

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Visby Vesslan 17

Adress

Linnégatan 15

62145 Visby

**Besiktningsuppgifter**

Uppdragsnummer	I390
Besiktningsdatum	2023-08-09
Besiktningsföretag	OBM Gotland AB
Besiktningsförrättare	Thomas Lindström
Närvarande	Säljare
Giltig till och med	2024-08-09

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Bertwig Fastighetsförmedling	Catrine Löfkvist

Väder vid besiktningsdagen

Vädertyp	Temperatur
Klart	Ca +20°

Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
Huset är ett 1½-planshus med källare.	1945
Till eller ombyggnad	Övrigt
Tillbyggnad av garage och farstu 2010.	Vid besiktningstillfället var huset möblerat. Tak besiktades från mark, taklucka och från fönster.

Byggnadsdel

Tak:	Sadeltak, plåt på läkt ovan rote av trä med underlagspapp.
Fasad:	Puts på isoleringsskiva.
Fönster:	3-glas.
Stomme:	Trä
Grund:	Källare, betongplatta.

Installationer

Värme:	Pelletspanna med vattenburen golvvärme och radiatorer.
Ventilation:	Självdagsventilation.
Vatten:	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2002 av nuvarande ägare. Ägare upplyser om att källartrappan har putssläpp och en gång har det kommit in vatten. En gång har det droppat vatten i taket i sovrummet i mitten uppe, fläckar finns kvar. Läckaget utreddes av försäkringsbolaget utan att någon orsak framkom. Fenomenet har bara uppstått en gång sedan 2002. I källaren kan det ibland bli fuktgenomslag i den bit vägg som inte har dränerats och isolerats utifrån. En större om och tillbyggnad lät utföras och stod klar 2010. Se även upplysningar i bilaga.

Tak:	Taket renoverades av tidigare ägare kanske på 1990-tal då plåt lades på. Plåten har målats några gånger.
Våutrymme:	Dusch/WC renoverades 2014 av försäkringsbolagets entreprenör efter skada, kvalitetsdokument saknas. Dusch/WC uppe renoverades 2005, kvalitetsdokument saknas
Utvändig grund:	Källarytterväggarnas fuktskydd förnyades 2008 med Isodrän. En vägg åtgärdades ej.
Installationer:	Det förekommer äldre installationer av EI, VVS och Ventilation.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	Uppgift saknas
Har ventilationskontroll utförts?	Nej	Inget krav
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Regelbunden sotning?	Ja	-
Har brandskyddskontroll utförts?	Ja	Se separat protokoll
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument

Allmän reflektion

Husen från aktuell tidsperiod betraktas ofta som relativt funktionsdugliga hus då bostadsdelen till stora delar avskilts från konstruktioner som medför negativ påverkan på inomhusklimatet. Man kan förvänta sig att källaren har fuktgenomslag då huset inte står på kapillärbrytande material och om huset inte dränerats om på senare tid är dräneringens och fuktisoleringens funktion sannolikt nedsatt. Det skall noteras att alla ursprungliga installationer både in och utvändigt tekniskt sett är avskrivna och någon långsiktigt säker funktion avseende dessa kan inte därmed inte garanteras. Se även uppgifter om teknisk livslängd i slutet av protokollet. Gällande tak, fasader och fönster så bör man ta reda på när dessa åtgärdades sist och när det är dags att åtgärda dessa. Notera att denna text är generell och stora skillnader förekommer i det aktuella huset, det rekommenderas därför att man aktivt tar del av besiktningsprotokollets innehåll.

Jag rekommenderar att gå igenom besiktningsprotokollet inklusive villkor. Vid enstaka frågor går det bra att ringa direkt. Det finns också möjlighet att gå igenom besiktningsprotokollen i husen mot avgift på 3500kr.

Thomas Lindström
0705910370

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Entréplan					
Entréhall	X				El-centralen har installerad jordfelsbrytare, förteckning finns. Stickprovskontroll av jordade uttag utan avvikelse.
Kök		X			Fuktskydd saknas under kyl/frys och i diskbänksskåp.
Dusch/WC			X		Klämringen är spräckt. Fuktindikering utan avvikelse.
Vardagsrum	X				
Sovrum	X				
Övervåning					
Allrum	X				
Sovrum vänster	X				
Sovrum höger	X				
Sovrum i takkupa		X			Fuktfläck finns i taket. Fuktindikering visade ingen avvikelse.
Kök		X			Fuktskydd saknas i diskbänksskåpet.
Dusch/WC		X			Fuktindikering utan avvikelse. Utrymmet har duschkabin, vilket rekommenderas.
Garage/Källare					
Invändigt garage	X				
Källartrappa		X			Fuktgenomslag mot trappan på utsidan. Kan orsakas av anslutningen vid trappan till köket.
Förråd	X				
Hobbyrum	X				
Svale	X				
Förråd under trappa		X			Mindre rötskada i trappans nederkant.
Tvätt/Hall	X				
Torkrum	X				
Pannrum	X				
Källare allmänt					Fuktgenomslag och färgsläpp förekommer.
Utvändigt					

Besiktningresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Vind		X			Det finns några fuktfläckar på yttertaket insida och något rinnmärke längs skorstenen
Tak		X			Takplåten har färgsläpp. Mjukfog mellan plåt och skorsten är torkad och glipar. Det är oklart om taklutningen på de flackare taken medger vald takplåt, bör kontrolleras.
Takavvattningssystem	X				
Fasad		X			Huset har en tunnputsfasad, möjligen en s.k. enstegsfasad monterad på den äldre fasaden, se därför kommentar/riskanalys på nästa sida. Trädetaljer har målningsbehov.
Dörrar		X			Någon dörr har underhållsbehov.
Fönster	X				
Sockel	X				
Mark	X				

Kommentarer och riskanalys

Källare

Även om källaryttermäggarna utifrån har isolerats och en betydande förbättring av källarens klimat har uppnåtts så är grundmurar och betonggolv fortsatt i originalutförande. Det finns puts och färgsläpp, sannolikt av äldre ursprung. Källaren är i ett ärligt skick och befintliga väggsador har god möjlighet att hålla efter skadorna repareras. Kakel och klinker kan med fördel användas. Det är också klokt att se till att källaren hålls torr med värme/ventilation och eventuellt kondensavfuktning om behov uppstår.

