



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:
Kubikenborgsskolan 2
Fastighetsadress:
Kyrkbergsvägen 28A
Postnummer: Ort:
854 63 Sundsvall
Fastighetsägare:
Finska Föreningen

Besiktningssuppgifter

Besiktningsdatum: Giltigt t.om:
2026-05-19 2028-05-19
Väderlek: Temperatur:
Mulet Ca +10 °C
Närvarande
Säljare
Uppdragsnummer:
BK-82
Uppdragsbeställare:
Finska Föreningen

Mäklare

Namn
Hampus Jonsson
Mäklarfirma
Norrlandsmäklarna



David Johansson
Besiktningförrättare



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning
2-plansfastighet med torpargrund
och mindre matkällare

Byggnadsår:
1885

Yttertak:
Tegelpannor

Grundkonstruktion:
Torpargrund

Fasad:
Puts

Uppvärmning:
Bergvärme samt luftvärmepump

Fönster:
2-glas

Ventilation:
Mekanisk till- och frånluft med
värmeåtervinning (FTX)

Stomme/material:
Trä

Uppgifter från ägare/representant

Nuvarande fastighetsägare övertog fastigheten år 2002, fastighetsägare informerar att det inte förekommer några större brister eller skador i fastigheten.

Tak:

Taket har renoverats av tidigare fastighetsägare. Årtalet är okänt och taket bedöms vara i äldre standard.

Våtutrymme:

Badrummet på övreplan renoverades 2016, detta är utfört av entreprenör.

Har radon kontrollerats i inomhusmiljön?
Nej

Är energideklaration upprättad?
Ja, se separat protokoll.

Finns en frågelista upprättad?
Nej

Är skorsten sotad?
Nej

Har ventilationskontroll utförts?
Ja, har utförts vartannat år.

Förutsättningar vid besiktningen

Fastigheten var vid besiktningstillfället delvis möblerat. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Kontroll av eventuella fristående garage, carport och/eller övriga byggnader, altaner, uterum, etc, ingår inte i uppdraget.

Om utrymmet har texten "Inget att notera" bedöms det vara i förväntat skick med hänsyn taget till byggnadsdelens ålder och byggnadssätt. Skavanker och slitage på ytskikt eller andra i sammanhanget obetydliga upplysningar noteras inte.

Reflektioner kring byggnaden

Den generella konditionen för hus från denna tidsperiod varierar i hög grad beroende på utförd underhåll samt hur detta genomförts. Samtliga ursprungliga installationer, både invändiga och utvändiga, är tekniskt sett att betrakta som avskrivna och någon långsiktigt säker funktion kan därför inte garanteras.

Det bör uppmärksammas att fuktrelaterade skador kan förekomma i torpargrunden. Grunder av denna typ från aktuell tid är normalt sett inte fysiskt krypbara, vilket försvårar en fullständig kontroll av grundens funktion och golvbjälklagets kondition.

Vad gäller tak, fasader och fönster är det av betydelse att klargöra när dessa senast åtgärdats samt bedöma när nästa åtgärdsbehov kan förväntas. För ytterligare vägledning hänvisas till uppgifter om teknisk livslängd i slutet av protokollet.

Notera att ovanstående text är generell. Det kan föreligga betydande avvikelser i det aktuella huset och det är därför viktigt att man tar del av hela besiktningsprotokollets innehåll.

Utvändigt

Torpargrund	- Grundens utformning betecknas som riskkonstruktion, se riskanalys.
Markförhållanden	- Inget att notera.
Sockel	- Växtlighet förekommer i anslutning till grundmur/fasad. Rekommendationen är att marken närmast huset bör vara fri från vegetation. - Kondensvattnet från luftvärmepumpens utedel leds i nuläget inte bort från huset, vilket kan medföra ökad fuktbelastning mot fasad och grundmur. Det rekommenderas att ett uppsamlingskärl eller avledning installeras under utedelen för att leda bort kondensvattnet från byggnaden.

