

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Eketorp 3:6

Adress

Eketorp 102

386 64 Degerhamn

**Besiktningssuppgifter**

Uppdragsnummer	JE4623
Besiktningsdatum	2026-06-23
Besiktningföretag	OBM Ostkusten AB
Besiktningförrättare	Kenneth Åverling
Närvarande	-
Giltig till och med	2027-06-23

Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temperatur
Klart	+23

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Ölandsmäklaren AB	Lina Petersson Korch



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning Friliggande 1 1/2-planshus	Byggnadsår 1909
Till eller ombyggnad Ca 1955 samt år 2000	Övrigt Huset var möblerat vid besiktningen. Friggebod, redskapsbod, terrasser etc. på tillhörande fastighetstomt är ej besiktigade konstruktioner. Dessa byggnadsdelar omfattas inte av uppdraget.

Byggnadsdel

Tak:	Sadeltak med tegelpannor.
Fasad:	Träpanel.
Fönster:	2-glas kopplade fönster, samt ett antal isolerglasfönster.
Stomme:	Trä.
Grund:	Torpargrunder/Krypgrunder.

Installationer

Värme:	Direktverkande el. Kompletterande värme med luft/luft-värmepump samt med eldstad.
Ventilation:	Självdug.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Enskilt.

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

- Huset har varit ägo inom nuvarande ägarform sedan år 2021.
- Enligt tidigare uppgifter så är mycket av huset renoverats resp. tillbyggt ca år 1955. Fastigheten är sedan tillbyggd samt renoverad ca år 2000.
- Luft/luft-värmepump installerades ca år 2023.
- Utvändiga målningsarbeten är utförda år 2023.
- En förbränningsstolett installerades vid våtrummet år 2025. Detta då befintligt avlopp för detta ändamål ej längre är godkänd enligt kommunens bestämmelser.
- Sotaren har år 2023 utfört en brandskyddskontroll, sotningsarbeten etc.
- Övriga upplysningar, dokumentation om fastigheten, byggnadslovshandlingar, ritningar etc. saknas vid besiktningen.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	
Energideklaration	Nej	
Regelbunden sotning?	Ja	Se lämnade upplysningar ovan. Övriga kontroller/bedömningar resp. godkännande hänvisas till sotaren.
Provtryckning av murstock?	Ja	- -
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	- -
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument.
Finns vattenanalyser för eget vatten?	Ja	Se info ovan resp. separat protokoll.
Fungerar eget avlopp tillfredsställande?	Nej	Föreläggande finns. Se info ovan.

Allmän reflektion

-Det här huset har ett äldre ursprung som under åren genomgått flera olika renoveringar samt tillbyggnader. 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.

-Det observerades några allmänna noteringar, risker, påpekande, ålderstecken osv. som skall upplysas. Som köpare till denna fastighet är det därför 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

