

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning

Stenstan 1:32

Adress

Stenstad

671 94 Brunskog

**Besiktningsuppgifter**

Uppdragsnummer	S16404
Besiktningsdatum	2025-06-26
Besiktningsföretag	OBM i Karlstad AB
Besiktningsförrättare	Marcus Atterstad
Närvarande	Säljare
Giltig till och med	2026-06-26

Väder vid besiktningsdagen

Vädertyp	Temperatur
Regn	Ca +15°

Mäklare

Företagsnamn	Namn på mäklare
Agentur fastighetsförmedling	Vanessa Wingstrand



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
2-plans verkstadslokal	2011
Till eller ombyggnad	Övrigt
-	Huset möblerat

Byggnadsdel

Tak:	Plåt
Fasad:	Plåt
Fönster:	3-glas
Stomme:	Stål
Grund:	Betongplatta på mark

Installationer

Värme:	Vattenburen, Bergvärme
Ventilation:	FTX-system
Vatten:	Eget vatten
Avlopp:	Eget avlopp

Frågor till säljaren

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2011 av nuvarande ägare. Solceller installerade, år 2022. FTX-System installerad, år 2012. I övrigt inga kända åtgärder utförda.

Tak:	Husets takbeklädnad är i originalutförande.
Våtutrymme:	Husets våtutrymmen är i originalutförande.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Nej	
Har ventilationskontroll utförts?	Nej	Bör övervägas.
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Finns frågelista upprättad?	Ja	Se upprättat dokument
Finns vattenanalyser för eget vatten?	Nej	
Fungerar eget avlopp tillfredsställande?	Ja	

Allmän reflektion

Huset är ett 2-plans verkstadslokal med betongplatta från början av 2010-talet.
Husets tak, fönster och fasad är i original utförande.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står. Har man som köpare av fastigheten inte deltagit vid besiktningen finns det möjlighet att göra en besiktningsgenomgång. Detta kan man göra på telefon eller på plats med undertecknad. Önskar du som köpare en besiktningsgenomgång på plats i huset bokas detta genom att kontakta besiktningsmannen. Frågor angående protokollet besvaras av besiktningsman: Marcus Atterstad 054-211128.

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Nockvind				X	Besiktningsbart utrymme saknas.
Invändigt					
Övre Plan					
Lager 1	X				
Lager/Omklädningsrum	X				
Nedre Plan					
Hall		X			Bomljud förekommer delvis på klinkergolv.
Kontor	X				
Kök		X			Avloppsslangen till diskmaskin är ej klamrad i vägg/skåp.
		X			Fuktskydd saknas under kyl/frys.
	X				Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.
WC/Dusch		X			Hela golvet lutar ej mot golvbrunn.
		X			Elinstallation bör kontrolleras.
		X			Manschett i golvbrunn är ej besiktningsbar, vilket medför att tätskiktets anslutning till golvbrunnen ej kan bedömas.
	X				Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt utan att några förhöjda fuktindikationer erhållits.
Verkstadslokal	X				
Tvättthall	X				
Pannrum	X				
Generellt		X			Elinstallation ingår inte i besiktningens omfattning men besiktningsbara brister har noterats och det rekommenderas därför att en fackman kontaktas för bedömning av åtgärdsbehov.
Utvändigt					
Tak		X			Tak är besiktigtat från mark pga säker tillträdesväg saknas.
Avvattning	X				
Fönster	X				
Fasad	X				
Sockel	X				
Mark	X				

Datum

2025-06-26

Marcus Atterstad
Besiktningsförrättare

Allmänna villkor

1. Besiktningens omfattning

Genom besiktningen genomför besiktningsförrättaren en undersökning av byggnadens skick vid besiktningstillfället. Besiktningen kan gälla även andra byggnader på fastigheten om detta överenskommits.

I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren notera avvikelser en köpare med fog har att förvänta sig vid köpet.

Undersökningen är en ren byggnadsteknisk besiktning och innefattar en okulär besiktning av byggnaden samt granskning ur byggnadsteknisk synvinkel av handlingar som tillhandahållits och som antecknats i detta utlåtande.

Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel.

Miljöundersökning för att uppfylla ev. krav i miljöbalken ingår ej i detta uppdrag. Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt.

2. Undantag

Undersökning av installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, ventilation, rökgångar, eldstäder och maskinell utrustning samt brandklassningskrav ingår inte i besiktningen, såvida det inte uttryckligen avtalats.

Bedömning av material som kan innehålla miljöfarliga ämnen såsom asbest, pcb etc. ingår ej i besiktningens omfattning.

3. Säljarens uppgifter

Säljaren skall på besiktningsförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med, 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.

4. Handlingar

Besiktningsförrättaren granskar de handlingar som tillhandahållits, och som finns antecknade i utlåtandet. Granskningen sker utifrån att besiktningsförrättaren därigenom skall få ett stöd för sin bedömning av det byggnadstekniska utförandet.

I granskningen ligger inte att kontrollera uppgifter, såvida inte särskild uppgift vid den byggnadstekniska granskningen bedöms som felaktig. Om fortsatt teknisk utredning eller annan särskild utredning utförs av annan än besiktningsförrättaren har besiktningsförrättaren inget ansvar för den andres arbete.

5. Riskanalys

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

Riskanalysen sker med utgångspunkt från byggnadens ålder och skick och vad köparen rimligen kan förvänta sig. 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.