Fasad	<ul style="list-style-type: none">- Trädetaljer är i behov av underhåll. För att förlänga livslängden på dessa delar rekommenderas målning och underhåll.- Mindre sprickor och putsläpp förekommer i putsad fasad.
Entrébro	<ul style="list-style-type: none">- Allmänt underhållsbehov förekommer på entrébro på husets baksida.
Balkong	<ul style="list-style-type: none">- Beklädnad under balkonggolvet av träfiberskivor ej besiktningsbart.- Underhållsbehov förekommer på räcke.
Fönster/dörrar	<ul style="list-style-type: none">- Fönster och dörrar anses ha underhållsbehov, för att förlänga livslängden på dessa delar rekommenderas målning och underhåll.- Sprickor förekommer i glasrutor.
Hängrännor/stuprör	<ul style="list-style-type: none">- Stuprör avslutas mot grunden vilket kan innebära en högre fuktbelastning mot grundmur. Rekommendationen är att takavvattning avleds från huset.
Vind	<ul style="list-style-type: none">- Det förekommer fukt- och rinnmärken på underlagstaket. Samtliga fuktfläckar har inte kunnat fuktindikeras på grund av begränsad åtkomlighet. De fläckar som varit åtkomliga har fuktindikerats utan anmärkning. Underlagstaket bör hållas under uppsikt för att utesluta pågående läckage.
Nockvind	<ul style="list-style-type: none">- Utrymmet är ej åtkomligt för besiktning.
Yttertak	<ul style="list-style-type: none">- Taket är äldre, se riskanalys.

Entréplan

Allmänt hela huset	<ul style="list-style-type: none"> - Äldre vvs-installationer samt golvbrunnar/avloppsstammar av gjutjärn förekommer. Dessa installationer har passerat sin tekniska livslängd. - Ärgade rör förekommer. Bör kontrolleras och åtgärdas om det anses nödvändigt.
Allmänt entréplan	<ul style="list-style-type: none"> - Termostater saknas på radiatorer.
Entréhall	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Hall/kapprum	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
WC 1	<ul style="list-style-type: none"> - Formförändring förekommer i taket, fastighetsägare informerar att mindre läckage från rör i ovanliggande konstruktion uppstod och är nu åtgärdat. <p>Utrymmet är fuktindikerat utan avvikande fuktvärden.</p>
WC 2	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera. <p>Utrymmet är fuktindikerat utan avvikande fuktvärden.</p>
Kontor	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Arbetsrum	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Passage 1	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Mötesrum	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Apparatrum	<ul style="list-style-type: none"> - Varmvattenberedare i utrymmet är bortkopplad.
Kök	<ul style="list-style-type: none"> - Otätheter förekommer i golvmatta, bör tätas för att undvika skador i underliggande konstruktioner. - Elinstallation är avklippt men är ej i bruk. Rekommendationen är att installationen avlägsnas alternativt placeras i en kopplingsdosa. - Mindre formförändring förekommer i diskbänkskåp, fuktindikerat utan anmärkning. <p>Utrymmet är fuktindikerat utan avvikande fuktvärden.</p>
Städförråd	<ul style="list-style-type: none"> - Larmcentralen är bortkopplad.
Entréhall/nödutgång	<ul style="list-style-type: none"> - Golvet lutar i utrymmet.

Passage 2	- Ändplugg saknas på vvs-installation.
Förråd 1	- Trycksatt vatten/golvvärmesystem monterade i schakt utan vattentät botten. Komplettering med vatten/fuktlarm bör övervägas.
Matsal	- Inget att notera.
Sal	- Doslock saknas på kopplingsdosa.
Bibliotek	- Elkabel ej fastmonterad. Bör monteras fast.
Förråd/apparatrum	- Inget att notera. Utrymmet är fuktindikerat utan avvikande fuktvärden.
Förråd 2	- Inget att notera.
Förråd 3	- Inget att notera.

Övreplan

Allmänt övreplan	- Parallelltak förekommer, se "Tak och vindar, stycke 8" för mer information.
Trappa	- Inget att notera.
Hall	- Inget att notera.
Kapprum	- Fukt- och rinnmärken förekommer i taket, fuktindikerade utan anmärkning. Bakomliggande konstruktioner bör kontrolleras vid framtida renovering så att skador ej förekommer.
Kallvind med förråd	- Fukt- och rinnmärken förekommer på underlagstaket. Bör hållas under uppsikt så att framtida inläckage ej uppstår.
Sällskapsrum	- Inget att notera.
Badrum	- Inget att notera.
Bastu	- Inget att notera.
Kallvind	- Fukt- och rinnmärken förekommer i anslutning till genomföring, fuktindikerade utan anmärkning. Bör hållas under uppsikt så att framtida inläckage ej uppstår.
Passage	- Inget att notera.

