

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Algutsrum 3:70

Adress

Petrus Kåres väg 4

386 90 Färjestaden

**Besiktningssuppgifter**

| | |
|----------------------|------------------|
| Uppdragsnummer | JE4620 |
| Besiktningdatum | 2026-06-22 |
| Besiktningföretag | OBM Ostkusten AB |
| Besiktningförrättare | Kenneth Åverling |
| Närvarande | Fastighetsägare |
| Giltig till och med | 2027-06-22 |

Väder vid besiktningdagen

| | |
|----------|------------|
| Vädertyp | Temperatur |
| Klart | Ca +20° |

Mäklare

| | |
|-------------------|-----------------|
| Företagsnamn | Namn på mäklare |
| Ölandsmäklaren AB | Marcus Isakson |



Byggnadsinformation

| | |
|------------------------|--|
| Byggnadsbeskrivning | Byggnadsår |
| Friliggande 1-planshus | 1984 |
| Till eller ombyggnad | Övrigt |
| - | Huset var möblerat vid besikten. Altan, terrasser etc. på tillhörande fastighetstomt är ej besiktigade konstruktioner. |

Byggnadsdel

| | |
|----------|----------------------------|
| Tak: | Sadeltak med betongpannor. |
| Fasad: | Träpanel. |
| Fönster: | Isolerglasfönster. |
| Stomme: | Trä. |
| Grund: | Krypgrund. |

Installationer

| | |
|--------------|--|
| Värme: | Vattenburen värme - Elpanna. Kompletterande värme med luft/luft-värmepump. |
| Ventilation: | Mekanisk frånluftsventilation. |
| Vatten: | Kommunalt. |
| Avlopp: | Kommunalt. |

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

- Huset har funnits inom släkten sedan byggnadsåret, men i nuvarande ägarform sedan år 2017.
- Ny garageport installerades år 2019.
- Taket renoverades med nya betongpannor år 2020, även plåtdetaljer, hängrännor/stuprör etc. byttes samtidigt. Garagetaket är dock inte renoverat.
- På vinden fanns tidigare någon fuktfläck vid undertaket. Detta åtgärdades av fackman år 2020.
- Luft/luft-värmepump installerades år 2022.
- Utvändiga målningsarbeten utfördes år 2024.
- Bakdörr till garage byttes år 2024.
- Groventrés ytterdörr byttes år 2026.
- Elpannan är utbytt någon gång, detta för ca 10-15 år sedan.
- Dusch/wc är renoverat, detta för ca 10-15 år sedan.
- Köket är restaurerat med bla nya köksluckor, detta ca år 2010.
- Våtrummen dusch/wc samt tvättstugans ytskikt är äldre och bör nog renoveras framöver. I övrigt bedöms inga skador finnas vid huset att informera om. El, vvs, vatten/avlopp etc. är utan problem.

| | | |
|---|-----|---|
| Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats? | Nej | |
| Har ventilationskontroll utförts? | ? | Uppgift saknas. Bör kontrolleras. |
| Energideklaration | Ja | Se separat protokoll. Utfördes 2026-06-22. |
| Regelbunden sotning? | Nej | Sker ej numera. Kontroller/bedömningar resp. säkerställande etc. hänvisas till sotaren. |
| Provtryckning av murstock? | Nej | - - |
| Har brandskyddskontroll utförts? | Nej | - - |

Allmän reflektion

-Den generella konditionen för hus från den här tiden varierar naturligtvis kraftigt beroende på vilket underhåll och renoveringar som utförts under den gångna tiden och på vilket sätt dessa har utförts.

-När det gäller t.ex. våtrum, vvs, el, ventilation osv. så bör man ta reda på när dessa åtgärdades sist och när det kan vara dags för nya underhåll- och renoveringsarbeten. Se även uppgifter om teknisk livslängd på material och installationer i slutet av protokollet.

-Byggnaden grund är med kryppgrund, denna bedöms allmänt som känslig konstruktion i fukthänseende. Ofta finns en riskanalys eller ibland en rekommendation om teknisk fortsatt undersökning i besiktningsprotokollet.

-Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet (alla sidor) samt att man förstått innebörden av det som står i protokollet.

