

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Slättemossa 3:9

Adress

Venskögle 6

577 95 Virserum

**Besiktningssuppgifter**

Uppdragsnummer	J1355
Besiktningsdatum	2021-07-05
Besiktningföretag	OBM Kalmarsund AB
Besiktningförrättare	Kenneth Åverling
Närvarande	Lena Hjelte
Giltig till och med	2022-07-05

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Vimmerby	BJörn Stridh

Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temperatur
Klart	+23

Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
Friliggande 1 1/2-planshus	1896
Till eller ombyggnad	Övrigt
1920, 1960-tal	Huset var möblerat vid besiktningen. Altan samt övriga byggnader på tillhörande fastighetstomt är ej besiktigade konstruktioner.

Byggnadsdel

Tak:	Sadeltak med betongpannor. Låglutande tak med ytpapp.
Fasad:	Puts.
Fönster:	Blandade fönstertyper förekommer: 2-glas kopplade samt ett antal isolerglasfönster.
Stomme:	Trä/Betong.
Grund:	Torpargrund, mindre källare samt vidbyggnad med betongplatta på mark.

Installationer

Värme:	Vattenburen värme - Jordvärmepump. Kompletterande värme med eldstäder resp. vedspis.
Ventilation:	Självdug.
Vatten:	Enskilt.
Avlopp:	Enskilt.

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

-Huset förvärvades år 2013.

-Enligt fastighetsutdrag så är byggnadsåret 1920 men enligt inhämtad information så är husets byggnadsår 1896. Tillbyggnaden är utförda i två steg, uppgifter om första del är osäker, med den större tillbyggnaden är uppförd omkring år 1960.

-Fastigheten har från år 2013 genomgått flera restaureringar både invändigt och utvändigt, bla följande:

-2013: Nytt våtrum på övre plan. Reperationer av skorstenar samt kakelugnar förutom övre plans kakelugn åt väster. Nya hängrännor/stuprör. Utvändig förbättring gällande dränering/markrör till stenkistor. Nytt avlopp med infiltration. Installation av jordvärmepump.

-2014: Ombyggnad av trappans placering mellan entréplan och övre plan.

-2015: Nytt tak på tillbyggnaden.

-2016: Nytt badrum samt groventré/tvättstuga på entréplan.

-2017: Påbörjad renovering av kök, nedtagning av vägg som ersattes med järnbalk. Delar av golvbjälklag renoverat i köket.

-2018: Ny utvändig trappa till köksingången. Nya fönster samt fönsterdörrar vid köket. Renovering av södra fasaden med ny puts.

-2019: Byte av vedspis samt restaurering av murstocken vid köket. Ny diskmaskin samt ugnar i kök.

-2020: Färdigställande av köksrenoveringen.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Ja	Se separat protokoll. Utfördes 2013 med normala värden.
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll. Utförs 2021-07-05.
Regelbunden sotning?	Ja	Se sotarprotokoll. Inga anm. ska finnas förutom en kakelugn på övre plan som inte är godkänd/renoverad.
Provtryckning av murstock?	Ja	Se sotarprotokoll.
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	Se sotarprotokoll.
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument.
Finns vattenanalyser för eget vatten?	Ja	Är med godkänt/tjänligt resultat. Vattenfilter finns installerat.
Fungerar eget avlopp tillfredsställande?	Ja	Nyrenoverat system med infiltration sedan år 2013.

