

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning
Långelanda-röd 2:52
Adress
Skogslyckevägen 25
47231 Svanesund

**Besiktningssuppgifter**

Uppdragsnummer	P5773
Besiktningsdatum	2026-06-09
Besiktningföretag	OBM Besiktning Bohuslän AB
Besiktningförrättare	Erik Jensen
Närvarande	Säljare & Mäklare.
Giltig till och med	2027-06-09

Väder vid besiktningdagen

Vädertyp	Temperatur
Regn	Ca +15°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Bjurfors Bohuslän	Egil Håkan Thisell



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
1½-planshus med tillhörande garage.	1908
Till eller ombyggnad	Övrigt
1990 Entréhallen tillbyggdes.	Möblerat.
1995 Matsalen tillbyggdes.	Övriga byggnader ej besiktigade

Byggnadsdel

Tak:	Sadeltak i vinkel med råspont, papp, läkt samt betongpannor. Papptak ovan entréhallen. Garage: Sadeltak i med råspont, papp, läkt samt betongpannor.
Fasad:	Stående och liggande träpanel.
Fönster:	3-glas isolerfönster samt kopplade 2-glasfönster.
Stomme:	Trästomme.
Grund:	Källare med betongplatta och murade grundmurar av natursten under del av kök. Torpargrund med murad natursten under större delen av huset. Plintgrund under entrehall och del av matsal. Garage: Platta på mark.

Installationer

Värme:	Luft/luftvärmepump, Oljefyllda elradiatorer, Kamin och elslingor
Ventilation:	Självdrag förstärkt med våtrumsfläkt. Garage: Självdrag.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

1986 Förvärvades huset av nuvarande ägare.
1990 Entrehall och balkongen byggdes.
1990 WC byggdes på entreplan.
1990–2000 Fönster byttes.
1990–2000 Oljefyllda element installerades.
1990–2000 Elen byttes och jordfelsbrytare installerades.
1995 Huset byggdes ut med matplats.
1995 Köket renoverades.
1999–2000 Kommunalt VA och avlopp anslöts, garage byggdes och uppfarten anlades.
2002 Balkarna i finrummet byttes till limträ.
2003 Taket renoverades med ny papp, läkt och pannor. Hängrännor samt skorsten reparerades.
2004 Spisdelen i köket renoverades.
2014 Del av altanen byggdes.
2014 Dusch/WC renoverades. Utfört av fackman. Intyg eftersöks.
2016 Vedspisen installerades.
2017 Avloppspumpen byttes.
2020 Solceller installerades.
2021 Huset målades. Utfört av fackman.
2021 Nya entrédörrar installerades.
2021 Delvis nya fönster och dörrar installerades i gäststugan.
2021 Bryggan renoverades.
2024 Vatten som kommer från ovansidan leddes bort via ledningar till havet.
2025 Tvättstuga/grovingång renoverades. Utfört av fackman. Intyg eftersöks.
2025 Vattenfelsbrytare finns ej.
2026 Målat yttertak på hus och delvis garage.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Regelbunden sotning?	Ja	2026
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	2025
Finns frågelista upprättad?	Ja	Kontakta mäklare

