

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Össby 29:1

Adress

Össby 231

38664 Degerhamn

**Besiktningssuppgifter**

Uppdragsnummer	J5832
Besiktningsdatum	2025-03-05
Besiktningföretag	OBM Kalmarsund AB
Besiktningförrättare	Joakim Blomqvist
Närvarande	Fastighetsägare
Giltig till och med	2026-03-05

Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temperatur
Mulet	Ca +5°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Ölandsmäklaren AB	Marcus Isakson

Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
Huset är ett 1½-planshus med källare/krypgrund.	1943
Till eller ombyggnad	Övrigt
Huset är tillbyggt 1973 och 1982.	Huvudbyggnad har ingått i uppdraget.

Byggnadsdel

Tak:	Icopal plåtpannor, papp
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	3-glas isolerfönster
Stomme:	Trä
Grund:	Källare och krypgrund

Installationer

Värme:	Direktverkande el, öppen spis
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2012.

Fönster och entrédörr byttes 2019.

Fasadpanel målades 2019 då även skadad panel byttes.

Balkong renoverades 2021.

Läckage från balkong, äldre fläckar vid dörr finns kvar. Åtgärdades av fackman. Efter det har inga nya läckage uppstått.

Mekanisk ventilation med tilluftsventiler och avfuktare i krypgrunden installerades 2012.

Delar av ytskikt och golv är gjorda löpande.

Fuktfläck vid fönster i vardagsrum åtgärdades av hantverkare 2019 i samband fönsterbyte. Vägghkonstruktionen kontrollerades.

Tak:	Ålder på taket är okänt men är sannolikt från 1982 när huset senast byggdes till. Takpapp på entrétak byttes 2002.
Våtutrymme:	WC på övre plan renoverades 2019 av entreprenör. Faktura finns. Övriga våtrum är äldre.
Utvändig grund:	Källarytterväggarnas fuktisolering och dränering är i originalutförande. Dränkpump till dräneringsbrunn byttes 2024.
Installationer:	Inkommande el-central byttes 2023. I övrigt är elen från 1982. Jordfelsbrytare finns inte. Elradiatorer byttes 2013. Varmvattenberedare byttes 2019.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Ja	Indikativ mätning mars 2025.
Har ventilationskontroll utförts?	Ja	2024
Regelbunden sotning?	Ja	
Provtryckning av murstock?	Ja	
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	
Finns frågelista upprättad?	Ja	

Allmän reflektion

Huset är byggt 1943 och är tillbyggt på 70 och 80-talet. Sannolikt är plåttaket från senaste tillbygget. På vinden noterades ett förmodat läckage med förhöjd fukt och på taket utvändigt ser man en otäthet i plåten som skulle kunna vara orsaken. Det rekommenderas att man undersöker detta.

Två fördelar är att ägaren har installerat krypgrundsavfuktare och mekanisk ventilation i huset.

Som köpare bör man ta del av hela protokollet inklusive villkor och övrig information. Närvarade man inte vid besiktningen rekommenderas att man gör en besiktningssgenomgång. Enstaka frågor kan ställas på eftermiddagar på 076-116 64 90. Vid uteblivet svar, skicka ett SMS med ärende, namn och telefonnummer.

Joakim Blomqvist

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
UTVÄNDIGT					
Tak			X		-Äldre plåttak (huvudbyggnad). -Mindre skada noteras. Se bilaga/kommentarer för vind. -Äldre låglutande papptak (entrétak). Se riskanalys.
Takavvattning	X				
Fasad	X				
Fönster		X			Ett fåtal äldre isolerglas. Ett fåtal fönster har underhållsbehov. Se riskanalys.
Dörrar		X			Balkongdörrar är i behov av underhåll. Se riskanalys FÖNSTER.
Sockel		X			Mindre spricka noteras.
Mark		X			Växter i anslutning till huset kan utgöra en risk för skador på fasad och det utvändiga fuktskyddet. Rötter kan växa ner i dränering/dagvattenrör/avloppsrör etc.
Vind			X		Se bilaga 1.
Krypgrund		X			Krypgrunden är en riskkonstruktion. Se riskanalys och bilaga 2.
Balkong				X	Papptak under trall är inte besiktningsbart men bedöms som äldre. Se riskanalys TAK
Uterum		X			Fönsterbleck lutar fel. Se riskanalys.
INVÄNDIGT/Entréplan					
Allmänt		X			Äldre el och vatten/avlopp kan utgöra en risk för brand och vattenskador. Det rekommenderas att man kontaktar fackman på respektive område för en översyn.
Entréhall	X				
Wc		X			Utrymmet har äldre yt/tätskikt. Se riskanalys VÅTRUM.
		X			Fuktindikering utan anmärkning
Matplats	X				
Kök		X			Fuktskydd finns inte i diskbänksskåp eller under kyl/frys vilket ofta är ett krav hos försäkringsbolagen.
		X			Funktionskontroll av vägguttag utan anmärkning
Tvättstuga		X			Utrymmet saknar tätskikt. Se riskanalys VÅTRUM.
		X			Jordfelsbrytare finns inte. Komplettera gruppförteckning. Det är inte krav på jordfelsbrytare i hus byggda innan 2000 men att installera en sådan minskar risken för el-relaterade skador.
Vardagsrum		X			Fuktfläck vid fönster. Se muntliga upplysningar.
ÖVRE PLAN					