// Kenneth Åverling - OBM-Gruppen - 0708-232128 - kenneth.averling@obm.se

| Besiktningsresultat | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart | | | | | |
| Byggnadsdel | 1 | 2 | 3 | 4 | Anmärkning |
| UTVÄNDIGT | | | | | |
| Tak | X | | | | - |
| Hängrännor/Stuprör | X | | | | - |
| Vindsutrymme | | X | | | -Gällande vinden, se vidare info vid kommentar (sid 5). |
| Fasader, träpanel/trädetaljer | X | | | | - |
| Fönster/Dörrar | X | | | | - |
| Sockel | | X | | | -Några enstaka färgsläpp samt mindre spricka noterades. |
| Mark | | X | | | -Generellt kan man inte förvänta sig att utförandet av grundläggningar från denna tid och utföranden har fullgod dränering etc. vilket medför risk för ökad fuktbelastning till husets kryppgrund. -Några rabatter/växter finns intill huset. Dessa kan innebära risk för kvarstående fukt i väggar/grund samt risk för skador på dräneringen. -Värmepump finns intill huset, dessa innebär tidvis kondensvatten, inrådan här är att tillse så dess kondensvatten korrekt avleds från huset. |
| Kryppgrund | | | | X | -Gällande kryppgrunden, se vidare info vid kommentar (sid 5). |
| Garagebyggnaden | | | X | | -Gällande garagebyggnad, se vidare info vid kommentar (sid 5). |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| Besiktningresultat | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
| Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart | | | | | |
| Byggnadsdel | 1 | 2 | 3 | 4 | Anmärkning |
| INVÄNDIGT | | | | | |
| ALLMÄNT (hela huset) | | X | | | -Relativt äldre hus där man bör förvänta sig några materialsläpp, rörelsesprickor, enstaka äldre fukt/läckagespår etc. vilket också noterades vid delar av denna byggnad. |
| - - | | X | | | -Fastighetens isolerglasfönster i huset är äldre (äldre än 25 år), detta betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre vilket i sin tur kan leda till att rutorna missfärgas. |
| - - | | X | | | -Gällande vvs/avlopp, el, värmesystem, ventilation, brandskydd osv. Se vidare info vid kommentar (sid 5). |
| Hall | X | | | | - |
| Allrum | X | | | | - |
| Sovrum, 2 st | X | | | | - |
| Dusch/Wc | | X | | | -Våtrum med relativt äldre ytskikt/tätskikt samt även äldre utföranden och bedöms därför allmänt ha en nedsatt funktion gällande vattenmotstånd. Det noterades okulärt bla utsatta rörgenomföringar i golv, bristfälligt golvfall, fönster vid duschplats, materialsläpp vid våtbeklädnader, äldre golvbrunnstyp osv. -Sammanfattningsvis så rekommenderas att inom snar framtid renovera våtrummet till godkänd vt-klass. Kontinuerlig kontroll förordas av våtrum tills snar planerad renovering -Vid fuktindikeringar som utfördes i utrymmen så noterades vid besiktningstillfället inga avvikande indikationer. I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder. |
| Kök | | X | | | -Vid köket förekommer några enstaka äldre fuktspår/läckageskador, detta bakom diskbänkskåpet samt under kyl/frys. Dessa bör med fördel vidare kontrolleras gällande omfattningar. -Spilltråg (fuktskydd) saknas vid/under diskbänkskåpet samt under kyl/frys. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet så noterades inga avvikande indikationer, dock finns som ovan nämnts äldre läckagespår. I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder. |
| Tvättstuga | | X | | | -Våtrum med äldre ytskikt/tätskikt samt även äldre utföranden och bedöms därför allmänt ha en nedsatt funktion gällande vattenmotstånd. Det noterades okulärt bla rörgenomföringar i golv, bristfälligt golvfall, materialsläpp vid våtbeklädnader, äldre golvbrunnstyp osv. -Sammanfattningsvis så rekommenderas att inom snar framtid renovera våtrummet till godkänd vt-klass. Kontinuerlig kontroll förordas av våtrum tills snar planerad renovering -Vid fuktindikeringar som utfördes i utrymmen så noterades vid besiktningstillfället inga avvikande indikationer. I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder. |
| Wc | | X | | | -Wc med äldre standard där framtida restaureringsbehov bör föreligga. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet så noterades inga avvikande indikationer. I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder. |

VINDSUTRYMME

-Vid befintlig undertaks konstruktion som består av träfiberskivor så ställs ofta högre krav på täthet i den yttre pann- och plåttäckningen för att förhindra läckage in till vindsutrymmet, detta till följd av att dessa takutföranden inte har någon underlagspapp, konstruktionen är dock vedertagen sedan flera decennier. På vindsutrymmen noterades i mindre omfattning något enstaka spår av tidvis inblåst regn/snö vid nämnda undertak, dessa är torra och bedöms äldre.

