

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Långenäs 1:91

Adress

Långenäs 117

43535 Mölnlycke

**Besiktningsuppgifter**

Uppdragsnummer	B5222
Besiktningsdatum	2025-05-09
Besiktningsföretag	OBM Besiktning Väst AB
Besiktningsförrättare	Jonas Väyrynen
Närvarande	En av delägarna.
Giltig till och med	2026-05-09

Väder vid besiktningsdagen

Vädertyp	Temperatur
Mulet	Ca +10°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Fastighetsbyrån Härryda AB	Christian Svanberg



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
Huset är ett 1-planshus med suterrängvåning.	1943
Till eller ombyggnad	Övrigt
-67 tillbyggnad, -21 tom -25 omfattande renovering.	Huset var normalt möblerat vid besökstillfället. Eventuella övriga byggnader och altaner på tomten står i befintligt skick och har inte besiktats.

Byggnadsdel

Tak:	Betongpannor på sadeltak med underlag av läkt, underlagspapp och råspontsbrädor. Skärmtak beklädda med takpapp.
Fasad:	Träpanel.
Fönster:	3-glas isolerrutor.
Stomme:	Träregelstomme.
Grund:	Suterrängkällare med betongplatta på mark och grundmurar av murverk/betong. Krypgrund.

Installationer

Värme:	Luft/vattenvärmepump not golvvärmesystem.
Ventilation:	Självdrag, förstärkt med våtrumsfläktar.
Vatten:	Enskilt, borrhälsbrunn.
Avlopp:	Enskilt, minireningsverk.

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2021 av nuvarande ägare. Ägare har ingen kännedom om brister/fel i huset.

Se även mäklarens objektsbeskrivning samt säljarens frågelista gällande renoveringar/förändringar som skett i huset genom åren. Upplysningar lämnade av fastighetsägare vid besiktningstillfället.

huset har genomgått en mycket omfattande renovering under åren -21 tom -25.

Tak:	Taket renoverades 2010 då ny takpapp, läkt och pannor monterades, arbetet utfördes av entreprenör. 2025 målas takpannor, utom under solceller.
Våtutrymme:	Våtutrymmen sedan 2022. Utfört av entreprenör, våtrumsintyg eftersöks av nuvarande ägare.
Utvändig grund:	Husets källarytterväggar har erhållit ny dränering och fuktisolering 2021/2022. Utfört av entreprenör.
Installationer:	Alla installationer är från 2021 och framåt. Solcellsanläggning 2024 om 9.5kW samt batteripack om 16kWh.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats? Nej

Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Regelbunden sotning?	Ja	Se separat protokoll
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	Se separat protokoll
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument
Finns vattenanalyser för eget vatten?	Ja	Se separat protokoll
Fungerar eget avlopp tillfredsställande?	Ja	

Allmän reflektion

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderas det att en avtalad/bokad besiktningsgenomgång görs med mig på telefon eller på plats. Denna genomgång beställs via fastighetsmäklaren. Vill du som spekulant på fastigheten komma i kontakt med mig maila då till jonas.vayrynen@obm.se och ange aktuell objektsadress, ditt namn och telefonnummer så återkommer jag, när möjlighet ges.

