

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Hultet 2:50

Adress

Hultgränd 9

51796 Hultafors

**Besiktningssuppgifter**

Uppdragsnummer	O31409
Besiktningsdatum	2026-04-09
Besiktningföretag	OBM Besiktning Väst AB
Besiktningförrättare	Carl Roy
Närvarande	Fastighetsägaren
Giltig till och med	2027-04-09

Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temperatur
Klart	Ca +10°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Fastighetsbyrån i Bollebygd AB	Christer Bertilsson



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning 1 ½ - planshus med delvis källare	Byggnadsår 1911
Till eller ombyggnad	Övrigt
Huset är tillbyggt, omfattning och årtal för detta är okänt för nuvarande ägare	Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället. Övriga byggnader står i befintligt skick och har ej besiktigats

Byggnadsdel

Tak:	Sadeltak med plåtbeklädnad
Fasad:	Trä
Fönster:	2-glas kopplade fönster och 3-glas isolerfönster
Stomme:	Trä
Grund:	Källare med betongplatta på mark, torpargrund och del med betongplatta på mark

Installationer

Värme:	Bergvärme med vattenburna radiatorer
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2023 av nuvarande ägare. Ägare uppger om att det förekommer rötskador i takkonstruktion på uteplats, balkongräcke saknas och det vid senaste storm skadades ett stuprör.

En kontakt med fastighetsmäklare rekommenderas för att få tillgång till utförlig information gällande eventuella renoveringar, förändringar, intyg, dokument mm. gällande denna byggnad/fastighet.

Tak:	Nuvarande ägare har ingen kännedom av yttertaket ålder.
Våtutrymme:	Wc/dusch på entréplan renoverades ca 2005 och dusch på övre plan renoverades 2024, arbetet utfördes av fackman våtrumsintyg/kvalitetsdokument finns ej. Tvättstuga är i äldre utförande.
Utvändig grund:	Nuvarande ägare har inte låtit utföra några åtgärder av utvändig grund, Källarytterväggarnas fuktisolering och dränering är i äldre utförande.
Installationer:	Installationer har uppdaterats löpande i samband med utförda renoveringar, i huset förekommer det äldre installationer.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej
Energideklaration	Ja
Regelbunden sotning?	Ja
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja
Finns frågelista upprättad?	Nej

Allmän reflektion

I protokollet finner man en sammanfattning av kommentarer och information som indikerar på husets aktuella skick och med viss hänsyn till byggnadsåret. Se även uppgifter om generella tekniska livslängder i slutet av protokollet. När man som köpare läser protokollet är det texten i kommentarer som är det viktiga och inte vilken siffra som står, texten och innehållet i protokollet är det som skall framhävas. Det rekommenderas att man som köpare aktivt tar del av besiktningsprotokollets innehåll.

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Utvändigt					
Mark:		X			Det förekommer växter intill och på huset, se kommentar/riskanalys.
Grundmur/sockel:		X			Lösa fogar och otätheter förekommer i grundmur.
Fasad & trädetaljer:			X		I fasad och trädetaljer förekommer rötskador och generellt målning/underhållsbehov, för vidare bedömning och åtgärder rekommenderas kontakt fackman.
Fönster/dörrar:		X			Målning/underhåll/bytesbehov, se kommentar/riskanalys.
Hängrännor/stuprör:		X			Enstaka stuprör avslutas intill huset, se kommentar/riskanalys. Rengör hängrännor fortlöpande och ombesörj tillfredställande fall mot stuprör.
Yttertak:			X		Yttertaget är äldre, har uppnått/passerat tekniskt väntad livslängd, det förekommer otätheter, bristfälliga plådetaljer och rötskador i takfot samt vid uteplats, se kommentar/riskanalys.
Vind:			X		Vindsutrymmet är besiktigt i begränsad omfattning från luckan då landgång saknas. Från luckan noterades mindre spår av läckage/fuktfläckar invid skorsten, se kommentar/riskanalys.
			X		Delar av taket är utfört som parallelltak där innertaket följer yttertakets lutning. Denna typ av takkonstruktion går inte att kontrollera okulärt. Ev. läckage eller andra fel/brister är därför svårt att upptäcka i ett tidigt skede.
Balkong:			X		Balkongen har renoveringsbehov och det finns inget räcke, för vidare bedömning och åtgärder rekommenderas kontakt fackman.
Grundkonstruktioner					
Torpargrund:			X		Torpargrunden är inte besiktningsbar då inspektionslucka saknas. Torpargrund är en riskkonstruktion, se kommentar/riskanalys samt bilaga 1.
Äldre typ av källare:		X			Äldre typ av källare utan påbyggda konstruktioner, se kommentar/riskanalys samt bilaga 2.
Äldre typ av betongplatta på mark:		X			Äldre typ av betongplatta på mark, se kommentar/riskanalys samt bilaga 3.
Invändigt					