-Inga spår av tidvis kondens (mikrobiell påväxt) finns okulärt på vindsutrymmen. Normala och torra fuktvärden är uppmätta i takstolar, detta med en fuktkvot på 5%, gränsen för mikrobiell tillväxt är vid ca 16-17%.

-I övrigt okulärt, inget att tillägga.

KRYPGRUND

-Krypgrunder har generellt, pga. fukt och temperaturskillnader mellan uteluft och grundens luft samt fuktavgång från markytan, ett varierande fukttinnehåll över tiden och bedöms allmänt som riskkonstruktioner ur fuktteknisk synvinkel. Vid förhöjda fuktvärden i organiska konstruktioner/material etc. finns risk för mikrobiella angrepp samt möjlig följd av oönskad luktspridning till boendemiljöer.

-Krypgrunden har ej fullständigt kontrollerats, detta då befintlig invändig lucka till grunden inte går att öppna pga. nylagt trägolv. Utförda begränsade stickprovkontroller av grunden har endast skett via ventiler i sockeln. Inrådan är att åtgärda nämnda trägolv så luckan till grunden är öppningsbar, detta för att utföra en komplett besiktning när grunden är åtkomlig och fysiskt krypbar.

-Gällande utförda begränsade fuktkontroller samt övrigt utlåtande av krypgrunden. Se vidare info vid bilagan på sidan 7 i protokollet.

GARAGEBYGGNAD

-Invändigt konstaterades fuktskadade nedre väggar samt även där förhöjda fuktvärden i både väggskivor samt nedre regelverk, syll etc. Fuktkvoten vid dessa delar är mellan 19-23% FK (det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till ca 16-17% fuktkvot). Även om garage inte är någon boendemiljö så bör man dock vara medveten om att okulära fuktspår förekommer samt att även förhöjda fuktvärden finns vid garagebyggnaden.

Sammanfattningsvis så är rekommendationen att i samråd göra en vidare teknisk helhetsbedömning av nämnda påpekanden, detta för att kontrollera omfattningar osv. samt för att ta fram förslag på lämpliga renoveringar.

-Takpannor etc. har enligt vår bedömning en begränsad livslängd på ca 35-40 år. Eftersom husets betongpannor är något äldre så kan det ha ett minskat motstånd mot vatteninträning och ökad risk för takläckage. Underlagstaket utgörs av en armerad plastduk, utförandets svaghet är om otätheter förekommer i den yttre panntäckningen vilket kan medföra att regnvatten/snö tränger in mellan plastöverlapp eller i andra otätheter med läckage på vindsutrymmet som följd. Viktigt att kontinuerligt kontrollera takpannornas skick.

-Mossa förekommer på takpannor, detta kan leda till att taktäckningen har ett minskat motstånd mot vatteninträning. Rengöring av taket rekommenderas, alt. byte av takpannor.

-Vid hängrännor/stuprör förekommer underhåll/rengöringsbehov.

-I övrigt garage: Vad man bör förvänta sig i förhållande till ålder.

Vvs-vatten-, avloppssystem, värmesystem, elinstallationer, ventilation, brandskydd:

-Allmänt säkerställande och bedömningar av byggnadens vvs-installationer inkl. avlopp, värmesystem, elinstallationer, ventilation samt brandskydd och dess branschregler hänvisas alltid till fackman inom aktuellt arbetsområde vilket också förordas vid denna byggnad. Det noterades några enstaka risker samt även avvikelser från nuvarande branschregler vid bla vvs. Dock vid okulära ytor så observerades inget som tyder på att det förekommer pågående problem med dessa delar i förhållande till ålder vid besiktningstillfället. Se även uppgifter om teknisk livslängd på material och installationer i slutet av protokollet. I samband med framtida behov av renoveringar så bör t.ex. äldre vvs, golvbrunnar etc. bytas ut.

Bilder och beskrivningar



Fastighetens våtrum visar brister resp. risker.



VVS noterades med några ålderstecken resp. risker.



Vid garagebyggnad förekommer spår av fuktskador samt även förhöjda fuktvärden vid väggar, syllregel etc.



Fastighetens våtrum visar brister resp. risker.

