



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning:
Bergsåsen 9
Fastighetsadress:
Höjdgatan 13
Postnummer: Ort:
856 31 Sundsvall
Fastighetsägare:
Nils & Åsa Nilsson

Besiktningsuppgifter

Besiktningsdatum:	Giltigt t.om:
2026-08-19	2028-08-19
Väderlek:	Temperatur:
Mulet	14 °C
Närvarande	
Fastighetsägare	
Uppdragsnummer:	
BK-316	
Uppdragsbeställare:	
Nils & Åsa Nilsson	

Mäklare

Namn
Jimmie Gustafsson
Mäklarfirma
Karström Mäklarbyrå



David Johansson
Besiktningsförrättare



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning

Enplanshus med suterrängvåning

Byggnadsår:

1961

Yttertak:

Papptak & falsat plåttak på garage

Grundkonstruktion:

Betongplatta samt suterrängvåning

Fasad:

Tegel/trä

Uppvärmning:

Bergvärme

Fönster:

Treglas och enstaka tvåglas

Ventilation:

Självdreg

Stomme/material:

Trä/murat

Uppgifter från ägare/representant

Huset förvärvades år 2010 av nuvarande ägare.

- Fastighetsägare informerar att poolutrymmet ej har använts de senaste åren. Poolen har varit tömd och ej driftsatt och konstruktionen, uppvärmning samt ventilation bör ses över innan utrymmet nyttjas.

Tak:

Nytt papptak monterades runt år 2010/2011, arbetet utfördes av entreprenör.

Våutrymme:

Badrum på entréplan renoverades runt år 2018. Arbetet utfördes av entreprenör, kvalitetsdokument eftersöks.

Badrum på övre plan är i äldre standard.

Utvändig grund:

Uppgift saknas gällande utförda renoveringar på utvändigt fuktskydd.

Har radon kontrollerats i inomhusmiljön?

Ja.

Är energideklaration upprättad?

Ja, se upprättat dokument.

Finns en frågelista upprättad?

Ja, se upprättat dokument

Är skorsten sotad?

Ja, senast sotad år 2024.

Förutsättningar vid besiktningen

Huset var vid besiktningstillfället normalt 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, maskinell utrustning, 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

Hus från denna tidsperiod har ofta suterrängvåning där väggar klätts med utreglade konstruktioner och där golv byggts upp ovanpå en äldre betongplatta. Om dränering inte förnyats under senare tid är det sannolikt att både dränering och fuktisolering har nedsatt funktion vilket ökar risken för fuktgenomslag i på motfyllda ytterväggar. Konstruktioner med utreglade väggar och uppbyggda golv är särskilt känsliga ur fuktsynpunkt och det bör därför övervägas om kompletterande undersökning ska utföras.

Det bör även noteras att de ursprungliga invändiga installationerna närmar sig slutet av sin tekniska livslängd, vilket innebär att åtgärdsbehov kan föreligga. Avseende tak, fasader och fönster är det viktigt att fastställa när dessa senast underhållits eller bytts samt att bedöma kommande underhållsbehov. För ytterligare vägledning hänvisas till uppgifter om teknisk livslängd i slutet av protokollet.

Observera att denna text är generell. Förhållandena kan skilja sig i det aktuella huset varför det är av vikt att hela besiktningsprotokollet studeras noggrant.

Utvändigt

Markförhållanden	- Växtlighet förekommer i anslutning till grundmur/fasad. Rekommendationen är att marken närmast huset bör vara fri från vegetation. - Delar av utvändig mur vid trappuppgång lutar.
Sockel	- Sprickor förekommer i normal omfattning. - Utvändigt fuktskydd på motfyllda ytterväggar på bostadshus och garage är äldre och har passerat sin tekniska livslängd, ett framtida underhållsbehov föreligger. - Utvändigt ventilationsgaller har lossnat från infästning.
Fasad	- Farstukvist mot baksidan har ett underhållsbehov då partier med röta noteras på stolar/regelverk. - Sprickor noteras i tegelfasad, dessa bör hållas under uppsikt och vid förändring kontrolleras av fackman.

Fasad	- Delar av takutsprång saknar insektsnät.
Fönster/dörrar	- Vissa isolerglaskassetter har uppnått sin tekniska livslängd vad gäller gasfyllningens täthet. Om invändig imma uppstår i fönster rekommenderas kontakt med fackman för byte av kassetten. - Ovanliggande droppbleck ovanför fönster är ej infräst i fasad. - Äldre fönster har underhållsbehov.
Hängrännor/stuprör	(Takavrinning sker via invändigt takavlopp, därav är dessa delar ej bedömningsbara.)
Vind	- Byggnaden saknar besiktningsbar vind, se riskanalys.
Yttertak	(Ingen bedömning har kunnat utföras på garagetaket då denna del ej är besiktningsbar, detta då ovanliggande del utgör altangolv.) - Yttertaket är låglutande, se riskanalys. - Mindre glipa noteras vid takgenomföring, denna bör tätas för att förhindra inläckage.
Vidbyggt garage	- På väggar noteras puts/färgsläpp samt mindre sprickor.

Entréplan

Allmänt invändigt	- Flytande/uppreglat golv och utreglade väggar förekommer, se riskanalys.
Hall	- Inget att notera.
WC	- Avloppsrör är av äldre ursprung och dess tekniska livslängd har passerat.
Kapprum	- Vatteninstallationer är installerade i schakt utan läckageindikering, installation av fuktlarm bör övervägas.
Förråd	- Puts/färgsläpp noteras på innertak.
Passage	- Inget att notera.
TV-rum	- Inget att notera.
Pool-rum	- Utrymmet bör ses över i sin helhet vad gäller byggnadskonstruktion, ventilation och funktion innan användning då utrymmet blir mycket fuktbelastat vid nyttjande av poolen.