//Jonas

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Utvändigt					
Markförhållanden	X				Inget att notera.
Krypgrund		X			Krypgrund är en riskkonstruktion. Fuktgenomslag kunde noteras i ett av hörnens nederkant, sannolikt rinnande längst med berget. Se kommentar/riskanalys samt Bilaga för konstruktionskontroll.
Sockel				X	Husets "riktiga" sockel är ej besiktningsbar då man monterat sockelskivor på denna och dess isolering.
Fasad	X				Inget att notera.
Fönster/Dörrar		X			Lokalt förekommer mindre otätheter i tätningar mellan fönsterbleck och salning/foder. Ökad risk för vatteninträning, tätning rekommenderas.
Hängrännor/Stuprör	X				Det är viktigt att regelbundet rengöra och justera hängrännor och dess lutning mot stuprören.
Tak			X		Yttertaget är kontrollerat från uppställd stege mot glidskydd samt taksteg placerade mellan solcellspanelerna. Det noterades ett par spruckna och kantstötta takpannor, dessa bör bytas ut för att minska risken för vatteinträngning under takpannorna som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.
				X	Delar av takpannor är ej besiktningsbara pga installation av solcellspaneler.
Vind				X	Det finns ingen vind då takkonstruktionen är ett s.k parallelltak, dvs att innertaket följer yttertaget. Här omöjliggör konstruktionen i sig kontroll av underlagstaket. För generell info gällande konstruktionen, se kommentar/riskanalys.
Invändigt					
Allmänt och installationer		X			Stickprovsmässig funktionskontroll av jordade uttag utfört utan avvikande värden.
Suterrängplan					
Allmänt		X			Den absoluta majoriteten av planets betongplatta är ombyggd med sprutisolering samt en ny gjutning med golvvärmslang ovan denna. Vissa delar utan någon underliggande isolering alls. Påbyggda väggkonstruktioner av/med organiska material förekommer. Se kommentar/riskanalys samt Bilaga för konstruktionskontroll.
			X		I planet finns två fördelarskåp inbyggda i vägg som inte har något avlopp/evakuering. I händelse av läckage riskerar vatten att orsaka fuktrelaterade skador i dess kringliggande konstruktioner. Här kan även vattenlarm som ett komplement för att lättare upptäcka eventuella läckage.
Entréhall	X				Inget övrigt att notera.
Sovrum 1 / Kontor	X				Inget övrigt att notera.
Sovrum 2	X				Inget övrigt att notera.
Trappförråd		X			Rörkopplingar förekommer i väggkonstruktion, nåbara via inspektionslucka i vägg. I händelse av läckage riskerar vatten att tränga ut i angränsande rum/konstruktioner med fuktskador som möjlig följd.
Teknikrum	X				Inget övrigt att notera.

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Dusch/wc		x			Avloppsstos placerad för nära vägg. Bomljud förekommer i enstaka klinkerplattor. Våtrumsintyg eftersöks av nuvarande ägare. Se kommentar/riskanalys.
Värme-/Vattenadelning		x			Brunnsmaschetten sticker ut under klämringen. Se kommentar/riskanalys. z
Matkällare	x				Inget övrigt att notera.
Tvättstuga		x			Klämring ligger inte i sitt rätta läge. Se kommentar/riskanalys.
				x	Brunnsmaschett eller dess anslutning mot golvbrunnen är ej besiktningsbar pga bruk/fix mellan golvbrunn och brunnssil.
Hobbyrum	x				Inget övrigt att notera.
Övre plan					
Hall	x				Inget övrigt att notera.
Kök	x				Inget övrigt att notera.
Vardagsrum/matplats	x				Inget övrigt att notera.
Wc		x			Enligt uppgift skall tätskikt finnas monterat under keramiken på golvet, detta går rent fysiskt inte att se/kontrollera. OM det inte finns tätskikt riskerar vatten, i händelse av läckage, att tränga ut i angränsande rum/konstruktioner med fuktskador som möjlig följd.
Sovrum 1	x				Inget övrigt att notera.
Sovrum 2	x				Inget övrigt att notera.
Dusch/Wc		x			Klämring ligger inte i sitt rätta läge. Våtrumsintyg/Kvalitetsdokument eftersöks av nuvarande ägare. Se kommentar/riskanalys.
Sovrum 3	x				Inget övrigt att notera.

Krypgrund:

Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund är beroende av rådande uteklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret. Är värmeisoleringsförmågan god hos bjälklaget förlängs uppfuktningsperioden. Under uppfuktningsperioden råder ofta gynnsamt klimat för mikrobiologisk tillväxt (mögel, bakterier och röta) eller kemisk lukt från behandlat/tryckimpregnerat material. Detta kan ge upphov till en avvikande lukt, vilket kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Se även Bilaga för konstruktionskontroll.

Parallella takkonstruktioner, generell info:

En parallell takkonstruktion är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak mednockvind då yttertakets insida inte kan inspekteras. Om ångspärren i innetaket inte fungerar tillfredställande kan yttertaget på sikt få mikrobiella skador (bakterier, mögel- och rötskador). Dessa skador påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Suterrängplan/Allmänt:

En äldre källare med oisolerad betongplatta på mark av detta slag (eller en betongplatta med mindre än 300mm isolering under) 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 (mögel/bakterier) samt rötskador och elak lukt kan uppstå i sådana.

Se även Bilaga för konstruktionskontroll.