WC	<ul style="list-style-type: none"> - Avloppsstosen ej uppdragen ovan golvnivå vilket ökar risken för fuktskador i underliggande konstruktioner vid vattenbegjutning. <p>Utrymmet är fuktindikerat utan avvikande fuktvärden.</p>
Inre hall	<ul style="list-style-type: none"> - Oskyddad el förekommer i skåp för elcentral, kontakta fackman för åtgärd.
WC med tvättmaskin	<ul style="list-style-type: none"> - Utrymmet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd, kommande renoveringsbehov. - Rör genomföringar är olämpligt placerade genom golv vilket ökar risken för skador i underliggande konstruktioner vid vattenbegjutning. - Formförändring har noterats vid avloppstos. - Blandaren är lös. <p>Utrymmet är fuktindikerat utan avvikande fuktvärden.</p>
Vardagsrum	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Sovrum 1	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Garderob 1	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Garderob 2	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Kök	<ul style="list-style-type: none"> - Fuktskydd/fuktlarm saknas under diskbänkens vatteninstallationer samt under kyl, bör monteras för att i ett tidigt skede upptäcka om framtida läckage uppstår.
Skafferi	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.
Förråd	<ul style="list-style-type: none"> - Inget att notera.

Källarplan

Matkällare	<ul style="list-style-type: none"> - Fuktfläckar har noterats på grundmur samt att organiskt material förekommer i fuktig miljö. Organiskt material bör rensas ut.
-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Risikanalyt

Torpargrund

En torpargrund är en riskkonstruktion med avseende på fukt- och mikrobiella skador. Torpargrunden har inte kunnat besiktigas i sin helhet då tillträde till hela grunden saknas. Rekommendationen är att en tillse att hela grunden är krypbar så grunden kan kontrolleras i sin helhet. För att säkert fastställa grundens funktion och golvbjälklagets kondition krävs alltid en fördjupad undersökning, se "Grunder och konstruktioner, stycke 1". Värt att notera är att klimatet i en torpargrund skiftar naturligt mellan årstiderna, med varierande temperatur och luftfuktighet, vilket kan påverka fuktbalansen i konstruktionen.

Yttertak

Taket är äldre och bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Detta ökar risken för sprickor, frostsprängning och försämrad täthet. Det rekommenderas därför att taket och underliggande konstruktioner hålls under regelbunden uppsikt. Trasiga/skadade pannor har noterats vid besiktningen. Nockpannor är delvis ej fastmonterade och har glidit ur sitt rätta läge. Trasiga/skadade pannor bör löpande bytas ut samt justeras för att minska risken för fuktinträngning, fram till dess att en mer omfattande takreovering genomförs.

Bilder



Översiktsbild torpargrund.



Vegetation invid grundmur.



Balkongräcket har underhållsbehov.



Fukt- och rinnmärken på underlagstaket.



Översiktsbild yttertak.



Trasig takpanna.

Konstruktion och byggnadsutföranden

Dessa stycken nedan beskriver generellt hur konstruktionerna är uppbyggda och vilka kända risker som finns kopplat till dessa.

Grunder & konstruktioner

Stycke 1 - Torpargrund/krypgrund

En krypgrund med självdragsventilation betraktas i många fall som en riskkonstruktion. Detta beror bland annat på att fuktnivåerna ofta stiger under sommarperioden, vilket kan skapa förutsättningar för mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr medför också att kapillär markfukt tillförs grunden. Förekommer delar av frilagt berg i grunden kan detta ge ett svalare klimat som i sin tur genererar en högre luftfuktighet.

Det är därför av stor vikt att alltid öppna en inspektionslucka och kontrollera krypgrunden när detta anges i besiktningsprotokollet. Om utrymmet inte bedöms vara åtkomligt för en okulär besiktning kan det i vissa fall vara nödvändigt att göra håltagning i bjälklaget ovanifrån för att kunna bedöma konstruktionens skick.