Besiktningresultat					
Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Allmänt hela huset:		X			I huset förekommer det lutande konstruktioner, knarrande golv, sprickor i väggar/tak vilket är vanligt förekommande i äldre hus. Det rekommenderas dock att detta hålls under uppsikt, skulle förändring ske bör kontakt tas med en fackman för erforderliga åtgärder. Vidare förekommer spår av möss i huset.
Installationer:			X		Allmänventilationen i huset består av självdrag. Generellt rekommenderas friskluftsventiler i sovrum/sällsrum och att dessa är öppna, vidare rekommenderas mekanisk frånluftsventilation i våtutrymmen med kontinuerlig drift. I huset noterades bla. lösa eluttag/kablar, kopplingsdosor utan täcklock och bristfälligt förankrade vatten/värmerör och korrosion. Husets el- och VVS-installationer är generellt av äldre standard. Dessa kan komma bli aktuellt att ersättas mot nytt eller förbättras i förebyggande syfte eller vid renoveringar. För vidare bedömning, översyn av samtliga installationer och lämpliga åtgärdsförslag på ovan nämnda rekommenderas kontakt med respektive fackman.
Källarplan					
Trapphus:		X			I tak noterades fuktfläckar, dessa var torra vid besiktningstillfället. Det rekommenderas att dessa hålls under uppsikt och ökar fuktfläckarna i storlek eller annan förändring sker bör kontakt tas med en fackman för erforderliga åtgärder.
Apparatrum/förråd:		X			Spillvatten från värmepanna är ej anslutet till avlopp/golvbrunn, leds ut på golv. I utrymmet förekommer fuktgenomslag på golv och vägg.
Entréplan					
Tvättstuga:			X		Äldre våtutrymme, utrymmet bedöms vara i behov av renovering, se kommentar/riskanalys.
Hall/kapprum:	X				Inget övrigt att notera.
Kök:		X			Äldre kök enligt äldre standard. Fuktskydd rekommenderas alltid under vitvaror och diskbänksskåp skall ha vattentät botten. Vidare skall vatten och avloppsrör vara fast förankrat.
Allrum:	X				Inget övrigt att notera.
Matplats/passage:	X				Inget övrigt att notera.
Vardagsrum:	X				Inget övrigt att notera.
Sovrum 1:	X				Inget övrigt att notera.
Wc/dusch:		X			Äldre våtutrymme, har uppnått sin tekniskt väntade livslängd, se kommentar/riskanalys.
Övre plan					
Allrum:		X			Räcke mot trapphus saknas delvis, risk för fallolycka.
Pentry/sovrum 2:		X			Det finns inget fuktskydd i botten av diskbänksskåpet.
Förråd/sidovind 1:	X				Inget övrigt att notera.
Duschutrymme:			X		I utrymmet noterades brister, se kommentar/riskanalys.
Wc:	X				Inget övrigt att notera.
Förråd/sidovind 2:	X				Inget övrigt att notera.
Sovrum 3:	X				Inget övrigt att notera.
Förråd/sidovind 3:	X				Inget övrigt att notera.

Kommentarer och riskanalys

Mark:

Av erfarenhet vet vi att det kan uppstå problem med dagvattenledningar samt dräneringssystemet när det förekommer växter intill byggnaden. När växterna även växer upp på fasaden kan man även få en hög fuktstatus i fasadens konstruktion då växter hindrar solen från att värma fasaden så att en uttorkning kan ske, Vidare ökar risken för fuktrelaterade skador om sockel har puts/färgsläpp, detta kan i en förlängning ge upphov till skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.

Stuprör:

När vatten från stuprör/hängränna inte leds bort utan får rinna ut i anslutning till byggnaden finns det en risk att man ökar fukttillskottet i vägg-, tak- och grundkonstruktionen som då kan orsaka skador i byggnaden.