Datum

2026-06-22

Kenneth Åverling
Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Byggnadsdel | Grundläggning |
| Konstruktionsdel | Krypgrund |
| Konstruktionsuppbyggnad | Träbjälklag, syllar, blindbotten etc. |

Kommentar

-Vid genomförda begränsade stickprovskontroller av krypgrundens bjälklag resp. syllar som endast skett via ventiler så uppmättes fuktvärden som är vid gränsen för mikrobiell aktivitet vilket bör beaktas. Fuktkvoten är 17% FK, det kritiska gränsvärdet för mikrobiell tillväxt brukar anges till ca 16-17% fuktkvot. Man bör beakta att fuktigheten i dessa konstruktioner skiftar med årstiden och är under sommaren oftast något högre.



Sammanfattning

-Notera att krypgrunden inte är fullständigt inspekterad och att stickprovsmässiga undersökningar är utförda vid denna besiktning. För att säkert fastställa konstruktionernas kondition och fuktstatus så rekommenderas att en mer omfattande teknisk undersökning utförs när befintlig krypgrundslucka är öppningsbar.
-Se även övrig info om krypgrunden vid kommentar (sid 5).

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 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 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. 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

Besiktningens företag 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 företag ansvarar endast för innehållet i besiktningens protokoll gentemot sin uppdragsgivare.

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

Besiktningens företag ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningens företag 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 företag inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningens företag 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 förlitning 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 fuktas igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.

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

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

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på yttertaket insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

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

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

5. Enstegsfasader

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

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

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

Källare

6. Källarväggar

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

7. Utregling på källarväggarnas insida

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

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

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

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

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

9. Uppreglade golv på betongplatta

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

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

Torpargrunder och kryppgrunder

10. Torpargrund/kryppgrund

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

11. Fönster

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

12. Äldre badrum

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

13. Klinkers på träbjälklag

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

14. Golvbrunnar

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

Risikanalyser och fortsatt teknisk undersökning

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

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

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

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

Bilaga för konstruktionskontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för olika material och installationer

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

Utvändigt

Tak:

| | |
|--|-------|
| Takpapp | 20 år |
| Takduk | 30 år |
| Takpapp, under takpannor | 30 år |
| Korrugerad takplåt (underliggande takpapp) | 35 år |
| Bandfalsad plåt (med underliggande takpapp) | 35 år |
| Plåtdetaljer | 35 år |
| Hängrännor o stuprör | 25 år |
| Underlagstak | 40 år |

Fasader:

| | |
|-----------------------------|-------|
| Träpanel | 40 år |
| Färg på fasad o trädetaljer | 10 år |
| Puts | 30 år |

Fönster:

| | |
|--------------|-------|
| Isolerglas | 25 år |
| Fönster, trä | 40 år |
| Dörrar | 35 år |

Källaryttersväggar:

| | |
|----------------------|-------|
| Fuktisolering, tjära | 25 år |
| Dräneringsledning | 25 år |

Invändigt

| | |
|---------------------|-------|
| Målning/tapetsering | 10 år |
| Plastmatta på golv | 15 år |
| Laminatgolv | 20 år |
| Parkett | 40 år |

Invändigt

Ytskikt våtutrymmen

| | |
|---|-------|
| Våtrumsmatta | 25 år |
| Tätskikt under klinker | 30 år |
| Tätskikt under klinker (dispersion cax1980-1995) | 15 år |
| Våtrumstapeter | 15 år |

Installationer för vatten

| | |
|--|-------|
| Avloppsledningar, gjutjärn | 50 år |
| Avloppsledningar, pvc (installerad före 1974) | 25 år |

| | |
|--|-------|
| Avloppsledningar pvc (installerad efter 1974) | 40 år |
|--|-------|

| | |
|------------------|-------|
| Vattenrör galvad | 35 år |
| Vattenrör koppar | 50 år |

| | |
|--|-------|
| Värmeledningar och radiatorer av stål | * |
| Porslin | 30 år |

Elinstallationer

| | |
|--------------------|-------|
| Kablage, centraler | 45 år |
|--------------------|-------|

| | |
|----------|-------|
| Vitvaror | 10 år |
|----------|-------|

| | |
|---------------------|-------|
| Varmvattenberedare | 20 år |
| Luft/luft värmepump | 8 år |
| Värmepumpar, övriga | 15 år |

*Kan ej anges, beror av hur mycket luft systemet påverkats av.

Uppgifterna kommer bl.a. från renoveringshandboken, SABO avskrivningsregler, meddelande M84:10 Statens institut för byggforskning samt erfarenhetsmässiga värden.