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Utvändigt		X			Huset har ett väderutsatt läge. Extra viktigt att löpande kontrollera att tex takpannor ligger rätt och täthet vid fasad/fönster.
Mark		X			Dränering finns sannolikt inte då huset står på berg. Berget/marken sluttar mot huset på norrsidan. Se kommentar/riskanalys.
Torpargrund			X		Torpargrunder är generellt ansett som riskkonstruktioner för fuktskador. Fuktig miljö och unken/mikrobiell lukt upplevdes. Fuktgenomslag noterades på nederkant av grundmuren. Fritt vatten noterades på marken. Fuktskadat byggspill förekommer på marken. Rötskador noterades på stolpar som står mot marken. Fuktvärden över gränsvärdet uppmättes i bjälklaget. Se kommentar/riskanalys samt bilaga "Kontroll av konstruktion".
Plintgrund		X			Plintgrunder är generellt ansett som riskkonstruktion för fuktskador, då utomhusmiljö råder. Vanligt är även att plintar rör sig och orsakar skevheter i bjälklaget. Fuktvärden under och i nivå med gränsvärde uppmättes. Se kommentar/riskanalys samt bilaga "Kontroll av konstruktion".
Sockel		X			Sprickor förekommer på flera ställen. Bör tätas.
Fasad		X			Fasaden är delvis äldre/original. Färgsläpp förekommer på flera ställen. Övermålad torröta noteras på bl.a. norrsidan. Se kommentar/riskanalys.
Fönster & Dörrar		X			Äldre isolerkassetter förekommer. Se kommentar/riskanalys.
Balkong				X	Pappen har ej besiktigats pga. trall.
			X		Färgsläpp och fuktgenomslag noteras vid takfoten. Orsaken bör kontrolleras av fackman.
Hängrännor & Stuprör		X			Skräp förekommer. Bör rensas. Dagvattnet leds ej bort från huset. Detta ökar fuktbelastningen på grundmuren och risken för skador på byggnaden.
Tak		X			Nocktätning finns ej. Rikligt med barr och frömjöl förekommer under betongpannorna. Se kommentar/riskanalys.
Invändigt					
Allmänt		X			Lutande golv och sprickor i tapeter vid skivskarvar förekommer.
Entreplan					
Groventre/Tvätt	X				Inget att notera.
Kök		X			Fuktskydd under kyl finns ej. Ökad risk för skador vid läckage.
Trappförråd	X				Inget att notera.
Matsal	X				Inget att notera.
Vardagsrum	X				Inget att notera.
WC		X			Från 1990. Teknisk livslängd passerad. Rörgenomföring i golv förekommer vid bl.a. handfat. WC-stolen är skruvad i golvet. Se kommentar/riskanalys.
Finrum	X				Inget att notera.
Entrehall	X				Inget att notera.
Allrum	X				Inget att notera.
Passage	X				Inget att notera.
Nockvind ovan tvätt		X			Äldre rötskador förekommer vid rännalen. Torra vid besiktning och möjligen från tiden före takbytet. Håll under uppsikt.

Besiktningresultat					
Bedömningskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Överplan					
Trappa	X				Inget att notera.
Sovrum 1	X				Inget att notera.
Arbetsrum	X				Inget att notera.
Sovrum 2	X				Inget att notera.
Dusch/WC		X			Dräneringshål saknas till inbyggd WC-cistern. Rör genomföring i golv förekommer, bl.a. under kommod. Krackeleringar i emaljen på handfatet. Se kommentar/riskanalys.
Sovrum 3	X				Inget att notera.
Nockvind		X			Mikrobiell påväxt på underlagstaket förekommer på flera ställen. Torv utgör isolering på vinden. Se kommentar/riskanalys.
Källarplan					
Allmänt		X			Källaren utgör ett rum. Äldre källare med betongplatta och motfyllda grundmurar är generellt ansett som en riskkonstruktion för fuktskador. Fritt vatten tränger in genom sprickor, bl.a. under trappan. Vid stickprovsmässigt fuktmätning vid trappan och regelverket uppmättes fuktvärden under gränsvärdet. Inga övriga väg- och golvkonstruktioner förekommer i utrymmet. Se kommentar/riskanalys samt bilaga "Kontroll av konstruktion".
Trappa		X			Handledare finns ej.
Garage					
Utvändigt					
Mark		X			Marken sluttar mot huset på norrsidan.
Fasad, Fönster, Dörrar, Tak	X				Inget att notera.
Hängrännor & Stuprör		X			Skräp förekommer. Bör rensas. Stående vatten noterades i hängrännan, vilket indikerar ett visst justeringsbehov.
Invändigt					
Garageplan					
Allmänt	X				Befintlig grundkonstruktion med platta på mark och underliggande isolering är inte ansett som en riskkonstruktion för fuktskador. Kontroll av konstruktionen med fuktkvotsmätning har därför inte utförts. Ingen avvikande lukt upplevdes.
Förråd	X				Inget att notera.
Garage	X				Inget att notera.
Överplan					
Entrehall	X				Inget att notera.
Matplats	X				Inget att notera.
Sovrum 1	X				Inget att notera.

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Dusch/Bastu		X			Golvbrunn finns ej. Det är extra viktigt att torka upp vatten efter användning.
WC	X				Inget att notera.
Kök		X			Fuktskydd under diskbänkskåp finns ej. Ökad risk för skador vid läckage.
Sovrum 2	X				Inget att notera.
Installatioer					Observera att okulär kontroll är utförd av bostadens installationer, vilket ej motsvarar komplett besiktning av behöriga fackmän.
EI		X			Elinstallationerna är delvis äldre/original och följer en äldre standard, t.ex. med ojordade vägguttag i sovrum och sällskapsrum.
	X				Stickprovsmässig kontroll av jordade eluttag i kök samt funktionskontroll av jordfelsbrytare via uttag i kök gjordes utan anmärkning.
VVS		X			Gjutjärnsrör noteras bl.a. i källarplan. Gjutjärn rostar kontinuerligt och ökar risken för stopp och läckage.
Ventilation		X			Forcerad frånluft med kontinuerlig drift finns ej. Tilluftsventiler finns ej i samtliga rum. Se kommentar/riskanalys.