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 hus där man måste förvänta sig några svackor i konstruktioner, materialsläpp vid ytskikt, golvkunn resp. svikt i golv, enstaka spår av möss samt träskadeinsekter etc. vilket också noterades i delar av detta hus.
- -		X			-När det gäller golv (golvbjälklag) på äldre torpargrund är det en fördel att s.k. värmeläckage ned i grunden finns och till viss del är nödvändig för att det ska kunna vara torrare klimat i grunden under hela året. Med fördel så bör det undvika s.k. täta ytskikt på äldre träbjälklag och med fördel även ovan betongplattan vid tillbyggnadsdelen.
- -		X			-Vid tillbyggnaden förekommer lättbetong i väggar, denna typ av betong är i vissa fall radonhaltig. Enligt information samt dokument är radonmätning utförd i huset med godkända värden.
- -		X			-Bostadens allmänventilation bör förbättras, detta genom att montera tilluft/friskluftsventiler i sovrum/allrum.
- -		X			-När det gäller kontroller och säkerställande av husets vvs-installationer, el-installationer samt även brandskydd etc. så hänvisas och rekommenderas detta till fackmän (sakkunnig) inom aktuellt arbetsområde.
ENTRÉPLAN					
Hall, huvudentré	X				-Se noterade texter/påpekanden vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder.
Trappförråd	X				- -
Kontor	X				- -
Vardagsrum	X				- -
Passage	X				- -
Förråd	X				- -
Köksentré	X				- -
Kök		X			-Spilltråg (fuktskydd) saknas under kyl/frys. Se även noterade texter/påpekanden vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga.
Skafferi	X				-Se noterade texter/påpekanden vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder.
Groventré/Tvättstuga		X			-Då ytskiktet på golv i våtutrymmet består av klinker går det vid en okulär besiktning inte fullständigt att bedöma utföranden eller om de följer branschstandard gällande vt-klass. Okulärt inget avvikande att notera. Fuktindikering av våtrum är inte helt relevant att utföra då betongplattan alltid är naturligt markfuktig, dock ingen avvikande fuktindikering vid besiktningen. -Se även noterade texter/påpekanden vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga.
Pannrum	X				-Se noterade texter/påpekanden vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder.
Bad/Wc		X			-Då ytskiktet på golv och väggar i våtutrymmet består av kakel och klinker som lagts på tätskikt går det vid en okulär besiktning inte fullständigt att bedöma utföranden eller om de följer branschstandard. Okulärt inget avvikande att notera. -Fuktindikering av våtutrymmet är inte helt relevant då det finns viss fukt mellan keramiska plattor och tätskikt samt naturligt fuktig betongplatta, dock ingen avvikande fuktindikering vid besiktningen. Kontinuerlig kontroll av våtutrymmet förordas. -Se även noterade texter vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga.

Besiktningresultat					
Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
ÖVRE PLAN					
Hall		X			-Hallen är under pågående restaurering/underhåll vid besiktningstillfället. -Vid utrymmet är en mellanväg nedtagen och i taket observerades svackor vilket bör beaktas i sammanhanget och med fördel kontrolleras/säkerställas i samråd med snickare. -Se även noterade texter/påpekanden vid rubriker "allmänt" (sidan 4). I övrigt inget att tillägga.
Sovrum, 2 st	X				-Se noterade texter/påpekanden vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga i förhållande till ålder.
Passage	X				- -
Sidoförråd, 4 st	X				- -
Dusch/Wc		X			-Något bristfälligt golvfall noterades i delar av våtrummet. Ingen avvikande fuktindikering påträffades vid utrymmets yttskikt. -Se även noterade texter vid rubriker "allmänt". I övrigt inget att tillägga.

TAK

Sadeltaket

-Betongpannorna är troligtvis från 1980-talet. Takets underlagstäckningar är av äldre datum i form av s.k. sticlespån vilket var ett vedertaget utförande vid dåtidens byggande av tak. Detta ställer högre krav på den yttre pann-/plåt-täckningens täthet för att minimera risken för läckage till vindsutrymme resp. in till bostaden. Okulärt noterades några enstaka bristfälliga övertäckningar mellan takpannor/nockpannor samt intill någon plåt detalj vilket om möjligt bör förbättras då detta kan öka risken för inläckage. På vindsutrymme finns några enstaka äldre spår av tidigare inläckage, dessa spår är torra vid besiktningen. Det förekommer även mossor bitvis på takpannor vilket förordas att tas bort.

-Sammanfattningsvis är inrådan att kontinuerlig kontrollera taktäckningar resp. vindsutrymme tills planerad framtida takreovering.

Låglutande tak

-Takpappen är kontrollerad utan avvikelser. Men när det gäller låglutande tak så fordrar dessa kontinuerlig kontroll då risken för läckage ökar vid låglutande konstruktioner, främst till följd av att yttertakets insida inte kan inspekteras (avsaknad av vind). Vid eventuellt inläckage tar det i regel längre tid innan skada/fuktpåverkan upptäcks.