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
UTVÄNDIGT					
Tak			X		-Gällande taken, se vidare info vid kommentar (sid 5).
Hängrännor/Stuprör			X		-Några delar av hängrännorna noterades med både underhåll samt justeringsbehov. -Stuprören avslutas intill huset och dess olika grundläggningar vilket skall undvikas. Rekommendationen är att korrekt och tillräckligt avleda stuprören från byggnaden.
Vindsutrymmen			X		-Byggnadens samtliga vindsutrymmen är ej möjliga att kontrollera mellan ytter- och innertak, detta pga. inklädda resp. isolerade ytor (parallelltak/ryggåstak samt låglutande takkonstruktioner). Generellt viktigt här att kontinuerligt kontrollera/säkerställa yttertakstäckningar för att undvika läckageskador, samt se till att allmänventilationen i hela huset är med tillräcklig funktion för att undvika kondensskador på inklädda utrymmen.
Fasader, träpanel/trädetaljer			X		-Det förekommer fuktskador vid fasadpaneler samt trädetaljer. Bristfälliga resp. skadade delar rekommenderas att renoveras/bytas ut. I samband med detta förordas att även kontrollera bakomliggande konstruktioner som t.ex. stommar, syllar osv. Omfattningar av nämnda påpekanden, skador etc. och förslag på lämpliga renoveringar bör ske i samråd med sakkunnig.
Fönster/Dörrar			X		-Flera av fastighetens äldre fönster resp. dörrar visar behov av restaureringar resp. underhåll. Bla noterades fuktskador. Renoveringar/åtgärder av dessa delar bör med fördel ske i samband med restaureringar av bristfälliga fasader.
Sockel		X			-Intill avslutande stuprör noterades spår av tidvis fuktpåverkan vid sockel/grundmurar.
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 torpargrunder/krypgrunder. -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. -Gällande avslutande stuprör, se också rekommenderad text vid dess rubrik ovan.
Grundläggningar			X		-Gällande husets grundläggningar som består av torpargrunder samt krypgrunder (vid tillbyggnader). 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			-Äldre ursprungsbyggnad där man måste förvänta sig några spår av materialsläpp, golvknarr, svackor vid konstruktioner, äldre fukt/läckagespår, äldre spår av träskadeinsekter etc. vilket också° noterades i delar av detta hus.
- -			x		-När det gäller de större svackor som noterades vid ett antal konstruktioner så bör sakkunnig kontaktas för att utföra en vidare omfattande bedömning av dessa.
- -		x			-Bostadens allmänventilation bedöms bristfällig och förordas därför att förbättras. Detta genom att montera tilluft/friskluftsventiler i sov-/allrum samt vid våtrum montera en ventilation (våtrum saknar helt ventilation) med mekanisk frånluftsfläkt.
ENTRÉPLAN					
Entréhall	x				-Inget att tillägga.
Bad/Tvätt/Toalett			x		-Gällande detta våtrum, se vidare info vid kommentar (sid 5).
Hall	x				-Inget att tillägga.
Kök		x			-Spilltråg (fuktskydd) saknas vid diskbänkskåp. Under nämnda skåp noterades äldre fukt/läckagespår. -Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet så noterades inga avvikande indikationer. I övrigt inget att tillägga.
Matsal/Allrum 1	x				-Inget att tillägga.
Vardagsrum	x				-Inget att tillägga.
Allrum 2	x				-Inget att tillägga.
Sovrum	x				-Inget att tillägga.
ÖVRE PLAN					
Allrum	x				-Inget att tillägga.
Sovrum, 2 st	x				-Inget att tillägga.

TAK

- Det förekommer flera bristfälliga taktäckningar. Detta gällande övertäckningar mellan takpannor, intill plåtdetaljer samt vid nocktätning resp. tätning mot skorstenen. Det noterades även några nedhalkade takpannor.
- Vid de äldre underlagstäckningarna som består av stickespån finns flera fukt/läckageskador vilket då ställer högra krav på täthet vid de yttre taktäckningarna. Delar av taket har också underlagspapp, även den inkl. äldre takläkt visar förekommande ålderstecken vid utförda stickprovskontroller.
- Utförda nocktätningar samt tätning intill skorstenen är utförda med cementbruk. Vid nämnda cementbruken förekommer flera vittringskador vilket ökar risken för inläckage.
- Vid takkonstruktioner förekommer svackor vilket bör noteras i sammanhanget.
- Övrig tak är med plåt på låglutande konstruktioner. När det gäller låglutande tak så fordrar dessa kontinuerlig kontroll då risken för läckage ökar vid låglutande konstruktioner.
- Det bör nämnas att samtliga vindsutrymmen inte kan inspekteras mellan ytter och innertak, detta pga. inklädda utrymmen s.k. parallelltak (ryggåstak) samt pga. låglutande takkonstruktioner. Vid inläckage tar det i regel längre tid innan skada/fuktpåverkan upptäcks invändigt i boendemiljöer.
- Sammanfattningsvis så är rekommendationen att i samråd med takläggare göra en vidare helhetsbedömning av samtliga tak. Detta för att beakta ovan nämnda påpekanden och för att ta fram förslag på lämpliga åtgärder resp. säkerställanden.