Kommentarer och riskanalys

Nedan texter är allmänna standard texter som syftar till att förklara risken med de noterade bristerna på vardera byggnadsdel. I vissa fall anges även allmänna råd och vanligt förekommande lösningar.

Utvändigt

Mark

Den utvändiga marklutningen mot huset innebär ökad fuktbelastning mot grundläggningen, med ökad risk för invändiga fuktskador.

Om det utvändiga fuktskyddet och dräneringssystemet är äldre finns det risk att det har nedsatt funktion vilket kan orsaka fuktrelaterade skador i byggnaden.

Torpargrund

Torpargrunder är generellt ansett som en riskkonstruktion för fuktskador. På grund av förhöjd fuktstatus, dels orsakad av fuktvandring från marken och dels orsakad av uteluft som släpps in i grunden (främst under den varma tiden av året), kan fuktskador/mikrobiell tillväxt med negativ inverkan på såväl byggnaden som inomhusmiljön uppstå.

Det rekommenderas att denna besiktning kompletteras med en fördjupad undersökning med viss friläggning för att utreda orsaken till samt omfattningen av de fuktrelaterade skadorna/bristerna. En sådan utredning resulterar oftast i ett åtgärdsförslag, vanligt är att installation av krypgrundsavfuktare (adsorptionsavfuktare) rekommenderas i kombination med eventuella andra åtgärder.

Plintgrund

Plintgrunder är generellt ansett som en riskkonstruktion för fuktskador då utomhusmiljö råder. Träbjälklaget riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador/mikrobiell tillväxt med negativ inverkan på såväl byggnaden som inomhusmiljön. Det är av erfarenhet gynnsamt att säkerställa en god ventilation under byggnaden, man bör inte sätta för grundläggningen med skivor. Vidare är det vanligt att plintar rör sig och orsakar skevheter i bjälklaget, med sneda golv, golvsvikt sprickbildning i ytskikt som påföljd.

Fasad

När det finns brister i underhåll och torrsprickor/otätheter i fasaden innebär det risk för att vatten kan tränga in och orsaka fuktrelaterade skador i bakomliggande konstruktion.

Fönster

Fönster med isolerkassetter kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Fönster av aktuell typ förväntas ha en livslängd på ca 25-30 år.

Ingen missfärgning noterades vid besiktningstillfället.

Tak

Löv/barr/frömjöl under pannorna binder fukt med ökad risk för fuktskador i underliggande konstruktion.

Nocktätning rekommenderas för att minska inträngning av regn/snö samt löv/skräp via nocken och därmed

minskad fuktbelastning på papp och läkt.

Invändigt

WC och Dusch/WC

I våtutrymmen skall golv- och väggytor ha vattentäta skikt och utförandet följa gällande branschregler och monteringsanvisningar. Om utförandet har brister, finns det en ökad risk att vatten kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka skador som kan påverka byggnaden och dess inomhusklimat negativt. Rör genomföringar i golvet är avsteg från gällande branschregler, då det innebär risk för otätheter i tätskiktet, med risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Nockvind

Den mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året riskerar att kondensera mot underlagstaket (sk konvektionsskada). För att komma tillrätta med detta måste fukt tillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, vindslucka mm.) tätas. Vidare rekommenderas generellt gavel- och takfotsventilation på vindsutrymmen. Missfärgningar på underlagstaket kan med fördel bevakas över tid, t.ex. markera dess utbredning med penna och dateras.

Källare allmänt

En äldre källare utsätts i regel för mer eller mindre permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta ytskikt (plastmattor, vissa färger mm) samt konstruktioner och beklädnader med organiska material (tapeter, träreglar mm) mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) kan uppstå, vilket kan leda till att avvikande mikrobiella lukter upplevs.

Ventilation

Bristfällig ventilation kan hämma en god luftväxling i bostaden men även ge höga fuktbelastningar och mikrobiella skador på känsliga konstruktioner som t.ex. vindsutrymmet/luftspalter och fönster. Generellt rekommenderas friskluftsventiler i sovrum och sällskapsrum och mekanisk frånluft i kontinuerlig drift i våtrum.