VINDSUTRYMMEN

-Nockvinden är tilläggsisolerad vilket då fordrar att bostadens ventilation är tillräcklig för att undvika kondensskador på vindsutrymmen. När vinden tilläggsisoleras sjunker vindstemperaturen och risken för kondensbildning ökar på vindsutrymmen under vinterhalvåret. Fuktkontroller av undertak/takstolar vid åtkomlig vind visar normala värden vid besiktningen, detta med en fuktkvot på 6% FK (gränsen för fukt/kondens är vid ca 17% FK), finns heller inga mikrobiella spår som visar problem med tidvis kondens.

-Byggnadens övriga vindsutrymmen vid låglutande takkonstruktioner, snedtak etc. är ej möjliga att inspektera mellan ytter- och innertak, detta pga. inklädda ytor. Viktigt här att kontinuerligt kontrollera yttertakstäckningar för att undvika läckageskador samt se till att bostads- samt våtrumsventilationen är tillräcklig för att undvika kondensskador på vindsisolerade/inklädda utrymmen.

GRUNDER: Torpargrund - Källare - Betongplatta på mark

-Torpargrunder samt äldre källare och betongplatta på mark har generellt, pga. naturlig fuktpåverkan från mark resp. temperaturskillnader ett varierande fuktinnehåll över tiden och bedöms alltid som kända riskkonstruktioner. Vid förhöjda fuktvärden uppstår ofta för fuktrelaterade skador i bjälklag/syllar/organiska konstruktioner resp. material etc. samt risk för avvikande lukter till boendemiljöer.

-Kontroll av torpargrunden samt källaren visar några spår av tidigare fuktigt klimat i bjälklag, syllar, blindbotten samt källartak etc. vilket man också bör förvänta sig med tanke på byggnadens ålder. Nämnade spår är ett antal äldre fuktrelaterade skador, spår av trämask osv. Vid torpargrunder samt källaren känns även en svag avvikande mikrobiell jordluft, dock ingen avvikande luft i boendemiljöer vid besiktningstillfället. Torpargrunden kan inte fullständigt kontrolleras pga. förekommande låg kryphöjd vilket bör noteras i protokollet. Vid källaren uppträder spår av periodvis fuktgenomslag på källarväggar resp. betonggolvet vilket bör noteras.

-Vid fuktkontroller av åtkomliga bjälklag, syllar, källartak etc i nämnda torpargrund samt källare så är det förhöjda fuktvärden. Fuktkvoten i torpargrunder varierar mellan 17-19% FK och fuktkvoten i källartak/bjälklag är 21% FK. Gränsen för fuktrelaterade och mikrobiella skador är vid ca 17% FK. För att undvika höga fuktvärden i bjälklag etc. och fuktrelaterade skador så förordas att grundens och källarens klimat ska bli torrare. Vidare helhetsbedömningar av dessa grunder, omfattning av nämnda påpekanden samt förslag på lämpliga åtgärder rekommenderas att tas fram i samråd med sakkunnig. Observera att torpargrunden inte är fullständigt besiktigad.

-Vid reoveringar, friläggningar av bjälklag/syllar i äldre hus så bör man som köpare vara medveten om att äldre fuktrelaterade skador ofta förekommer där med tanke på byggnadens ålder.

Bilder och beskrivningar



Delar av fasader visar underhåll/restaureringsbehov.



Ett antal enstaka bristfälliga takövertäckningar förekommer vid tak.



Källaren visar spår av tidvis fuktigt klimat.



Även delar av torpargrunden visar några spår av tidvis fuktigt klimat.

Datum

2021-07-05

Kenneth Åverling

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Grunder
Konstruktionsdel	Torpargrund - Källare
Konstruktionsuppbyggnad	Syllar, träbjälklag, blindboten etc. ovan dessa grundläggningar

Kommentar

-Torpargrunder samt äldre källare och betongplatta på mark har generellt, pga. naturlig fuktpåverkan från mark resp. temperaturskillnader ett varierande fuktinnehåll o`ver tiden och bedöms alltid som kända riskkonstruktioner. Vid förhöjda fuktvärden uppstår ofta för fuktrelaterade skador i bjälklag/syllar/organiska konstruktioner resp. material etc. samt risk för avvikande lukter till boendemiljöer.



