

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Björöd 1:221

Adress

Alberts väg 10

438 39 Landvetter

**Besiktningssuppgifter**

Uppdragsnummer	O26582
Besiktningsdatum	2024-12-16
Besiktningföretag	OBM Besiktning Väst AB
Besiktningförrättare	Roger Gustafsson
Närvarande	Säljare
Giltig till och med	2025-12-15

Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temperatur
Klart	Ca +10°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Fastighetsbyrån Härryda AB	Christian Svanberg

Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
1,5-plans hus med källare	1885
Till eller ombyggnad	Övrigt
	Huset delvis möblerat. Sidobyggnader och uterum besiktigas inte

Byggnadsdel

Tak:	Betongpannor, läkt, underlagspapp, råspont/brädor
Fasad:	Tegel. Träpanel
Fönster:	Kopplade fönster. 2-glas isolerfönster
Stomme:	Trästomme
Grund:	Källare. Krypgrund

Installationer

Värme:	Bergvärme med vattenburna radiatorer. Insattskamin
Ventilation:	Självdug
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Fastigheten förvärvades 2001 av nuvarande ägare. Nya brädgolv nedre plan 2001. Takkupan på framsida hus byggdes 2001. Kökskranen är trasig. Spisen är trasig. Handfatet och spolknappen till wc-stolen i toaletten är trasig. Duschväggen i duschen på övre plan är trasig. Garageporten är ur funktion. Eldningsförbud råder i eldstaden. Toaletten på nedre plan fryser vid -10 till -20 grader. I övrigt se mäklarens frågelista.

Tak:	Inga kända uppgifter finns på takomläggningar.
Våtutrymme:	Groventré, tvättstuga, duschrum och badrum renoverades i början av 2000-talet.
Utvändig grund:	Källarytterväggarnas fuktisolering och dränering är i originalutförande.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Regelbunden sotning?	Nej	Eldstad används ej
Provtryckning av murstock?	Nej	
Har brandskyddskontroll utförts?	Nej	
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument

Allmän reflektion

Den generella konditionen för hus från den här tiden varierar naturligtvis kraftigt beroende på vilket underhåll som utförts under den gångna tiden och på vilket sätt underhållet utförts. Det bör upplysas om att det kan förväntas att det finns fuktrelaterade skador i kryppgrunden i något avseende då golvbjälklaget har en träkonstruktion. Vi rekommenderar därför en fortsatt teknisk undersökning av grundkonstruktionen. Gällande tak, fasader och fönster så bör man ta reda på när dessa åtgärdades sist och när det är dags att åtgärda dessa. 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 bokas genom aktuell fastighetsmäklare. Se även uppgifter om teknisk livslängd i slutet av protokollet.

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			Lokala sprickor noterades i husets sockel/grundmur, se kommentar/riskanalys.
Fasad			X		Lokala färgsläpp samt sprickor noterades i husets målade tegelfasad. Tegelfasaden är bitvis monterad innanför grundmuren. Röta noterades i fasadpanelen i takkupan vid baksida hus, se kommentar/riskanalys. I övrigt har altangolven ett allmänt renovering/underhållsbehov.
Fönster/dörrar			X		Torrspäckor och röta noterades i äldre fönster/altandörr. Fönsterblecken i några fönster är bristfälligt monterade. Otätheter noterades i några fönster/altandörr vid anslutningar mellan karm och fasad. Flera fönster går inte och bör inte öppnas, se kommentar/riskanalys.
Stuprör		X			Stuprören släpper regnvatten på marken intill huset, se kommentar/riskanalys.
Hängrännor	X				Inget att notera.
Yttertak			X		Yttertakstäckningen på huset är av äldre datum och det finns inga uppgifter på när det lades om. Trasiga tegelpannor finns på taket. I taksimsen vid baksidan av huset noterades röta i två utstickande takstolar. På takkuporna ligger tegelpannor på ett tak med låg lutning. Taket är besiktigt från mark. Vi rekommenderar att fackman/takläggare kontaktas för vidare kontroll av taktäckningen.
Invändigt					
Allmänt		X			Golvlutningar förekommer i huset.
Nedre plan					
Entréhall	X				Inget att notera.
Kök		X			Fuktskydd finns inte under diskbänkens vatteninstallationer (skadeförebyggande åtgärd).
Groventré	X				Inget att notera.
Tvättstuga		X			Tvättstugan är av äldre standard och förväntad teknisk livslängd anses uppnådd. I golvet noterades genomföringar för vatten/värmerör, se kommentar/riskanalys.
Vardagsrum/matrum		X			En vattenburen radiator är urkopplad pga av den läcker.
Allrum	X				Inget att notera.
Toalett		X			Det finns ingen tröskel på dörren för uppvik av mattan på golvet (skadeförebyggande åtgärd).
Övre plan					
Allrum	X				Inget att notera.
Sovrum 1/kontor	X				Inget att notera.
Sovrum 2	X				Inget att notera.
Hall		X			En spricka noterades i den putsade murstocken (eldningsförbud råder i eldstaden).
Sovrum 3	X				Inget att notera.