Bilder och beskrivningar



Torpargrund: Översiktsbild.



Torpargrund: Rötskador förekommer i stolpar.



Plintgrund: Översiktsbild.



Nockvind: Översiktsbild med synlig mikrobiell påväxt på underlagstaket.



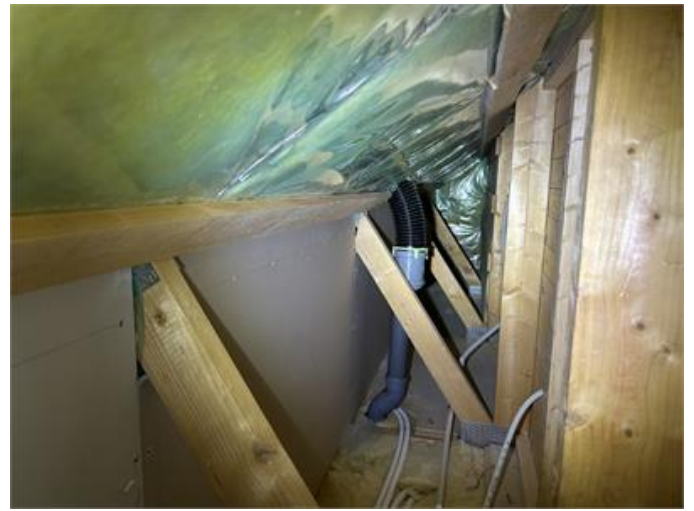
Nockvind ovan entrehall: Rötskador förekommer vid ränndal. Torrt vid besiktning.



Tak: Översiktsbild.



Garage sidovind norr: Översiktsbild.



Garage sidovind söder: Översiktsbild.

Datum

2026-06-09

Erik Jensen

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Källare
Konstruktionsdel	Stolpe under trappa och regel vid vattenpump.
Konstruktionsuppbyggnad	Källare med betonggjutning och murade grundmurar av natursten. Enklare avfuktare finns i utrymmet.

Kommentar

Fritt vatten i sprickor bl.a. under trappan.
Fuktanvisningar i grundmuren noteras.

Ingen avvikande lukt upplevdes i konstruktionen och fuktvärden under gränsvärdet för mikrobiell tillväxt uppmättes.
Fuktkvoten uppmättes till 10-16% .

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot på 17% och rötskador >28%.



Sammanfattning

En äldre källare utsätts i regel för mer eller mindre permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta ytskikt (plastmattor, vissa färger mm) samt konstruktioner och beklädnader med organiska material (tapeter, träreglar mm) mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) kan uppstå, vilket kan leda till att avvikande mikrobiella lukter upplevs.

Bilaga 2 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Torpargrund
Konstruktionsdel	Träbjälklag
Konstruktionsuppbyggnad	Isolerat träbjälklag ovan murade grundmurar av natursten. Marken är täckt med jord/lera/berg.

Kommentar

Fuktig miljö och unken/mikrobiell lukt upplevdes. Fuktgenomslag noterades på nederkant av grundmuren. Fritt vatten noterades på marken.

Fuktskadat byggspill på marken.

Rötskador noterades stolpar som står mot marken.

Kontroll av konstruktionen utfördes genom stickprovsmässig fuktmätning i syll, bärlinor och golvreolar. Fuktvärden över gränsvärde för mikrobiell tillväxt uppmättes. Fuktkvoten i uppmättes till 18-20% i bjälklag dock mättes >28% i nederkant av stolpar som är anslutna till mark.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot på 17% och rötskador >28%.



Sammanfattning

Torpargrunder är generellt ansett som en riskkonstruktion för fuktskador. På grund av förhöjd fuktstatus, dels orsakad av fuktvandring från marken och dels orsakad av uteluft som släpps in i grunden (främst under den varma tiden av året), kan fuktskador/mikrobiell tillväxt med negativ inverkan på såväl byggnaden som inomhusmiljön uppstå.

Det rekommenderas att denna besiktning kompletteras med en fördjupad undersökning med viss friläggning för att utreda orsaken till samt omfattningen av de fuktrelaterade skadorna/bristerna. En sådan utredning resulterar oftast i ett åtgärdsförslag, vanligt är att installation av krypgrundsavfuktare (adsorptionsavfuktare) rekommenderas i kombination med eventuella andra åtgärder.