Sammanfattning

-Vid fuktkontroller av åtkomliga bjälklag, syllar, källartak etc i nämnda torpargrund samt källare så är det förhöjda fuktvärden. Fuktkvoten i torpargrunder varierar mellan 17-19% FK och fuktkvoten i källartak/bjälklag är 21% FK. Gränsen för fuktrelaterade och mikrobiella skador är vid ca 17% FK. För att undvika höga fuktvärden i bjälklag etc. och fuktrelaterade skador så förordas att grundens och källarens klimat ska bli torrare. Vidare helhetsbedömningar av dessa grunder, omfattning av nämnda påpekanden samt förslag på lämpliga åtgärder rekommenderas att tas fram i samråd med sakkunnig.

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktning-förrättaren genomför en 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 besiktning-förrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningensutlåtandet. I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med okulär besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara.

Ej besiktigade utrymmen skall i besiktningensutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningensförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningensmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej.

I besiktningensutlåtandet skall besiktningensförrättaren notera sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Skavanker och andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter noteras ej.

Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och beställaren skall ta aktiv del i besiktningensutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningensmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar skall genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga vid överlåtelsebesiktningen, t.ex. ej besiktningensbara krypgrunder och vindar.

Säljaren skall på besiktningensförrättarens 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

Besiktningensförrättaren skall utlåta sig om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförliga byggnader.

Synliga fuktfläckar, nedböjningar eller andra tecken kan påverka bedömningen. Allmän kunskap om området eller särskild kunskap om viss byggnadsteknik kan också påverka bedömningen.

Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta muntliga upplysningar som besiktningensförrättaren inte fått del av. I besiktningensutlåtandet redovisar besiktningensförrättaren sin bedömning. Besiktningensmannen kan om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen välja mellan att upprätta en riskanalys eller att rekommendera en fortsatt teknisk undersökning.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finns besiktningensförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fortsatt teknisk undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningensförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningensuppdraget.

4. Undantag

Besiktning av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, eldstäder el ,vvs samt rökgångar ingår inte i uppdraget.

Undersökning innehållande ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningensuppdrag undantaget viss fuktmätning i s.k. riskkonstruktioner. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel. Skador eller oangelägenheter orsakade av husdjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningensföretaget ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande.

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

Besiktningensföretaget ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningensföretaget 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 besiktningensföretaget inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningensföretaget 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.

Undertecknad uppdragsgivare har tagit del av besiktningens omfattning och allmänna villkor.

Ort och datum

Uppdragsgivarens namnunderskrift

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.

Besiktning av oljetankar

Den 1 juli 2000 trädde en ny föreskrift i kraft som innebär att alla oljetankar mellan en och tio kubikmeter måste besiktigas regelbundet. För oljetankar utomhus ska en första besiktning vara genomförd senast den 1 juli 2004, och för oljetankar inomhus senast den 1 juli 2006. En korrosionsskyddad cistern (vanligast utomhus) ska besiktigas med tolv års intervall och en stål cistern (vanligast inomhus) ska besiktigas med sex års intervall.

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.

Brandskyddskontroll

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

Konstruktions- och detaljbedömning

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

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

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktning-möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för 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. Det fuktskyddande tätskiktet på taket kräver regelbunden kontroll och underhåll. Tätskikt av papp har en förväntad livslängd på ca 10-20 år.

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 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 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 träkarmar 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 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.

Risakanalys 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.

Risakanalysen och rekommendationen 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 75 % RF (i luft, t.ex. i mineralull) och för fuktkvot 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 mätvärden under de kritiska gränsvärdena inte är någon garanti för att konstruktionen är felfri. I vissa konstruktionsfall kan fuktvärdena variera över årtiderna och i andra fall kan högre fuktvärden finnas på andra håll i konstruktionen.

Avskrivningstider för olika material och installationer

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

Utvändigt

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.