Pool-rum	- Bomljud och lösa klinkerplattor noteras.
Badrum	- Tappvatteninstallationer är monterade i schakt utan tätskikt, fuktlarm bör installeras för att i tidigt skede upptäcka ett eventuellt läckage. - Mindre partier med bomljud noteras. - Fix/fog är applicerat under klinkerram, vilket gör att tätskiktsanslutning mot golvbrunnar ej är besiktningsbar. - Golvbrunnen under badkaret är ej besiktningsbar.
Tvättstuga	- Fix/fog är applicerat under klinkerram, vilket gör att tätskiktsanslutning mot golvbrunnen ej är besiktningsbar. - Tätskikt är ej anslutet med uppvik mot en tröskel.
Förråd	- Mindre parti med puts/färgsläpp noteras.

Övre plan

Trapphus	- Trappräckets utformning medför en fallrisk.
Vardagsrum	- Mindre missfärgning noteras på vardagsrumsgolv vid luft/luftpump. Vid stickprovsmätning uppmättes inga förhöjda fuktvärden.
Kök	- Fuktskydd/fuktlarm saknas under kyl/frys, bör monteras för att i ett tidigt skede upptäcka om framtida läckage uppstår. - Rör genomföring i diskbänksskåp bör tätas mot underliggande fuktskydd. - Avloppsslang till diskmaskinen är ej förankrad i vägg eller skåp, bör monteras fast för att undvika att slangen släpper och fuktskada uppstår. - Spalt under sparksockel saknas framför diskmaskin, vilket innebär att läckage i vissa fall ev. inte kan upptäckas i tid.
Badrum	(Golvbrunnen under duschkabin är ej besiktningsbar.) - Utrymmet har äldre standard och den tekniska livslängden är passerad, kommande renoveringsbehov.
Sovrum 1	- Vid golvvärmeinstallation noteras missfärgningar på golv. Stickprovsmässig fuktindikering har utförts utan att några förhöjda fuktvärden uppmättes. Installation bör dock kontrolleras för att förhindra framtida läckage.
Sovrum 2	- Inget att notera.

Sovrum 3	- Inget att notera.
Sovrum 4	- Inget att notera.
Förråd	- Inget att notera.
Sovrum 5	- Formförändringar noteras på schakt i garderob. Vid stickprovsmätning uppmättes inga förhöjda fuktvärden, men bör kontrolleras regelbundet för att utesluta pågående läckage.

Riskanalys

Vind/låglutande tak

Huset har ett låglutande tak med en takbeklädnad av takpapp. Denna takbeklädnad kräver regelbunden tillsyn och underhåll. Livslängden för en vanlig takpapp brukar anges till ca 20 år. Det finns dock många fabrikat och liknande produkter av takbeklädnader på marknaden och således också kraftigt varierande tekniskt livslängd. Mossa/lav förekommer på takpappen och svackor noteras med stillastående vatten. Detta kan påverka takbeklädnadens livslängd samt öka risken för inläckage.

Vanligt vid dessa konstruktioner är att besiktningsbara vindsutrymmen saknas.

Se mer information under stycke 11 – "Plana/låglutande tak".

Flytande/uppreglat golv och utreglade väggar

Huset har flytande/uppreglade golv och utreglade väggar innanför motfyllda ytterväggar. Dessa betecknas som riskkonstruktioner med avseende på fukt- och mikrobiella skador. För att säkert fastställa nämnda konstruktioners kondition och utförande krävs alltid en fördjupad undersökning.

Se även information under stycke 3-4 "Flytande/uppreglade golv på betongplatta" och 5 "Utreglade väggar på källarväggarnas insida".

VVS-installationer

Äldre rörinstallationer (b.la gjutjärn) förekommer i olika utrymmen och den tekniska livslängden anses vara förbrukad på dessa delar.

Asbest kan även förekomma i äldre rörisoleringar och kanaler. Dess förekomst utgör ingen risk för inomhusmiljön, dock bör en fackman kontaktas vid avlägsnandet av materialet.

Vid en eventuell framtida renovering av sovrummen bör möjligheten ses över att montera golvvärmeinstallationer i fördelarskåp för att minimera risken för fuktskador.

Övriga kommentarer

Ventilation

Fastighetsägare informerar att de installerade ventilationsfläktarna inte används den senaste tiden. Upplevs ventilationen undermålig bör tilluftsventiler monteras samt frånluftsfläkt i badrum på övre plan.

Bilder



Växtlighet i anslutning till grundmur/fasad.



Spricka tegelfasad.



Farstukvist.



Droppbleck ovanför fönster.



Översiktsbild yttertak.



Glipa vid genomföring.



Tappvatteninstallationer i schakt.



Avloppsslang diskmaskin.



Missfärgning på golv i sovrum.



Formförändring på schakt i garderob.

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 golvets 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 ogynnsamma 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 rötskador 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 jämförbara 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.

Tilläggsuppgifter "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 omständighet 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. För att en köpare ska ha samma rättigheter som uppdragsgivaren till överlåtelsebesiktningen måste en köpargenomgång utföras via telefon eller på plats. Besiktningsmannen uppdaterar då besiktningsprotokollet där det framgår att en köpargenomgång är utförd.

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

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren genomför en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad 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 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 kryppgrunder och vindar.

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

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

Säljaren skall på 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.

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.

Allmänna villkor fortsättning

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. 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.

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

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.

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
Plåtdetaljer (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 utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (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

Avloppsledningar	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