GRUNDLÄGGNINGAR (torpargrunder samt kryppgrunder)

- Torpargrunder samt kryppgrunder har generellt, pga. fukt och temperaturskillnader mellan uteluft och grundens luft samt fuktavgång från markytan, ett varierande fuktinnehåll över tiden och bedöms alltid som skadebenägna resp. kända riskkonstruktioner ur fukteknisk synvinkel. Vid förhöjda fuktvärden uppstår mikrobiella- resp. fuktrelaterade skador osv.
- Byggnadens torpargrunder kan inte fullständigt inspekteras. Vid åtkomliga delar av torpargrundens syllar, bjälklag etc. konstaterades spår av tidvis fuktpåverkan, bla fuktskador, svackor, spår av träskadeinsekter osv. Vid både bjälklag samt syllar är det uppmätta förhöjda fuktvärden som överstiger gränsen för fuktrelaterade skador.
- Vid utförda stickprovskontroller åtkomliga kryppgrunder så noterades spår av tidvis kondens/mikrobiell påväxt vid bjälklag/blindbotten skivor vilket visar återkommande fuktigt klimat även vid dessa grunder.
- Markytor vid samtliga åtkomliga grundläggningar visar fuktig/blöt mark vilket tyder på periodvis inkommande vatten/fuktgenomslag utifrån. Det förekommer även byggskräp på markytor vilket skall undvikas i grunder av dessa slag.
- Sammanfattningsvis så är rekommendationen att i samråd med sakkunnig göra en helhetsbedömning av samtliga grundläggningar, detta då det konstaterades fuktrelaterade skador samt höga fuktvärden i samtliga bjälklag, syllar etc. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad omfattande teknisk undersökning gäller hela husets olika grundläggningar.
- Notera också att all grundläggning vid torpargrunder inte är fysiskt åtkomliga för inspektioner vid detta uppdrag.

BAD/TVÄTT/TOALETT

- Då yttskiktet på golv samt väggar i våtutrymmen består av klinker som lagts på någon form av tätskikt så går det vid en okulär besiktning inte fullständigt att bedöma utföranden eller om det följer branschregler.
- Delar av utrymmets klinker observerades med släpp från underlag vilket måste beaktas, kan tyda på skador ur olika perspektiv. Det förekommer även några avvikelser enl. rådande branschregler, bla förekommer rörgenomföringar i golv samt bristfälligt golvfall osv.
- Gällande bristande ventilation i våtrummet, se övrig text vid rubrik allmänt hela huset.
- Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet så noterades inga avvikande indikationer, dock finns spår som sannolikt är av tidigare fuktpåverkan. I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder.
- Som köpare rekommenderas att planera för snar våtrumsrenovering vilket bör ske i samråd med sakkunnig för att uppnå rådande branschregler. I övrigt inget att tillägga.

ÖVRIGT:

- Allmänt säkerställande och bedömningar av byggnadens vvs-installationer inkl. avlopp, elinstallationer samt brandskydd och dess branschregler hänvisas alltid till fackman inom aktuellt arbetsområde vilket också rekommenderas att ske vid denna byggnad. Dessa delar omfattas inte av besiktningsuppdraget.

Bilder och beskrivningar



Taktäckningar visar brister samt ålderstecken resp. spår av tidvis takläckage



Större svackor förekommer vid ett antal konstruktioner.



Fuktskador förekommer vid fasader, trädetaljer etc.



Fuktskador förekommer vid fönster.

Datum

2026-06-23

Kenneth Åverling
Besiktningsförrättare

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 kryppbara. 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.

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.

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, eldstäder el, vvs samt rökgångar ingår inte i uppdraget.

Undersökning innehållande ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningens uppdraget. 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 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 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. Råd gör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Asbest

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

Energideklaration

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

Avloppssystem

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

Provtryckning av rökgångar

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

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 besiktningsmannen att bedöma dess kondition och funktion.

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

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

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna 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 nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

5. Enstegsfasader

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

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för 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 regler med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyillarna 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 besiktningsprotokollet. 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 fönster-typer 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 fönster-typer 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 våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

14. Golvbrunnar

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktningens omfattning. Golvbrunnens anslutning till golvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

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 besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

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

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

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.