Fönster/dörrar:

Träkonstruktioner där underhåll/målningsbehov finns riskerar p.g.a. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktrelaterade skador.

Yttertak:

Då taktäckningen är av äldre standard har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på takkonstruktionen vilket kan påverka byggnaden och dess inomhusklimat negativt. Vid besiktningstillfället noterades bristfälliga plåtarbeten och bristfälliga skarvar i takplåt med otätheter som följd. Otätheter medför risk för inläckage med risk för att fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Fuktrelaterades skador/rötskador noterades i takfot på flertalet platser samt i underlagstak på uteplats. För vidare bedömning och lämpliga åtgärdsförslag rekommenderas kontakt med fackman.

Vind:

Fuktfläckar förekommer i underlagstaket, att det förekommer fuktfläckar/missfärgningar från tidigare läckage i ett äldre hus är inte ovanligt. Yttertaget har genom åren lags om och missfärgning/fuktfläckar skulle kunna vara från tiden innan takomläggningen, nuvarande taktäckning bedöms som äldre och har uppnått/passerat sin tekniskt väntade livslängd. Då vindsutrymmet saknar landgång i hela utrymmet har inte fläckar/missfärgningar gått att kontrollera i sin helhet. Det rekommenderas att man säkerställer huruvida läckage pågår eller ej och tills dess rekommenderas att fuktfläckarna hålls under uppsikt och ökar fuktfläckarna i storlek eller annan förändring sker bör kontakt tas med en fackman för erforderliga åtgärder.

Torpgrund:

Torpgrund är en känd riskkonstruktion då det finns en ökad risk för skada genom att markfukt och fuktig luft kan skapa problem i torpargrunden. Dessa problem kan ge skador så som fukt, röta, mögel och elak lukt. Klimatet i en uteluftsventilerad torpargrund 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). *Torpargrunden är inte besiktningsbar då inspektionslucka saknas. Se även bilaga 1.*

Äldre typ av källare:

En källare av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Det kommer (trots omdränering) alltid finnas naturlig fukt under huset och även till viss del upp i väggarna, därav är bla. puts/färg- och ytskiktssläpp i/på nederkant väggar ej ovanligt. 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/i anslutning till golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt och rötskador kan uppstå i sådana. Det utvändiga fuktskyddet är också äldre och det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i det utvändiga fuktskyddet. En viss förhöjd fuktighet i betongplatta samt källarväggar är dock att förväntas i en äldre källare. I källaren förekommer fuktgenomslag och missfärgning på golv/vägg. *Se även bilaga 2.*

Äldre typ av betongplatta på mark:

Vid äldre betongplattor på mark är det vanlig förekommande att vägg- och golvkonstruktioner som står på plattan har placerats mot plattan utan eller med bristfälligt fuktskydd, vilket medför att vägg- och golvkonstruktionerna utsätts för naturlig fuktpåverkan från kringliggande mark. Vidare är det känt att rötskyddsbehandlat virke användes i stor utsträckning i syllkonstruktioner (nedre del av vägg) i hus som uppfördes under sextio- sjuttio- och åttiotalet vilket i många fall har medfört att en besvärande lukt har upplevts i byggnader. Det finns ingen information om när tillbyggnad av tvättstugan har skett. *Se även bilaga 3.*

Våtutrymmen:

Våtutrymmen på entréplan är äldre och har passerat sin tekniskt väntade livslängd. I våtutrymmen skall golv- och väggytor ha vattentäta skikt. När det saknas, är av äldre modell eller om det har brister i dess funktion/utförande, finns det en risk att fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka skador som kan påverka byggnaden och dess inomhusklimat negativt. I våtutrymmen noterades bristfälligt fall på golv. Det går inte vid en okulär besiktning att utesluta eventuella skador i underliggande konstruktioner. Med hänsyn till våtutrymmets ålder rekommenderas kontakt med fackman för renovering.

Duschutrymme över plan:

Utrymmet är fackmässigt utfört. I utrymmet noterades bla. att det saknas tätskikt på delar av vägg i våtzon 1, det förekommer ventilationsgenomföring i plats för dusch och bristfälligt fall på golv. Noterade brister avviker från gällande branschregler/monteringsanvisningar och medför ökad risk för läckage med fuktrelaterade skador som följd. Med hänsyn till noterade brister och främst att det inte finns tätskikt på delar av vägg i våtzon 1 rekommenderas kontakt med fackman för renovering.