Bilaga 3 för kontroll av valda konstruktioner

Konstruktion

Byggnadsdel	Plintgrund
Konstruktionsdel	Träbjälklag
Konstruktionsuppbyggnad	Mineralullsiserat träbjälklag ovan platsgjutna plintar. Marken är täckt med berg.

Kommentar

Fritt vatten noterades på marken.

Kontroll av konstruktionen utfördes genom stickprovsmässig fuktmätning i golvreglar.

Fuktvärden under och i nivå med gränsvärde för mikrobiell tillväxt uppmättes.

Fuktkvoten i uppmättes till 15-17%.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger vid en fuktkvot på 17% och rötskador >28%.



Sammanfattning

Plintgrunder är generellt ansett som en riskkonstruktion för fuktskador då utomhusmiljö råder. Träbjälklaget riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador/mikrobiell tillväxt med negativ inverkan på såväl byggnaden som inomhusmiljön. Det är av erfarenhet gynnsamt att säkerställa en god ventilation under byggnaden, man bör inte sätta för grundläggningen med skivor. Vidare är det vanligt att plintar rör sig och orsakar skevheter i bjälklaget, med sneda golv, golvsvikt sprickbildning i ytskikt som påföljd.

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 besiktningens mannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej.

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

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

Besiktning av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs endast genom en okulär erfarenhetsmässig bedömning av det som utan ingrepp är tillgängligt och synligt.

Det åligger uppdragsgivaren att ansvara för att återställning av el sker efter ev. kontroll av jordning eller jordfelsbrytare.

Säljaren skall på besiktningförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med och som säljaren känner till. Säljaren kan inte bli ansvarig för avvikelser som han upplyst köparen om. Om upplysningar ej lämnats av säljaren antecknas detta i utlåtandet.

2. Riskanalys

Besiktningförrättaren lämnar utlåtande om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförliga byggnader.

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

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

Riskanalys av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs inte men däremot kan besiktningförrättaren rekommendera en fortsatt teknisk undersökning om så anses befogat.

3. Fortsatt teknisk utredning

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

4. Undantag

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

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

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

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

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

Bilaga till besiktningssprotokoll med förklaringar till bedömnings sätt vid överlåtelsebesiktning

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningssresultatet i kolumner där stegen, ”utan anmärkning”, ”påpekande” och ”bör åtgärdas” är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under ”kommentar/riskanalys” läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningssförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningssmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Information till säljare

Om säljaren är med vid besiktningen eller tillgänglig på annat sätt så går OBM's besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om besiktningssmannen erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningssprotokollet. Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och/eller upplysningar. Ersättning till OBM för denna besiktning kan ingå i premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning eller att upphäva mäklarens försäljningsuppdrag så har OBM rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

Information om köpargenomgång

Om besiktningen har utförts med säljaren som uppdragsgivare så rekommenderar vi att köparen överväger att låta utföra en s.k. köpargenomgång. Vid en köpargenomgång går man igenom huset på plats och informerar om det som noterats i protokollet. Detta för att öka förståelsen och minska risken för missförstånd. När man är på plats är det också lättare för besiktningssmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningssmannen ev. inte kan besvara alla frågor på samma sätt.

Allmän information

Vad är fukt?

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader. I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc. I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fukt känsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

Radon i luft

Radon är en gas som uppkommer när radioaktivt material sönderfaller. Radon är en lättflyktig gas utan lukt eller annan egenskap vi normalt sett kan uppleva.

Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m³ före 2020. Vid besiktningar anger därför generellt sett våra besiktningssmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga.

Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

Radon i vatten

Vissa hus har egen brunn för dricksvatten eller tar vatten via gemensam vattenbrunn. Radonhalten i vatten bör ej överstiga 1000 Bq/l vatten.

Vattenkvalité

Vatten tagna ur egna brunnar eller gemensamma brunnar bör kontrolleras med jämna mellanrum för att vara säkra på att vatten-kvalitén är tillfredsställande. Råd gör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Asbest

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

Energideklaration

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1a januari 2009 vara energideklarerade. Villor som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklaration som inte är äldre än 10 år vid försäljning.

Nyproducerade byggnader ska ha en deklaration i samband med färdigställandet.

Avloppssystem

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

Provtryckning av rökgångar

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

Brandskyddskontroll

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

Konstruktions- och detaljbedömning

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

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

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktning-möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningssmannen att bedöma dess kondition och funktion.

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 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 besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar 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 estetiskt 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 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.

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.