Våtutrymmen:

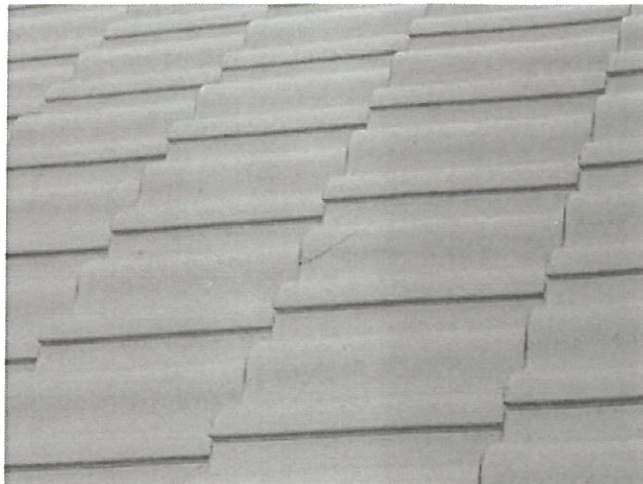
Då avloppsstos är placerat för nära vägg finns risk att tätskiktet inte har gått att ansluta på ett korrekt sätt. Läckage kan då uppstå, i händelse av att området vattenbegjuts, med fuktnrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.

När klämring inte är monterad enligt monteringsanvisningar eller om manschetten sticker ut under klämring riskerar anslutningen mellan tätskikt och golvbrunn att vara otät. Vatten riskerar då att tränga ned under tätskiktet med fuktskador i dess kringliggande konstruktioner som möjlig följd.

Bilder och beskrivningar



Exempelbild, klämring ej i sitt rätta läge.



Exempelbild, skadad takpanna yttertak.



Delar av takpannor ej besiktningsbara pga solcellspaneler.

Datum
2025-05-09



Jonas Väyrynen
Besiktningsförrättare

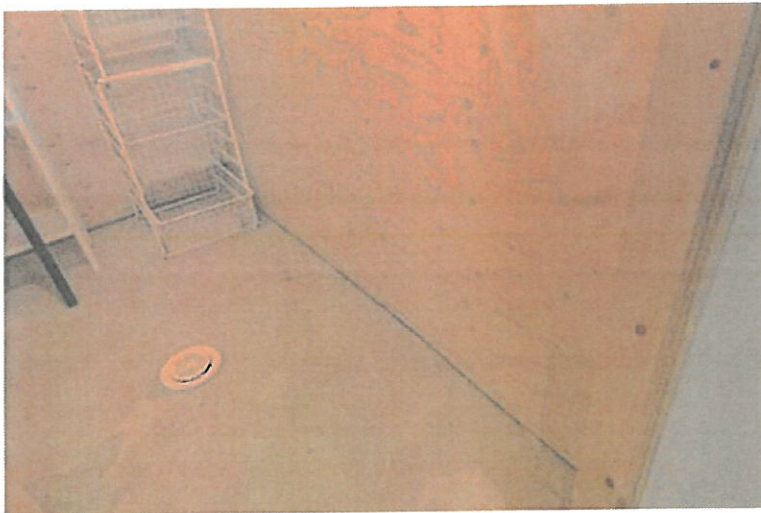
Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Suterrängkällare
Konstruktionsdel	Påbyggda konstruktioner av/med organiska material
Konstruktionsuppbyggnad	Väggar av stålreglar och gipsskivor samt skivor typ plywood.

Kommentar

Kontroll har skett genom otätheter i konstruktionerna samt stickprovsmässig fuktkvotsmätning. Vid fuktkvotsmätning uppmättes ett högsta värde om 18% i skivmaterial bastu, gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till ca 17% FK.



Sammanfattning

Påbyggda konstruktioner av/med organiska material riskerar, på grund av naturlig fuktpåverkan, att få mikrobiella skador som i sin tur kan leda till elak lukt.

Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd. För att säkert fastställa konstruktionernas kondition och fuktstatus måste en mer omfattande undersökning utföras.

Bilaga 2 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Krypgrund
Konstruktionsdel	
Konstruktionsuppbyggnad	Mark av berg/sten, grundmur av murverk och blindbotten av brädor och träfiberskivor.

Kommentar

Krypgrund är en riskkonstruktion. Fuktkvotsmätning utfördes i blindbottenbrädor med värden kring 11%FK, vilket är under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt som brukar anges till ca 17%FK.

Sammanfattning

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). Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd samt att mätvärden normalt sett kan variera över årstiderna. För att säkert fastställa konstruktionens 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 besiktningensförrättaren genomför en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad och i vissa fall tillhörande garage/carport vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommit. Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick. Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktningensförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningensutlåtandet. 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 besiktningensutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningensförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningensmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej. I besiktningensutlåtandet skall besiktningensförrättaren 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 besiktningensutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningensmannen 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 besiktningensbara kryppgrunder 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 besiktningensförrättarens begäran lämna uppgifter om förkomsten 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

Besiktningensförrättaren 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 besiktningensförrättaren inte fått del av. I besiktningensutlåtandet redovisar besiktningensförrättaren sin bedömning. Besiktningensmannen 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 besiktningensförrättaren rekommendera en fortsatt teknisk undersökning om så anses befogat.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningensförrättaren 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 besiktningensförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningensuppdraget.