Datum

2026-04-09



Carl Roy

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Del av grundkonstruktion
Konstruktionsdel	Torpargrund
Konstruktionsuppbyggnad	

Kommentar

Torpargrunden har ej besiktigats då inspektionsslucka saknas.

Sammanfattning

Torpargrund är en känd riskkonstruktion då det finns en ökad risk för skada genom att markfukt och fuktig luft kan skapa problem i torpargrunden. Dessa problem kan ge skador så som fukt, röta, mögel och elak lukt. Klimatet i en uteluftsventilerad torpargrund är beroende av rådande uteklimat. Material i utrymmet fuktas upp, främst under sommarhalvåret. Är värmeisoleringsförmågan god hos bjälklaget förlängs uppfuktningssperioden. Under uppfuktningssperioden råder ofta gynnsamt klimat för mikrobiologisk tillväxt (mögel, bakterier och röta). Konstruktionskontroll av ovan nämnd riskkonstruktion har ej utförts. För att säkert fastställa konstruktionens kondition och fuktstatus bör en mer omfattande undersökning utföras.

Bilaga 2 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Del av grundkonstruktion
Konstruktionsdel	Källare med betongplatta på mark
Konstruktionsuppbyggnad	

Kommentar

Inga påbyggda golv/yttreväggskonstruktioner av organiskt material i kontakt med betongplatta/grundmur noterades i denna källare. Någon riktad håltagning med fuktmetning har därför ej utförts. I källaren förekommer fuktgenomslag och missfärgning på golv/vägg.

Sammanfattning

En förhöjd fuktighet i betongplatta/källarväggar är att förväntas i en äldre källare. Det kommer (trots omdränering) alltid finnas naturlig fukt under huset och även till viss del upp i väggarna. Trädetaljer, övrigt organiskt och täta material i kontakt med dessa ytor riskerar därför att även erhålla viss förhöjd fuktighet med mikrobiella skador som följd. Det utvändiga fuktskyddet är också ev. äldre och det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå.

Bilaga 3 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Del av grundkonstruktion
Konstruktionsdel	Äldre betongplatta på mark
Konstruktionsuppbyggnad	

Kommentar

Husets tvättstuga på entréplan är grundlagd på äldre betongplatta på mark. Då det är ett våtutrymme har någon riktad håltagning med fuktmätning i golv/väggkonstruktion ej utförts.

Sammanfattning

Vid äldre betongplattor på mark är det vanlig förekommande att väggarna som står på plattan har placerats mot plattan utan eller med bristfälligt fuktskydd, vilket medför att väggkonstruktionerna utsätts för naturlig fuktpåverkan från kringliggande mark.

Konstruktionskontroll av ovan nämnd riskkonstruktion har ej utförts. För att säkert fastställa konstruktionens kondition och fuktstatus bör 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 besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningens utlåtandet. I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med okulär besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen av besiktigad byggnad. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktigade utrymmen skall i besiktningens utlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningssmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej. I besiktningens utlåtandet skall besiktningförrättaren 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 besiktningens utlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningssmannen 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 besiktningbara 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 besiktningförrättarens 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

Besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren inte fått del av. I besiktningens utlåtandet redovisar besiktningförrättaren sin bedömning. Besiktningssmannen 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 besiktningförrättaren rekommendera en fortsatt teknisk undersökning om så anses befogat.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningens uppdraget.

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 besiktningens uppdrag undantaget viss fuktmätning i s.k. riskkonstruktioner. Stickprovskontroll av jordning i uttag i våtutrymmen utförs dock. Termostater och reglersäkerhetsventiler etc. funktionstestas ej. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller olägenheter orsakade av husdjur eller skadedjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag. Bedömning av material som kan innehålla miljöfarliga ämnen såsom asbest, pcb etc. ingår ej i besiktningens omfattning.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningföretaget 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.

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

Besiktningföretaget ersätter inte skadebelopp under ett halvt prisbasbelopp. Krav gentemot besiktningföretaget 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 besiktningföretaget 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 besiktningssresultatet 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 besiktningssrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningssmannen 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 besiktningssmannen erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningssprotokollet. 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 besiktningssmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningssmannen 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 besiktningssmän 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. Rådgor 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. Rådgor 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.

Taketets 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
Plåt detaljer	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.