6. Försäkring

Besiktningsförrättaren har tecknat konsultansvarsförsäkring till för denna försäkringstyp normalt förekommande villkor.

7. Ansvarsbegränsningar

Villkoren i ABK 09 ligger till grund för uppdraget.

Information samt undantag från ABK 09 p.g.a. uppdragets art och omfattning:

Besiktningsförrättaren ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.

Vid reklamationer skall beställaren påvisa skada och skadeorsak för besiktningsföretaget.

Om besiktningsförrättaren själv genomför fortsatt teknisk utredning eller föreslår ett åtgärdsprogram betraktas detta ur ansvarsbegränsningssynpunkt som ett och samma uppdrag, varför ansvarsbegränsningen 120 basbelopp avser den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för besiktningsuppdraget och eventuella fortsatta tekniska utredningar.

Krav gentemot besiktningsförrättaren skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att återropa skadan.

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. Besiktningsmannen är därför mer tolerant mot mindre fel eller brister i ett gammalt hus än i ett nytt, eftersom standarden i ett nytt hus bör vara fritt från mer allvarliga fel och brister. Detta innebär också att nyrenoverade utrymmen i äldre hus erhåller en stramare syn på avvikelser. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

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 OBM's 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.

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 1-a 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.

Vattenkvalité:

Vatten tagna ur egna brunnar eller gemensamma brunnar bör kontrolleras med jämna mellanrum för att vara säkra på att vattenkvalitén är tillfredsställande. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

Avloppssystem:

Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avloppsanläggningar. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning om den aktuella fastigheten avloppssystem.

Provtryckning av rökgångar:

Besiktningen omfattar inte undersökning av rökgångar och dess täthet etc. OBM's 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:

För att erhålla information vilka krav som föreligger på husets eldstäder kan följande föreskrift inhämtas från MSB. ”Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll MSBFS 2014:6”

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

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

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

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar. Takbeklädnader av papp kräver regelbunden kontroll och underhåll. Takpapp har en förväntad livslängd om ca 20 år medan takduk har ca 30 år eller mer, vilket även gäller beklädnader av plåt.

2. Äldre takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktar igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.

Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk.

Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30-40 år.

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på yttertaket insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

4. Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträngning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

5. Enstegsfasader

Nyare hus med s.k. tunnputs där putsen sitter direkt på vägg-isoleringsskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträngning i vägg föreligger. Skadorna i väggarna förblir ofta osynliga både invändigt och utvändigt i inledningsskedet.

En teknisk undersökning av en sådan fasad medför relativt omfattande håltagning.

Källare

6. Källarväggar

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av tjärstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 15-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

7. Utregling på källarväggarnas insida

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreolar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd.

Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus.

Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

9. Uppreglade golv på betongplatta

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande, organiskt material såsom träreolar, spånrester m.m. ligger i kontakt med den betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador.

Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna 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.

10. Torpargrund/kryppgrund

Den självdragsventilerade kryppgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

11. Fönster

Fönster med isolerkassetter och 3 glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetiskt natur då fönstrets isolerings-förmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönster-typer 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 fönster-typer 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

Golvbrunnar är i sig installationer som inte ingår i besiktningen eftersom de hanteras under VVS installationer och är undantagna i besiktnings omfattning. Golvbrunnens anslutning till golvvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

Risikanalys och fortsatt teknisk undersökning

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare.

Risikanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande.

För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

Avskrivningstider för olika material och installationer

Följande lista redovisar generell teknisk livslängd för installations- och byggnadsmaterial.

Utvändigt

Tak:

Takpapp	20 år
Takduk	30 år
Takpapp, under takpannor	30 år
Korrugerad takplåt (underliggande takpapp)	35 år
Bandfalsad plåt (med underliggande takpapp)	35 år
Plåtdetaljer	35 år
Hängrännor o stuprör	25 år
Underlagstak	40 år

Fasader:

Träpanel	40 år
Färg på fasad o trädetaljer	10 år
Puts	30 år

Fönster:

Isolerglas	25 år
Fönster, trä	40 år
Dörrar	35 år

Källaryttersväggar:

Fuktisolering, tjära	25 år
Dräneringsledning	25 år

Invändigt

Målning/tapetsering	10 år
Plastmatta på golv	15 år
Laminatgolv	20 år
Parkett	40 år

Invändigt

Ytskikt våtutrymmen

Våtrumsmatta	25 år
Tätskikt under klinker	30 år
Tätskikt under klinker (dispersion cax1980-1995)	15 år
Våtrumstapeter	15 år

Installationer för vatten

Avloppsledningar, gjutjärn	50 år
Avloppsledningar, pvc (installerad före 1974)	25 år

Avloppsledningar pvc (installerad efter 1974)	40 år
--	-------

Vattenrör galvad	35 år
Vattenrör koppar	50 år

Värmeledningar och radiatorer av stål	*
Porslin	30 år

Elinstallationer

Kablage, centraler	45 år
--------------------	-------

Vitvaror	10 år
----------	-------

Varmvattenberedare	20 år
Luft/luft värmepump	8 år
Värmepumpar, övriga	15 år

*Kan ej anges, beror av hur mycket luft systemet påverkats av.

Uppgifterna kommer bl.a. från renoveringshandboken, SABO avskrivningsregler, meddelande M84:10 Statens institut för byggforskning samt erfarenhetsmässiga värden.