Besiktningresultat					
Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Allmänt		X			Parallelltak råder över lag. Innertaket följer yttertaket lutning. Utförandet ställer krav på god allmänventilation samt tät yttre taktäckning.
Hall		X			Äldre fuktfäckar vid dörr. Se muntliga upplysningar.
Sovrum 1	X				
Wc	X				Fuktindikering utan anmärkning
Tv-rum		X			Golvet lutar något i gräns där huskroppar möts.
Sovrum 2	X				
Sovrum 3	X				
KÄLLARE					
Allmänt		X			Äldre utvändigt fuktskydd, fuktgenomslag på källarväggar noteras. Se riskanalys/kommentar
Hall	X				
Sovrum		X			Flytande golv på cellplastisolering. Se bilaga 3 och riskanalys.
Duschutrymme		X			Utrymmet har äldre yt/tätskikt/golvbrunn/standard. Se riskanalys VÅTRUM.
		X			Fuktindikering utan anmärkning
Bastu				X	Utreglad källarvägg. Se riskanalys/kommentar.

TAK

Äldre taktäckning innebär en risk för fuktskador i underliggande konstruktioner då motståndet mot nederbörd kan vara försämrat.

Låglutande äldre papptak innebär en ökad risk för läckage med möjliga fuktskador som följd.

Taket är av säkerhetsskäl besiktigat från balkong och mark varför det finns delar av taket som inte har inspekterats på nära håll.

FÖNSTER

Äldre isolerfönster löper risk att bli missfärgade mellan glasen. Om packningarna blir otäta läcker gasen ut och luft kommer in i stället och glasen blir "mjölkiga". Om träkonstruktionen runt glaset är hel kan man byta kassetten och alltså inte hela fönstret om detta skulle hända.

Fönster, träkonstruktioner etc. som har underhållsbehov (tvätt/målning etc.) löper risk att bli fuktskadade då de har sämre motstånd mot väta.

Fel lutning på fönsterbleck och avsaknad av plåtens uppvik mot fönstersmyg innebär en risk för att vatten kan orsaka fuktskador i väggen.

KRYPGRUND

Krypgrund är en riskkonstruktion sett ur ett fuktperspektiv. Under årets varma del riskerar den varma, fuktiga luften att kondensera under huset där det är kallare vilket kan leda till mikrobiell påväxt. Ett visst fuktillskott kan även komma från marken. Detta kan i sin tur leda till att mikrobiell lukt sprids till bostaden. Finns det tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan detta sprida en kemisk lukt om det blir utsatt för fukt. Vanligtvis är det fuktigast på sommar, förhöst och torrare under årets kalla delar.

VÅTRUM

Våtrum med äldre yt/tätskikt och golvbrunnar utgör en risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner då funktionen kan vara försämrad.

Avsaknad av tätskikt i tvättstuga innebär en risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner och tex. golvet blir vattebegjutet.

KÄLLARE

Puts och färgsläpp noteras på källarväggar vilket indikerar att det utvändiga fuktskyddet (dränering etc.) inte längre fungerar tillfredställande och behöver förbättras. Kontakt med entreprenör rekommenderas.

