## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Kärrsbacken 7:1

Adress

Kärrsbackevägen 18
463 75 Hjärtum




## Besiktningsuppgifter

| | |
|---|---|
| Uppdragsnummer | P5994 |
| Besiktningsdatum | 2026-08-17 |
| Besiktningsföretag | OBM Besiktning Bohuslän AB |
| Besiktningsförrättare | Mattias Gunnarsson |
| Närvarande | Säljare och Mäklare |
| Giltig till och med | 2027-08-17 |

## Väder vid besiktningsdagen

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

## Mäklare

| Företagsnamn | Namn på mäklare |
|---|---|
| LF Fastighetsförmedling Trollhättan | Aleksandra Teros |

**OBM GRUPPEN**
**08-591 211 80**
**info@obm.se**
**ekonomi@obm.se**
**www.obmgruppen.se**
**Generatorgatan 12 195 60 Arlandastad**

**Länk till digital version av protokoll**

## Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning
2-planshus med källare.

Byggnadsår
1930

Till eller ombyggnad
1983 utbyggnad öster.

Övrigt
Sidobyggnad ingår ej i besiktningen.

Byggnadsdel

| | |
|---|---|
| Tak: | Mansardtak med betongpannor ovan underlagstak av sk. takspån. Utbyggnad har råspont, papp, läkt och betongpannor. |
| Fasad: | Ursprunglig del har plåtbeklädnad. Utbyggnad stående träpanel. |
| Fönster: | Vridfönster 3-glas isoler. 2-glas kopplade i källare. |
| Stomme: | Ursprunglig del plankstomme. Utbyggnad regelverk av trä. |
| Grund: | Källare med betongplatta och gjutna och murade grundmurar. |

Installationer

| | |
|---|---|
| Värme: | Bergvärme till vattenradiatorer. |
| Ventilation: | Självdrag förstärkt med våtrumsfläkt. |
| Vatten: | Kommunalt. |
| Avlopp: | Enskilt avlopp. |

## Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant
2023 Nuvarande ägare köpte huset.
Bergvärmepumpen servad och trasig del utbytt.
Ny köksfläkt installerad.
Invändiga ytskikt uppdaterade i sovrum väster övervåning.

Tidigare ägare:
1983 Utbyggnad och nya fönster.
2006 Bergvärme installerades.

| | | |
|---|---|---|
| Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats? | Nej | |
| Energideklaration | Ja | Se separat protokoll från 2023 |
| Regelbunden sotning? | Nej | Murstock används ej. |
| Finns frågelista upprättad? | Ja | Kontakta mäklare. |
| Fungerar eget avlopp tillfredsställande? | Nej | Föreläggande från kommunen finns. |