Besiktningresultat					
Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Klädkammare	X				Inget att notera.
Duschrum		X			Våtutrymmet är av äldre standard och förväntad teknisk livslängd anses uppnådd. I golvet noterades genomföringar för vatten/värmerör. Uppvik av våtrumsmatta/tätskikt mot dörrtröskel saknas, se kommentar/riskanalys.
Sovrum 4	X				Inget att notera.
Badrum		X			Våtutrymmet är av äldre standard och förväntad teknisk livslängd anses uppnådd. I golvet noterades genomföringar för vatten/värmerör. Bristfälligt fall noterades på golvet, se kommentar/riskanalys. I övrigt går tätskiktets anslutningar i golvbrunnen inte att kontrollera.
Vindar		X			I nockvinden noterades lokala missfärgningar samt mikrobiell påväxt på yttertaket insida, se kommentar/riskanalys. I vinden över badrummet saknas isolering i vindsbjälklaget (värmeläckage). Kontakt tas med snickare för komplettering isolering.
Källare					
Allmänt		X			Källaren är ouppvärmad och är en såkallad råkällare med betonggolvet och stenväggar, se kommentar/riskanalys.
Kallgarage			X		I taket noterades lokala missfärgningar och fuktfäckar vilket tyder på läckage. Fackman kontaktas för vidare kontroll/undersökning.
Krypgrund		X			I grunden noterades en avvikande lukt och vid stickprovvis fuktkontroll uppmättes höga fuktvärden och därför rekommenderas en fortsatt teknisk undersökning, se även kommentar/riskanalys samt bilagan kontroll av konstruktion.
Installationer		X			De elektriska installationerna är delvis av äldre ursprung och det noterades brister. Det rekommenderas därför att fackman kontaktas för att försäkra sig att de fungerar tillfredsställande.

Kommentarer och riskanalys

Sockel: När det är sprickor i sockel finns det en risk att fukt kan tränga in och orsaka skador som påverkar byggnaden negativt.

Fasad: När det är sprickor i tegelfasaden finns det en risk att fukt kan tränga in och orsaka skador som påverkar byggnaden negativt. Om sprickor ökar/växer bör en vidare undersökning göras. När tegelfasaden är monterad innanför grundmuren finns risk att vatten tränger in i fasad/sockel med skador som följd. Åtgärdas inte rötskadorna i fasadpanelen kan det inte uteslutas att skador på angränsande konstruktioner uppstår. Detta kommer att påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Fönster/dörrar: När det är torrspäckor/röta i fönster/altandörr eller otätheter mellan fönsterbleck, fönsterkarm och fasad, finns risk vid nederbörd att fukt tränger in i kringliggande konstruktioner. Detta kan ge upphov till skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Stuprör: När vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar utan får rinna ut i anslutning till byggnaden finns det en risk att man ökar fuktillskottet i grundkonstruktionen som då kan orsaka skador i byggnaden.

Tvättstuga: I tvättstugor skall man ha ett tillfredställande fuktskydd på golv och golv/väggvinkel. När rörgenomföringar finns i golv, våtrumsmattan är av äldre modell kan brister uppstå i dess funktion med risk att fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktion och orsaka skador som kan påverka byggnaden negativt.

Duschrum, badrum: I våtutrymmen skall man ha ett tillfredställande fuktskydd på golv och väggar. När våtrumsmatta/tätskikt är av äldre modell, rörgenomföringar finns i golv, bristfälligt fall förekommer eller uppvik matta mot tröskel saknas, finns det en risk att fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktion och orsaka skador som kan påverka byggnaden negativt.

Vindar: När det finns brister i tätningen mellan ett kallt (vind) och ett varmt (bostad) utrymme finns det en risk att relativt varm och fuktig luft kommer ut från det varma utrymmet till det angränsande kalla utrymmet och träffar en kall yta och kondenserar. Mikrobiell missfärgning på yttertakskonstruktionen är en indikering på att inneluften har kommit ut i vinden så att ett gynnsamt klimat för en mikrobiologisk (mögel, bakterier och röta) tillväxt har uppstått. Det kan vara en indikering på att ventilationen inomhus är undermålig. Får detta fortgå finns det en risk att man kan få skador på konstruktioner som i en förlängning påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Missfärgningarna på insidan yttertaksbrädor på vind visar på att det förekommit inläckage. Vi rekommenderar att vinden framtills taket kontrollerats hålls under uppsikt med jämna mellanrum för kontroll av eventuella läckage.