Stycke 2 - Plintgrunder

En plintgrund är generellt sett en enklare typ av grundläggning som ofta kan medföra sättningar och sprickbildningar i ovanliggande konstruktioner och byggnadsdelar. Kvalitén på utförandet av plintarnas stabilitet varierar kraftigt och de riskerar med tiden tappa bärighet.

Vanligt är att plintgrundens sidor är delvis täckta med exempel markmassor eller skrivmaterial. Klimatet och fuktigheten i plintgrunden kan då likställas med en torpargrund/krypgrund.

Stycke 3 - Flytande golv på betongplatta

Flytande golvkonstruktioner bedöms ofta som en riskkonstruktion eftersom de i många fall kan vara förknippade med olika typer av fuktrelaterade brister. Organiskt material som placeras under golvet ångspärr eller cellplast utsätts ofta för förhöjda fuktnivåer från den underliggande betongplattan. Detta kan skapa gynnsamma förhållanden för mikrobiell tillväxt och med tiden leda till luktproblem eller försämrad luftkvalitet i bostaden.

Även ytter- och innerväggars syllar saknar ofta fuktspärr mot underlaget. Detta innebär att de kan påverkas av fukt på liknande sätt som golvkonstruktionen och med risk för motsvarande skador. Under en viss tidsperiod var det vanligt att träskyddsbehandla (tryckimpregnering) ytter- och innerväggssyllar. Utsätts dessa delar för hög fuktighet kan en avvikande lukt uppstå.

Stycke 4 - Uppreglade golv på betongplatta

Riskerna med uppreglade golv är i huvudsak kopplade till att organiskt material såsom träreglar och spånrester som ligger i direkt kontakt med betongplattan. Om plattan är fuktig kan detta skapa förutsättningar för mikrobiella skador med tiden. Den isolering som placeras ovanpå bidrar dessutom till temperaturskillnader vilket kan leda till en högre relativ fuktighet (RF) i utrymmet under isoleringen. Det förekommer även att betongplattor har ingjutna träreglar vilket markant ökar risken för fuktrelaterade skador.

Även ytter- och innerväggars syllar saknar ofta fuktspärr mot underlaget. Detta innebär att de kan påverkas av fukt på liknande sätt som golvkonstruktionen och med risk för motsvarande skador. Under en viss tidsperiod var det vanligt att träskyddsbehandla (tryckimpregnering) ytter- och innerväggssyllar. Utsätts dessa delar för hög fuktighet kan en avvikande lukt uppstå.

Källare

Stycke 5 – Utreglade väggar på källarväggarnas insida

När utreglade väggar förekommer på insidan av källarytterväggar finns risk för fukt- och mikrobiella skador. Särskilt fuktutsatt är väggarnas nedre delar. När träreglar, syllar och väggskivor utsätts för höga fuktnivåer kan detta leda till mikrobiella skador.

Vid gynnsamma temperaturförhållanden kan även kondens bildas inne i väggkonstruktionen.

Fasader

Stycke 6 - Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktbelastning i tegelfasader kan leda till mikrobiella skador i de bakomliggande konstruktionerna. Detta kan uppstå om luftspalten bakom skalmuren är otillräcklig, om dräneringen i fasadens nederkant inte fungerar som den ska eller om bruksspill förekommer och leder in fukt i väggen. Dessutom kan så kallad sommarkondens uppstå när solvärme träffar en fuktig fasad, vilket driver fukten vidare in i konstruktionen.

Stycke 7 - Enstegsfasader

Nyare byggnader med så kallad tunnputs där putsen appliceras direkt på isolerskivan i väggen benämns som enstegsfasader. Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i konstruktionen vilket innebär en ökad risk för fuktinträngning. Skador som uppstår i väggarna är ofta svåra att upptäcka i ett tidigt skede både invändigt och utvändigt. Vid denna typ av konstruktion krävs därför alltid en fördjupad undersökning vilket vanligtvis innebär omfattande håltagning.

Tak och vindar

Stycke 8 – Parallelltak

Om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig på parallelltak finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till mikrobiella eller rötrelaterade skador. Besiktningsbara utrymmen saknas oftast vid dessa konstruktioner och det är svårt med rimliga medel att göra en bedömning.