FLYTANDE GOLV

Befintlig golvkonstruktion räknas som en riskkonstruktion sett ur ett fuktperspektiv. Fukt kan samlas under isolering/plastfolie vilket kan leda till att mikrobiell lukt sprids till bostaden om det finns byggrester/spån etc. på betongplattan. Det kan även ske en fuktvandring ut mot väggar vilket kan leda till fuktrelaterade skador. Se även bilaga 3.

BASTU

Befintlig väggkonstruktion räknas som en riskkonstruktion sett ur ett fuktperspektiv. Den varma inneluften kan kondensera mot den kalla grundmuren vilket leder till ökad fukt i konstruktionen vilket i sin tur kan leda till mikrobiell tillväxt som kan sprida en oönskad lukt till bostaden. För att inte förstöra fuktspärren i väggen har ingen kontroll av konstruktion via borrhål utförts.

Bilder och beskrivningar



Skada på takplåt.



Äldre fuktskada vid fönster i vardagsrum.



Krypgrund



Krypgrund

Datum

2025-03-05



Joakim Blomqvist

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Vind
Konstruktionsdel	
Konstruktionsuppbyggnad	Underlagstak av råspont, takstolar av regelvirke, bjälklaget är isolerat med mineralull.

Kommentar

Stickprovsmässig fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes till 13% allmänt och normal lukt upplevdes. Fuktkvoten i fuktskada uppmättes till 24%. Det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till 17% fuktkvot. (FK) eller 75% i relativ luftfuktighet (RF). Fuktkvoten varierar under året med kritisk period under vinterhalvåret.

Fuktskada noteras lokalt.

Äldre mikrobiell påväxt noteras på underlagstaket allmänt i utrymmet.



Sammanfattning

Det rekommenderas att man gör en undersökning av orsak och omfattning av fuktskadan som noterades. Se även TAK.

Den mikrobiella påväxten på underlagstaket beror sannolikt på att bostaden har haft bristfällig ventilation vilket gör att luften stiger upp på vinden (konvektion) som där kondenserar vid kall väderlek vilket medför att utrymmet blir fuktigt.

Påväxten bedöms vara sedan innan man installerade mekanisk ventilation i bostaden. Det rekommenderas dock att kontrollera vinden årligen.

Bilaga 2 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Krypgrund
Konstruktionsdel	
Konstruktionsuppbyggnad	Trossbotten av olika material. Marken är delvis täckt med plast. Krypgrundsavfuktare finns installerad.

Kommentar

Stickprovsmässig fuktkvotsmätning i trossbotten uppmättes till 15% och normal lukt upplevdes i utrymmet och i bostaden vid besiktningstillfället.

Det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till 17% fuktkvot. (FK) eller 75% i relativ luftfuktighet (RF).

Fuktkvoten varierar under året med kritisk period under sommarhalvåret.

Äldre missfärgningar, rötskador och insektsangrepp noteras. Bedöms vara sedan innan avfuktaren installerades.

Mindre mängd rötskyddsbehandlat virke noteras.



Sammanfattning

Se även riskanalys.

För att grunden ska hålla sig torr ställs det krav på att avfuktaren är påslagen samt att den servas enligt tillverkarens/installatörens anvisningar.

Det rekommenderas att utrymmet kontrolleras årligen.

Bilaga 3 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Källare
Konstruktionsdel	Flytande golv
Konstruktionsuppbyggnad	Betongplatta, platonmatta, cellplastisolering, spånskiva, parkett.

Kommentar

Då angränsande väggar är av betong är fuktkvotsmätning inte möjlig.
Normal lukt upplevdes i bostaden och i borrhål.



Sammanfattning

Se riskanalys.

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningförrättaren genomför en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad 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 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 besiktningens utlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningens mannen 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 besiktningens mannen 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 besiktningens bara 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 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. Besiktningens mannen 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, värmeanläggningar, 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 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

Besiktningens företaget ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningens uppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningens företaget ansvarar endast för innehållet i besiktningens protokoll gentemot sin uppdragsgivare.

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

Besiktningens företaget ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningens företaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningens företaget inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningens företaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag.

Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej.

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

Bilaga till besiktningssprotokoll med förklaringar till bedömnings sätt 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 besiktningssförrättaren 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. 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. Framför allt 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.

Brandskydds kontroll

Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskydds kontroll 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 besiktningensprotokollet. 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 besiktningensförrättaren 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 besiktningensprotokollet 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.