4. Undantag

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

Undersökning innehållande ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningensuppdrag 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 avhjälpan 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

Besiktningensföretaget 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.

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

Besiktningensföretaget ersätter inte skadebelopp under ett halvt prisbasbelopp. Krav gentemot besiktningensföretaget 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 besiktningensföretaget inget ansvar p.g.a. uppdraget och dess utförande. Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej.

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

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

Bilaga till besiktningsprotokoll med förklaringar till bedömnings sätt vid överlåtelsebesiktning

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, "utan anmärkning", "påpekande" och "bör åtgärdas" är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som 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 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. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Asbest

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

Energideklaration

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1a januari 2009 vara energideklarerade. Villor som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklaration som inte är äldre än 10 år vid försäljning. Nyproducerade byggnader ska ha en deklaration i samband med färdigställandet.

Avloppssystem

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

Provtryckning av rökgångar

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

Brandskyddskontroll

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

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

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

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

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar. Takbeklädnader av papp kräver regelbunden kontroll och underhåll. Takpapp har en förväntad livslängd om ca 20 år medan takduk har ca 30 år eller mer, vilket även gäller beklädnader av plåt.

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

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

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

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

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på 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-isoleringskivan 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. 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 fuktelaterade 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.

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 estetiskt natur då fönstrets isolerings-förmåga bara marginellt påverkas. 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. 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 golvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

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 borrar 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 borrar stickprovshålen ovanifrån. I vissa fall kan det vara nödvändigt att ta upp en inspektionslucka till grunden om sådan saknas eller att uppdragsgivaren utför någon annan åtgärd för att möjliggöra en relevant provtagning.

Observera att mätvärden under de kritiska gränsvärdena inte är någon garanti för att konstruktionen är felfri. I vissa konstruktionsfall kan fuktvärdena variera över 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		Invändigt	
Tak:		Ytskikt våtutrymmen	
Takpapp	20 år	Våtrumsmatta	25 år
Takduk	30 år	Tätskikt under klinker	30 år
Takpapp, under takpannor	30 år	Tätskikt under klinker	15 år
Korrugerad takplåt	35 år	(dispersion cax1980-1995)	
(underliggande takpapp)		Våtrumstapeter	15 år
Bandfalsad plåt	35 år		
(med underliggande takpapp)		Installationer för vatten	
Plåtdetaljer	35 år	Avloppsledningar, gjutjärn	50 år
Hängrännor o stuprör	25 år	Avloppsledningar, pvc	25 år
Underlagstak	40 år	(installerad före 1974)	
		Avloppsledningar pvc	40 år
Fasader:		(installerad efter 1974)	
Träpanel	40 år	Vattenrör galvad	35 år
Färg på fasad o trädetaljer	10 år	Vattenrör koppar	50 år
Puts	30 år		
Fönster:		Värmeledningar och	*
Isolerglas	25 år	radiatorer av stål	
Fönster, trä	40 år	Porslin	30 år
Dörrar	35 år		
Källarytterväggar:		Elinstallationer	
Fuktisolering, tjära	25 år	Kablage, centraler	45 år
Dräneringsledning	25 år	Vitvaror	10 år
Invändigt		Varmvattenberedare	20 år
Målning/tapetsering	10 år	Luft/luft värmepump	8 år
Plastmatta på golv	15 år	Värmepumpar, övriga	15 år
Laminatgolv	20 år		
Parkett	40 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.

Suterrängplan:

Allmänt punkt 2 fördelarskåp.

Vattenlarm installerat.

Trappförråd:

Rörkoppling i vägg/golv.

Vattenlarm installerat.

Dusch/WC:

Bomljud åtgärdat.

Samtliga klämringar i golvbrunnar åtgärdade i rätt läge.

Våtrumsintyg kommer.