Stycke 9 - Vind med mikrobiella skador

Om en vind uppvisar mikrobiella skador på yttertaket insida och takläckage kan uteslutas bör en noggrann undersökning genomföras. En vanlig orsak är att varm och fuktig inomhusluft tränger upp på vinden via otätheter i vindsbjälklaget. När denna luft når det kallare yttertaket kan den kondensera eller orsaka förhöjd fuktighet med mikrobiella skador som följd.

I sådana fall är det viktigt att även granska byggnadens ventilation, isoleringens tjocklek på vinden, ångspärrens funktion samt förekomsten av ventilationsspalter och andra konstruktionsdetaljer.

Stycke 10 - 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.

Stycke 11 - Plana/låglutande tak

Platta eller låglutande tak kräver generellt mer underhåll och är svårare att inspektera än exempelvis sadeltak med åtkomlig vind. Skador som uppstår till följd av läckage eller kondens visar sig ofta som missfärgningar i innertak eller röttskador på råsponten.

Eftersom takkonstruktionen vanligtvis inte är åtkomlig för besiktning är möjligheterna att bedöma dess skick och funktion mycket begränsade. Takets funktion påverkas främst av ångspärrens täthet, men även av faktorer som isoleringens tjocklek och i vissa fall ventilation i takkonstruktionen.

Denna typ av tak betraktas som en så kallad dold konstruktion då det ofta krävs omfattande och förstörande ingrepp för att undersöka konstruktionen närmare. Det är därför upp till köparen att avgöra vilka vidare undersökningar som ska genomföras och vilka risker som kan accepteras.

Takbeläggningar av papp kräver regelbunden tillsyn och underhåll. Takpapp har en beräknad livslängd på cirka 20 år, medan takduk och plåtbeklädnader i regel har en livslängd på omkring 30 år beroende på utförande och underhåll.

Allmänna förklaringar om besiktningsprotokollet

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (exempelvis skavanker på ytskikt) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fördjupad undersökning.

Om ett utrymme/byggnadsdel ej är besiktningsbart vid besiktningstillfället noterar besiktningsmannen orsaken till detta.

Tilläggsuppdrag "utökad"

Uppdragsgivare kan inför/under besiktningen lägga till en utökad kontroll. Besiktningsmannen gör då en stickprovsmässig fuktmätning i byggnadens riskkonstruktioner (gäller ej parallelltak). Tillägget förutsätter dock ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med "utökad" kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår normalt i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständlighet som okulärt inte kan klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Denna del kan även ligga till grund för försäkringen som säljaren kan teckna.

Resultatet från den utökade kontrollen redovisas i en separat bilaga i besiktningsprotokollet.

Om uppdragsgivaren beställer "utökad" som i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för detta tillägg.

Information om fastigheten

Om säljaren är med vid besiktningen eller tillgänglig på annat sätt så går besiktningsmannen igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om besiktningsmannen erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet. Besiktningsmannen kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och/eller upplysningar.

Information om köpargenomgång

Om besiktningen har utförts med säljaren som uppdragsgivare så bör köparen 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 och för att uppfylla viktiga delar i undersökningsplikten. 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.

Riskanalys och fördjupad 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 fördjupad 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 fördjupande 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.

Allmän information

Vad är fukt?

Fukt är en naturlig och livsnödvändig del av vår miljö, men kan samtidigt orsaka problem i bostäder och byggnader. I hus pågår ständigt fuktvandring både inifrån och utifrån. Inomhus uppstår fukt exempelvis vid matlagning och duschning, medan den utifrån kan tillföras via regn, snö, ytvatten och markfukt.

I vissa fall kan dessa fuktflöden leda till skador på fukt känsliga material. Det kan i sin tur ge upphov till följdproblem såsom mikrobiell påväxt, kemiska emissioner, deformationer samt olika typer av estetiska skador.

Radon

Radon är en gas som bildas när radioaktivt material faller sönder. Den är osynlig, luktfri och saknar egenskaper som vi människor normalt kan uppfatta.

Socialstyrelsen har tagit fram riktlinjer med målet att alla bostäder ska ha en radonhalt under 200 Bq/m³. Vid besiktningar rekommenderar därför besiktningsmän ofta att radonhalten kontrolleras om det saknas aktuella mätprotokoll. Det betyder dock inte alltid att en ny mätning måste göras – i vissa fall kan kommunens miljöförvaltning ge vägledning om hur man bör gå vidare.