| Besiktningsresultat | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart | | | | | |
| **Byggnadsdel** | **1** | **2** | **3** | **4** | **Anmärkning** |
| **Utvändigt** | | | | | |
| Mark | | | X | | Utvändigt fuktskydd och dränering äldre.<br>Vid västra hörnet släpps dagvattnet ut vid grunden, markrör finns ej.<br>Vid östra hörnet äldre markrör av gjutjärn.<br>Se kommentar/riskanalys. |
| Sockel | | X | | | Färgsläpp förekommer. |
| Fasad plåt | | X | | | Algpåväxt och färgsläpp på fönsterbleck. |
| Fasad Trä | | | X | | Algpåväxt.<br>Enstaka rötskadad panelbräda samt fönsterfoder, bytesbehov. |
| Fönster | | X | | | Isolerglasfönster från 80-talet, inga missfärgade glas noterades.<br>Källarfönster äldre och i behov av renovering alt byte.<br>Se kommentar/riskanalys. |
| Dörrar | X | | | | Inget att notera. |
| Stuprör & Rännor | | X | | | Äldre.<br>Ränna på framsida deformerad och misstänk droppläckage i skarv. |
| Nockvind Utbyggnad | | | X | | Fuktgenomslag i underlagstaket, se även "Tak".<br>Avloppslukt upplevdes, vakuumventil för avloppsluftning i utrymmet, bör dras ut genom yttertaket.<br>Isoleringen runt ventilationsrör är bristfällig, rostangrepp noterades.<br>Se kommentar/riskanalys. |
| Tak | | | X | | Äldre, takpannorna har sliten yta och mosspåväxt.<br>På ursprunglig del är äldre typ av underlagstak av takspån.<br>Se kommentar/riskanalys. |
| | | | | | |
| **Invändigt** | | | | | |
| **Entreplan** | | | | | |
| Entre | X | | | | Inget att notera. |
| Vardagsrum | | X | | | Inget att notera. |
| Kök | | X | | | Äldre standard, 80-tal.<br>Fuktskydd/tät botten finns ej under diskmaskin, kyl/frys eller i botten på diskbänkskåp. |
| Hall | X | | | | Inget att notera. |
| Sovrum1 | X | | | | Inget att notera. |
| Dusch/WC | | | X | | Äldre, 80-tal, och passerat beräknad teknisk livslängd.<br>I duschzon är golvfallet bristfälligt med bakfall, vatten blir stående.<br>Se kommentar/riskanalys. |
| | | | | | |
| **Övre** | | | | | |
| Trappa | X | | | | Inget att notera. |
| Hall | X | | | | Inget att notera. |
| Sovrum1 | X | | | | Inget att notera. |
| Sovrum2 | X | | | | Inget att notera. |
| Sidovindar | | X | | | Mörka mikrobiell missfärgningar förekommer i ytterhörn, vanligt om bristfällig ventilation tex om rikligt med lösöre. |
| Nockvind | | X | | | Äldre typ av takkonstruktion. Se "Tak".<br>Getingbon noterades.<br>Besiktat från luckan, trångt och oklart om getingar. |
| | | | | | |
| | | | | | |

| Besiktningsresultat | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart | | | | | |
| **Byggnadsdel** | **1** | **2** | **3** | **4** | **Anmärkning** |
| **Källare** | | | | | |
| Allmänt | | | X | | Äldre källare med betongplatta och motfyllda grundmurar är generellt ansett en riskkonstruktion för fuktskador.<br>Grovkällare med målade grundmurar och betonggolv.<br>Färgsläpp förekommer på flera ställen, mest påtagligt i Gästrum vid utvändig motbyggd källartrappa.<br>Uppreglade golv- och väggkonstruktioner förekommer ej, kontroll av konstruktion/fuktmätning därmed ej utförd.<br>Se kommentar/riskanalys.<br>Kommentaren gäller hela källaren och anges ej för vardera rum. |
| | | X | | | I hall nedan källartrappan noterades missfärgningar i innertak. Möjligen från äldre läckage radiatorrör. Fuktindikation utfördes utan anmärkning. |
| Dusch/WC | | | X | | Äldre med plastmatta.<br>Mattan är sprucken i innerhörn duschzon.<br>Se kommentar/riskanalys. |
| | | | | | |
| **Installationer** | | | | | Observera att okulär kontroll är utförd av bostadens installationer, vilket ej motsvarar komplett besiktning av behöriga fackmän. |
| El | | | X | | Delvis äldre/original.<br>Jordfelsbrytare finns ej, rekommenderas.<br>I sovrum övervåning väster är jordade vägguttag felaktigt anslutna, jord ej inkopplad.<br>Rekommenderar kontakt med behörig elektriker. |
| VVS | | X | | | Delvis äldre, tex radiatorsystemet. |
| Ventilation | | | X | | Friskluftsventiler finns ej.<br>Se kommentar/riskanalys. |

## Kommentarer och riskanalys

Nedan texter är allmänna standardtexter 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
När det utvändiga fuktskyddet och dräneringssystemet är äldre finns det risk att det har nedsatt funktion vilket kan orsaka fuktrelaterade skador i byggnaden.