Fasad

Huset har möjligen enstegsfasad, vilket i så fall anses vara en riskkonstruktion. Det rekommenderas att byggtreprenören eftersökes för att erhålla mer information om fasadens utförande och risker. För att än säkrare fastställa yttermäggens kondition krävs eventuellt en fortsatt teknisk undersökning. Se även protokollets näst sista sida pos. 5.

Dusch/WC

När klämringen i golvbrunnen är spräckt finns en risk för framtida läckage. Den mekaniska tätningen mellan klämring och tätskikt kan äventyras men även brunnen kan ha tagit skada när skruvarna dragits för hårt. Det rekommenderas att rådgöra med en våtrumsentreprenör om förslag till lösning.

Ventilation

Byggnaden har en svag ventilation på såväl till- som frånluftssidan. Detta kan hämma en god luftväxling i bostaden men även ge höga fuktbelastningar på känsliga konstruktioner som t.ex. vindsutrymmet. Åtgärder bör därför övervägas och anpassas till kommande användning av byggnaden.

Övrigt

Eternit är ett asbesthaltigt material. Dess förekomst i sig utgör ingen risk för inomhusmiljön. Dock bör fackman kontaktas vid eventuellt avlägsnande av materialet. Materialet användes för tiden ofta i värmeskyddande applikationer så som pannrumstak, i rörisolering och i ventilationskanaler. Asbesthaltiga material kan även förekomma i cementbaserade limmer, avjämningsmassor och kakelfix. Det är klokt att låta ta ett materialprov före rivning, så adekvata skyddsåtgärder kan vidtagas. Äldre installationers tekniska livslängd anses vara förbrukad.

Datum

2023-08-09



Thomas Lindström

Besiktningsförrättare

Bilaga 1 för Upplysningar

Konstruktion

Byggnadsdel	Bostadsbyggnad
Konstruktionsdel	Olika
Konstruktionsuppbyggnad	-

Kommentar

2003 - Byte av rör för anslutande vatten och avlopp från gatan in till huset.

2005 - Renovering och ombyggnad av kök, hall och badrum NB samt badrum ÖV. Vattenburen golvvärme NB: kök, hall och badrum. Ny avloppsstam samt nya anslutningar till bad och kök på båda våningarna (avloppsrör under huset ej bytta)

2006 - Byte av oljepanna till pelletspanna med solfångare och ackumulatortank.

2007 - Friggebod/knutförråd sätts upp i trädgården.

2008-10 - Större renovering och tillbyggnad som inleds med att gräva om dräneringen (Isodrän). Därefter byggs garage och ny entré, samt byte av samtliga fönster (SP balans trä/aluminium). Ny skjutdörr till uteplats på baksidan (Hajom), samt ny gjuten trappa. Stenläggning uteplats samt gångar runt huset. Tilläggsisolering och ny fasad runt hela huset. Forts...

Sammanfattning

...forts Bef plåttak från 1991 målas. Asfaltering av parkering utanför garage.

Ny elcentral samt byte till jordade kontakter.

2011 - Bygga av garderober med spegelskjutdörrar i samtliga sovrum.

2014 - Renovering badrum NB pga vattenskada. Försäkringsärende Folksam.

2016 - Nya termostater till radiatorer ÖV.

2022 - Ny takstege med glidskydd samt takbrygga.

2023 - Renovering av muren runt huset (puts och målning). Bättringsmålning av tak. Nytt trästaket vid uteplats. Nya termostater till radiatorer NB.

Upplysningarna ovan lämnade av säljare.

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningsförrättaren.

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

I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren 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 besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen 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 besiktningsbara krypgrunder 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 besiktningsförrättarens 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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren inte fått del av. I besiktningsutlåtandet redovisar besiktningsförrättaren sin bedömning.

Besiktningsmannen 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 besiktningsförrättaren rekommendera en fortsatt teknisk undersökning om så anses befogat.

3. Fortsatt teknisk utredning

Finner besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningsuppdraget.

4. Undantag

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

Undersökning innehållande Ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningsuppdraget. Stickprovskontroll av jordning i uttag i våtutrymmen utförs dock. Termostater och reglersäkerhetsventiler etc. funktionstestas ej. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel.

Skador eller olägenheter orsakade av husdjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningsföretaget ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsuppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningsföretaget ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.

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

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

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet 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 besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen 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 besiktningsmannen erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet. 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 besiktningsmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningsmannen 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 fuktkänsligt 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 besiktningsmän 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. Rådgör 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 stålciestern (vanligast inomhus) ska besiktigas med sex års intervall.

Energideklaration

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1 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. Rådgör 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.

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 besiktnings-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 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 fuktinträngning 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-isoleringsskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträngning 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.

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 fukttillskott 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 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

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.

Risikanalys 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.

Risikanalysen och rekommendationen 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.