vind		X				Mikrobiell påväxt förekommer på underlagstakets undersida, vilket bör kontrolleras regelbundet. Vaccumventil, plast samt takkonstruktion, se kommentarer/ riskanalys.	
Tak				X		Taket är snöbelagt och besiktning av detta är därför ej möjligt.	
Fasad			X			Fasadpanelen samt vissa trädetaljer har rötskador på flera platser.	
		X				Ett visst underhållsbehov på övrig fasad samt fönster.	
Mark/ grund		X				Se kommentarer/ riskanalys.	

Kök:

I ett skadeförebyggande syfte kan man sträva efter vattentätet vid dolda ytor så som diskbänkskåpsbotten, diskmaskin och kyl/frys, detta med ett droppskydd eller läckageindikator. Vid renoveringar i kök utförda 2007 eller senare finns ett allmänt råd att detta bör utföras. Se även bild pos 1 nedan i protokollet.

Wc/ duschrum:

Bristfälligt/ svagt lut på golv i kombination med låg dörrtröskel ökar risken för stående vatten på golvet, och att vatten vid ett läckage rinner ut i angränsande utrymmen. GVK's Golvbranschens Våtrumskontroll) branschregler rör genomföringar (2008): Förutom avloppsror och golvbrunn ska inga andra rör genomföringar genom golvets tätskikt tillåtas. Vid renovering kan särskild hänsyn behöva tas till gällande förutsättningar.

Källare: Generella kommentarer vid en oisolerad platta på mark eller i källare:

En betongplatta på mark eller betongplatta i källare kommer på sikt att ställa sig i fuktjämvikt med underliggande mark, vilket medför att relativ fuktighet mellan 90 och 100%RF är vanligt. Detta förhållande gäller ofta även den nedre delen av väggarna. Innebörden av detta blir då att man skall undvika all direktkontakt mellan organiskt material och betongplattan, eftersom på organiskt material som utsätts för en alltför hög fuktighet sker tillväxt av mögel och bakterier. Dessa problem brukar i första stadiet ge problem i form av dålig lukt. Vår uppfattning är att man bör undvika fukt känsliga material. t.ex plastmatta, i golvyttskikt på oisolerade betongplattor och tillåta en viss fuktvandring uppåt. Så har gamla oisolerade källargolv fungerat. Se även utregling på källarväggarnas insida samt uppreglade/ flytande golv på betongplatta i konstruktions och detaljbedömning punkt 7, 8, 9.

Fuktinträngning förekommer/ har

förekommit i några rum i de motfyllda ytter väggarna. Utvändiga åtgärder avseende utvändigt fuktisolering och dränering kan förbättra situationen.

Lägenhet med egen ingång. Wc/ duschrum:

Svagt lut på golv i kombination med limmad gummilist vid duschplats ökar risken för stående vatten på golvet, och att vatten vid ett läckage utanför listen rinner ut i angränsande utrymmen. Badrummet har ett äldre tätskiktssystem där det finns svetsade skarvar vertikalt på väggen. Dessa anses vara känsliga punkter då en del skarvar kan med tiden släppa/spricka. Detta rekommenderas att hållas i uppsikt regelbundet av fastighetsägaren. Ingen förhöjd fuktindikation i ytskikt.

Kök i lägenhet:

Blandarens läckage trolig orsak till förhöjd fuktindikation i ytskikt i nederkant skiljevägg mellan skåp samt en bit ut på vardera sida i skåpbotten. Fortsatt teknisk utredning rekommenderas för att fastställa orsak samt konsekvens.

Vind:

Yttertaket konstruktion består sannolikt av brädor samt takplåt. Och har därigenom inget fuktskyddande tätskikt typ underlags papp. Utifrån kommande läckage vid hårt väder, snösmältning osv kan därför ske periodvist. Rör genomföringar samt nocktätningar är de svagaste punkterna. Fastighetsägaren rekommenderas att regelbundet kontrollera utrymmet. Om avloppsventilationens vaccumventil ”hakar upp sig” blir följderna att varm och fuktig luft hamnar på vinden med kondens som följd på vintern. På vinden är en plastfolie utlagd mot den kalla sidan vilket är felaktigt, vilket kan leda till att kondens bildas under denna under kalla delar av året med fukt mot bjälklagsisoleringen som följd. Platen bör tas bort och därefter kontrollera om eventuella skador och dess omfattning.

Mark/ grund:

Om marken lutar lokalt mot grunden och att vatten från stuprör riskerar att rinna mot densamma samt att växter och rabatter förekommer i dess närhet. Utgör detta en ökad risk för fuktpåverkan på såväl grund som fasad med risk för fukt skador som följd.

Ett visst golvknarr finns på ett antal ställen i huset detta bedöms dock normalt med bakgrund av husets ålder och byggsätt/ metoder.

Brandvarnare kan med fördel kompletteras på övre plan.

Ev. bilder och beskrivningar

Pos 1



Datum

2016-02-18

Besiktningssman

Stefan Östling

1. Besiktningens omfattning

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren genomför en byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad vid besiktningsstillfället. 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 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.

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.

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

Ort och datum

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.

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 el ,vvs samt rökgångar ingår inte i uppdraget.

Undersökning innehållande Ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningsuppdraget. 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

Besiktningsförrättaren ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsuppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningsförrättaren ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.

Om besiktningsprotokollet avses övergå till annan part än uppdragsgivaren (s.k. köpargenomgång) är det besiktningsförrättaren som avgör på vilket sätt genomgång av besiktningsprotokollet skall ske.

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

Besiktningsförrättaren ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningsförrättaren skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två 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 besiktningsförrättaren inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningsförrättaren 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.

Uppdragsgivarens namnunderskrift

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 anmärks. 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 besiktningsstillfället.

Information om Köpargenomgång

Om besiktningen ursprungligen utförts till säljare och köparen vill överta protokollet och den juridiska relationen till besiktningsföretaget är det möjligt att göra så under förutsättning att säljaren ger tillstånd till att använda besiktningsprotokollet. Detta innebär i regel att köpare och besiktningsföretag träffas och går igenom protokollets innehåll på plats. Under vissa förutsättningar kan detta ske även per telefon om besiktningsförrättaren anser att så kan ske utan att risk för missförstånd uppstår. Kontakta besiktningsföretaget om du som köpare har frågor gällande köpargenomgång.

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 vattenkvalitén är tillfredsställande. Rådgör 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 korrosionskyddad cistern (vanligast utomhus) ska besiktigas med tolv års intervall och en stålcistern (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 avloppsanläggningar. 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

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 2005:9".

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 besiktningsmöjligheter 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 yttertaket

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktat 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 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 väggisoleringskivan 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 inledningskedet. 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 innervägssyllar 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 innervägssyllarna 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 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 estetisk natur då fönstrets isoleringsförmåga 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

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktningens omfattning. 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.

Risakanalys 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.

Risakanalysen 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.