Källare: En del av huset är uppförd över källare. I källaren finns inga uppreglade golvkonstruktioner eller utreglade väggar vilket är positivt. Någon stickprovsvis fuktkontroll har därmed inte utförts. Täta skikt bör undvikas mot golv- och väggytor för att minska risken för fuktspridning i väggar 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 kan uppstå i sådana. I källaren finns en golvbrunn som är av gjutjärn och när de blir äldre kan de rosta sönder med läckage som följd. I övrigt är det källarens utvändiga fuktskydd äldre varför arbete med detta kan komma i fråga.

I taket i pannrummet finns skivor monterade som kan vara av eternit och det är ett asbesthaltigt material. Dess förekomst i sig utgör ingen risk för inomhusmiljön. Dock bör fackman kontaktas vid eventuellt avlägsnande av materialet. De elektriska installationerna är delvis av äldre ursprung. Det rekommenderas därför att fackman kontaktas för att försäkra sig att de fungerar tillfredsställande.

Krypgrund: Den andra delen av huset är uppförd över krypgrundsutrymme. Utifrån erfarenhet betraktas krypgrunder som riskkonstruktioner. På grund av förhöjd fuktstatus- dels orsakad av fuktvandring från marken och dels orsakad av uteluft som släpps in i grunden främst under den varma tiden av året – kan följdskador med negativ inverkan på såväl byggnaden som inomhusmiljön uppstå i utrymmet och angränsande konstruktioner (t.ex. överliggande bjälklag och uppreglad golvkonstruktion). Vid stickprovsvis fuktkontroll uppmättes höga värden i grunden och därför rekommenderas en fortsatt teknisk undersökning av hela grunden. Se även bilagan kontroll av konstruktion.

Bilder och beskrivningar



Tegelfasad monterat innanför grundmur/sockel



Exempel på spricka i tegelfasad



Röta i två utstickande takstolar i taksims



Missfärgning insida yttertak i vind

Datum

2024-12-16



Roger Gustafsson

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Krypgrund
Konstruktionsdel	Golvbjälklag
Konstruktionsuppbyggnad	Uteluftsventilerad krypgrund med träbjälklag. På marken ligger jord/byggspill

Kommentar

Kritiskt gränsvärde för mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier mm) är ca 17 % fuktkvot (FK) i trä och för rötsvampstillväxt ca 28 %.

Två stickprovsvis fuktmätningar utfördes i undersidan av golvbjälkaget. Fuktkvoten mättes till ca 31 % vilket är över det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt. I grunden noterades en avvikande lukt.



Sammanfattning

Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd med mätvärden över kritiskt gränsvärde. För att säkert fastställa krypgrundens kondition och fuktstatus måste en mer omfattande undersökning utföras.

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 byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad och i vissa fall tillhörande garage/carport vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommit. Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick. Till grund för besiktningen ligger de handlingar som 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 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, 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. funktionstestas ej. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller olägenheter orsakade av husdjur 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 besiktningssprotokoll med förklaringar till bedömningsätt vid överlåtelsebesiktning

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningresultatet 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 besiktningens förrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningens man 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 besiktningens man erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningssprotokoll. 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 besiktningens man att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningens man 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 besiktningens män 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. Råd gör 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. 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

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

Konstruktions- och detaljbedömning

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

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

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

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

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

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

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna 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 yttertaket insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

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

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

5. Enstegsfasader

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

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

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

Källare

6. Källarväggar

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

7. Utregling på källarväggarnas insida

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

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

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

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

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

9. Uppreglade golv på betongplatta

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

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

Torpargrunder och kryppgrunder

10. Torpargrund/kryppgrund

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

11. Fönster

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

12. Äldre badrum

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

13. Klinkers på träbjälklag

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

14. Golvbrunnar

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

Risikanalyser och fortsatt teknisk undersökning

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

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

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

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

Bilaga för konstruktionskontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för olika material och installationer

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

Utvändigt

Tak:

Takpapp	20 år
Takduk	30 år
Takpapp, under takpannor	30 år
Korrugerad takplåt (underliggande takpapp)	35 år
Bandfalsad plåt (med underliggande takpapp)	35 år
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.