Fönster
Fönster med isolerkassetter kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Ingen missfärgning noterades vid besiktningstillfället.

Nockvind Utbyggnad
Om det finns brister i tätningen mellan ett varmt och ett kallt utrymme eller om relativt varm och fuktig luft släpps ut i det kalla utrymmet tex via en avloppsluftare finns det en risk för förhöjd luftfuktighet vintertid med mikrobiell skador i underlagstaket som följd.

När ventilationsrör är oisolerade i kallställda utrymmen innebär det risk för kondensbildning invändigt i röret, som via otätheter i skarvar kan orsaka fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

Tak
När takbeklädnaden är äldre och påvisar åldersrelaterade brister har den nedsatt motstånd mot vatteninträngning, med risk för fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

**Invändigt**

Våtrum
I våtutrymmen skall golv- och väggytor ha vattentäta skikt. När det är av äldre standard och utförande finns det en ökad risk för brister i dess funktion, varpå fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka fuktrelaterade skador.

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.
Färgsläpp och mineralutfällningar på insidan av grundmuren kan vara ett tecken på förhöjd fuktstatus i grundmuren.

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



Tak, äldre med rikligt med mossa.



Tak, underlagstaket på ursprunglig del består av sk takspån.



Nockvind ursprunglig del, översiktsbild.



Nockvind utbyggnad, fuktanvisningar i underlagstaket, vakuumventil för avloppsluftning i utrymmet och avloppslukt upplevdes.

Datum
**2026-08-17**

**Mattias Gunnarsson**
Besiktningsförrättare

**Bilaga 1 för kontroll av valda konstruktioner**

## Konstruktion

| | |
|---|---|
| Byggnadsdel | Källare |
| Konstruktionsdel | |
| Konstruktionsuppbyggnad | Källare med betongplatta och gjutna och murade grundmurar. Målade betonggolv och grundmurar. Plastmatta i Dusch/WC. |

## Kommentar

Grovkällare med målade betongytor. Uppreglade golv- och väggkonstruktioner finns ej. Kontroll av konstruktion med håltagning och fuktkvotsmätning har därmed ej utförts.

Färgsläpp förekommer på flera ställen på grundmuren.

## 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.
Färgsläpp och mineralutfällningar på insidan av grundmuren kan vara ett tecken på förhöjd fuktstatus i grundmuren.

**Allmänna villkor**

**1. Besiktningens omfattning**

Detta protokoll får endast användas och är enbart giltigt i samband med fastighetsaffär som förmedlas av Länsförsäkringar fastighetsförmedling.
Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren genomför en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad och i vissa fall tillhörande garage/carport vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommits. 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 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 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, värme/ventilationsanläggningar, elektriska anordningar/apparater/armaturer/styrutrustningar, eldstäder samt rökgångar ingår inte i uppdraget.
Undersökning innehållande ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningsuppdrag 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**

Besiktningsföretaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag och ansvarar, med nedan angivna begränsningar mot säljaren såväl som mot köparen för skada som förorsakas genom vårdslöshet eller försummelse vid uppdragets utförande.
Besiktningsföretagets sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag är begränsat till 15 prisbasbelopp.
Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp under ett halvt prisbasbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan upptäckts eller borde ha upptäckts (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än tre 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. 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. ersättningsbelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag.

**Bilaga till besiktningsprotokoll med förklaringar till bedömningssätt vid överlåtelsebesiktning**

**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 säker på att vatten-kvalitén är tillfredsställande. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

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

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

**Avloppssystem**
Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avlopps-anläggningar. 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.

**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 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 yttertakets 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. Träreglar, 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 träreglar, 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 krypgrunder**

**10. Torpargrund/krypgrund**
Den självdragsventilerade krypgrunden 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.

**Riskanalys 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.
Riskanalysen 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.

**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 utföres 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 krypgrund 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 årstiderna 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 |

**Källarytterväggar:**

| | |
|---|---|
| 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.