Radon kan komma både från byggnadsmaterial och från marken under huset.

Radon i vatten

Vissa hus får sitt dricksvatten från en egen brunn eller via en gemensam vattenkälla. I sådana fall bör radonhalten i vattnet inte överstiga 1000 Bq per liter.

Asbest

Asbest är ett hälsofarligt material som kan förekomma i äldre byggnader uppförda mellan cirka 1940 och 1979. Det kan bland annat finnas i eternit för tak och fasader, i murbruk, fix och fog, mattlim, golvbeläggningar, ventilationstrummor samt olika typer av isoleringsmaterial.

Användningen av asbest inom byggsektorn förbjöds 1982.

Mer information finns i Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om asbest, AFS 2006:1.

Energideklaration

Villor som säljs ska enligt lag ha en giltig energideklaration från och med den 1 januari 2009. Vid försäljning ska energideklarationen inte vara äldre än 10 år.

Nyproducerade byggnader ska ha en energideklaration upprättad inom två år.

Avloppssystem

Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avloppsanläggningar. För vägledning om den aktuella fastighetens avloppssystem bör kontakt tas med kommunens miljöförvaltning.

Provtryckning av rökgångar

Besiktningen omfattar inte kontroll av rökgångar eller deras täthet. Generellt rekommenderas att kontakta skorstensfejaren om den murade skorstensstocken inte har kontrollerats de senaste 5–6 åren. Eldstäder som inte kontrolleras får följaktligen eldningsförbud.

Brandskyddskontroll

Föreskrifterna och de allmänna råden om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll är MSBFS 2014:6. Föreskrifterna reglerar vilka krav som ställs på eldstäder

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Besiktningen innebär att besiktningsförrättaren genomför en undersökning av byggnadens skick vid tiden för besiktningen. Uppdraget kan även omfatta andra byggnader på fastigheten om detta har avtalats. I besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren ange sådana avvikelser som en köpare med fog kan förvänta sig vid ett köp.

Undersökningen är av byggnadsteknisk karaktär och omfattar en okulär besiktning av byggnaden samt en byggnadsteknisk granskning av de handlingar som har tillhandahållits och noterats i utlåtandet. Inom ramen för uppdraget lämnas inga förslag på åtgärder för att avhjälpa eventuella fel. Någon miljöundersökning för att uppfylla krav enligt miljöbalken ingår inte i uppdraget. Besiktningen utgör endast en del av köparens undersökningsplikt.

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 fördjupad undersökning.

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

3. Fördjupad undersökning

Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av en fördjupad undersökning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fördjupad undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren. Fördjupad undersökning ingår inte i besiktningsuppdraget.

4. Undantag

Undersökning av installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, ventilation, rökgångar, eldstäder samt maskinell utrustning, liksom kontroll av brandklassningskrav, ingår inte i besiktningen om inte detta särskilt har avtalats.

Bedömning av material som kan innehålla miljöfarliga ämnen såsom asbest, pcb etc, även invasiva växter exempelvis parkslide ingår ej i besiktningens omfattning.

5. Ansvarsbegränsningar

Villkoren i ABK 09 utgör grund för uppdraget. Nedan följer information samt avvikelser från ABK 09 med hänsyn till uppdragets art och omfattning:

Besiktningsförrättaren ansvarar gentemot sin uppdragsgivare enbart för innehållet i besiktningsprotokollet. Vid reklamation ska beställaren kunna styrka både skada och skadeorsak.

Om besiktningsförrättaren även utför en fördjupad undersökning eller lämnar förslag till åtgärdsprogram, ska detta ur ansvarsbegränsningshänseende ses som ett och samma uppdrag. Ansvarsbegränsningen om 120 basbelopp gäller därmed den totala skadeståndsskyldigheten för såväl besiktningsuppdraget som eventuella kompletterande tekniska utredningar.

Krav mot besiktningsförrättaren ska framställas inom skälig tid efter det att skadan upptäckts eller borde ha upptäckts (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter att uppdraget avslutats. Om reklamation inte sker inom föreskriven tid förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan.

Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervaller för renovering och underhåll.

Byggnadsmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat "Meddelande M84:10" från statens institut för byggnadsforskning, sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökkanaler)	40 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledning	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år