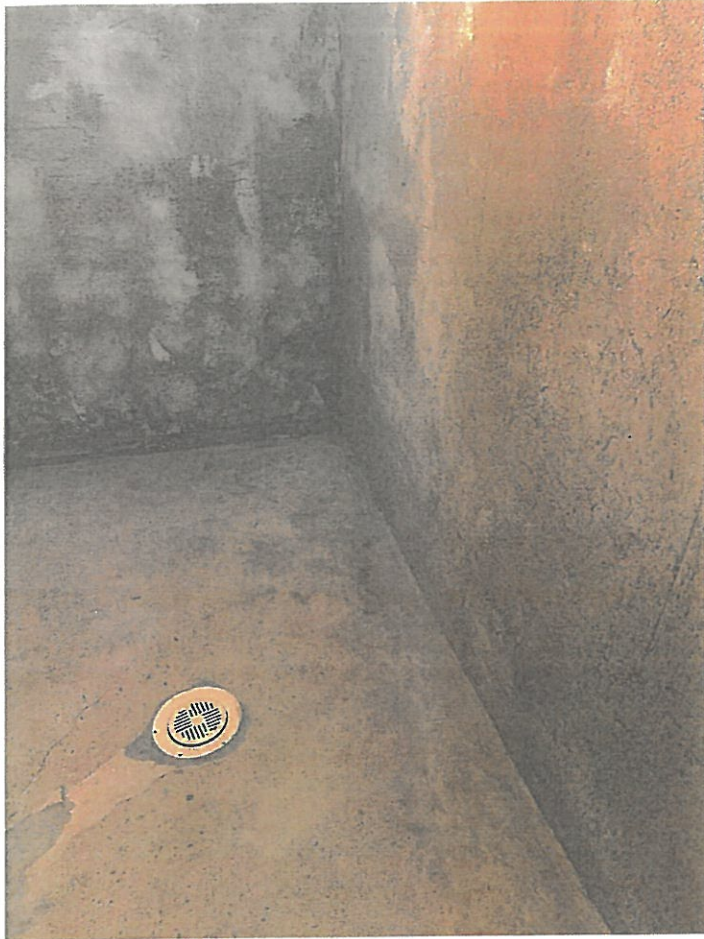
Tak: Bytt ut trasiga pannor.

Fönster/Dörrar : Tätning

Skivmaterial i bastu mot stenväggar nermonterade.

2st väggar putsade.





Kvalitetsdokument

Egenkontroll enligt BBV 21:1, Bygggeramikrådets Branschregler för våtrum

Behörig entreprenör D.T Bygg och Renovering Service

Byggeramikrådets
behörighetsnummer

201702405

Org.nummer 751219-9139

Ansvarsförsäkring i försäkringsbolag If

Objekt Längenäs 117

Beställare Fabax bygg

☐ Nyproduktion ☒ Renovering

Arbetena utförda under tiden från 2022-03-15 till 2022-05-18

Av Byggeramikrådet godkända tätskiktssystem enligt BBV, Bilaga C

☒ Golv Tillverkare/Leverantör Bostik Systembenämning Bostik VTgF Universal

☒ Vägg våtzon 1 Tillverkare/Leverantör Bostik Systembenämning Bostik VTvF Universal

☒ Vägg våtzon 2 Tillverkare/Leverantör Bostik Systembenämning Bostik VTv Universal

Egenkontrollen innefattar följande kontrollpunkter med hänvisning till kapitel 6:533 i Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020: 4, BBR

☒ Underlagen uppfyller branschreglernas krav.

Golv: ☒ Ja ☐ Nej Vägg: ☒ Ja ☐ Nej Om "Nej", förtydliga nedan.

☒ Lutning på golv mot golvavlopp uppfyller branschreglernas krav (1:25–1:150/1:100–1:200) innan tätskikt applicerats. ☒ Ja

☒ Har ny typgodkänd golvbrunn installerats eller är befintlig golvbrunn typgodkänd och intakt ☒ Ja

☒ Ny golvbrunn monterad av annan entreprenör ☒ Ja

☒ Golvbrunnen är fast monterad, korrekt placerad och i nivå med tätskiktet ☒ Ja

☒ Tätskiktsarbetet är utfört enligt aktuell monteringsanvisning ☒ Ja

☒ Finns andra genomföringar i tätskikt än avlopp i golvet? ☐ Ja ☒ Nej Om "Ja", förtydliga nedan.

Övriga upplysningar/eventuella avvikelser från Byggeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV Badrum i källaren lokal tättskikt pga g Betongplattan direkt på maken

Namn på behörig platsättare som applicerat tätskiktet Djamal Taleb

Våtrumsansvarig arbetsledare Djamal Taleb

Ort och datum Göteborg 2025-06-15

Namnsteckning Signerat via BankID

Dokumentet avser (ange antal) 2 våtrum. Se 2.5.1 i BBV.

Bilaga A (original) och monteringsanvisning till ☒ Beställare

Kopia och monteringsanvisning till ☒ Behörigt företag

**vatten
täta
våtrum**

Byggeramikrådet