

Utlåtande över Statusbesiktning



Denna besiktning är utförd på uppdrag av **säljaren**. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
BILAGOR.....	2
UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	3
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD.....	4
OKULÄR BESIKTNING	5
NOTERINGAR.....	7
RISKANALYSER.....	14
FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	15

BILAGOR

- 1: Villkor för statusbesiktning
- 2: Liten byggordbok
- 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

UTLÅTANDE STATUSBESIKTNING FÖR SÄLJARE (FÖRETAG)

OBJEKT

Adress:	Gamla Bällskärsgatan 25, 422 44 Hisings Backa
Kommun:	Göteborg
Fastighetsägare:	EbViSa AB (Org.nr 556887-0082)
Beställare:	Se ägare
Närvarande:	Gunnar Sandén, Mäklare (delvis) samt undertecknad
Besiktningens genomförande och omfattning:	<p>Uppdraget utförs enligt AKB 09 förutom med angivna begränsningar i Bilaga 1. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2024-09-30</p> <p>Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsteknikern ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.</p> <p>Besiktningen avser en okulär besiktning av: Huvudbyggnaden samt eventuell vidbyggd del.</p>
Besiktningsman:	Johan Emet, johan@helpbesiktning.se , 0707-60 78 20 Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD.

Tillhandahållna
Handlingar:

Information från
uppdragsgivaren:

Samtliga uppgifter under denna rubrik är lämnade av uppdragsgivaren eller deras ombud. Uppgifterna är ej kontrollerade av besiktningsmannen. Då ägaren ej har ägt fastigheten så länge och föregående ägare ej lämnat ifrån sig någon information vid försäljningen så är information rörande eventuella renoveringar, årtal samt fel i fastigheten bristfällig.

Säljaren förvärvade fastigheten: 2021

Följande renoveringar och underhåll har genomförts:

- Kök Ep 2010-tal
- Kök Öv 2010-tal
- Dusch/Wc/Tvätt Öv äldre
- Wc Ep okänt
- Dusch/Tvätt okänt
- Spa med bad/Dusch/Bastu
- Tak under 2010-talet
- Fasad från okänt år
- Dränering okänd

Upplysningar om fel i
fastigheten:

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället **fullt möblerad**. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom El, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner om så inte beställts som tilläggstjänst. Detta redovisas i så fall i ett separat protokoll.

I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller av åldersskäl finnas små skador. Dessa typer av slitage/skador tas inte upp eller noteras i detta protokoll.

Denna besiktning kan inte ligga till grund för en så kallad Dolda Fel Försäkring. Det går dock kanske att teckna en försäkring av köparen direkt med försäkringsförmedlaren. Ni når dom på se.gbg.info@ajg.com eller på telefon 010-444 1440.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet som, på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:	Ca 14 °C och vxl molnighet
Byggnadstyp:	1 ½ plans villa med källare
Byggnadsår:	1950
Om/tillbyggnadsår:	1984
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Plankstomme samt träregelstomme
Mellanbjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster, dörrar:	Varierande typ
Yttertak:	Betongpannor ovan papp och läkt
Uppvärmning:	Fjärrvärme samt direkt-el i form av golvvärme
Ventilation:	Självdreg
VA	Kommunalt

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark

Allmän information

Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.

Följande noterades

- Det förekommer närliggande planteringar.
[Se Riskanalys 3.1](#)

Dränering dagvatten

Allmän information

Teknisk livslängd på dräneringsledningar är beräknad till ca 25 år. Livslängden på dagvattenledningar bedöms till ca 30-50 år. Ett enkelt och relativt billigt sätt att underhålla både dränering och dagvattenledningar är att filma och spola dessa regelbundet. Ledningar i mark samt eventuell fuktisolering är ej besiktningsbart.

Följande noterades

- Dagvattensystem samt dränering/fuktisolering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
[Se Riskanalys 3.2](#)
- Dagvattenbrunn noteras i garagedfart och källartrappor. Det är viktigt att dessa brunnar regelbundet rensas för att minska risken för inträngande vatten i byggnaden.

Grund

Allmän information

Grundsulor med mellangjuten och oisolerat betonggolvs där uppbyggda golvkonstruktioner förekommer. Grundmurar av betong som delvis är invändigt inklädda eller klädda med tapet.

Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna i byggnader uppförda före ca. år 1950 är vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Det är vanligt med mindre sprickbildning i dessa betonggolvs. Då betonggolvet saknar underliggande isolering kan detta bidra till höga fuktvärden i betongen. Samma förhållande gäller även grundmurarna.

[Se Riskanalys 3.3](#)

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Följande noterades

- Det förekommer lokala färg och putssläpp samt mindre sprickbildning på betonggolv och väggar i källaren, se även notering Dagvatten/Dränering.

Fasad**Allmän information**

Fasad med träpanel. Livslängden på fasaden är beroende på flera faktorer såsom virkeskvalitet, läge och underhåll. Ommålningsintervall är cirka 7-10 år.

Följande noterades

- Fasaden uppvisar normalt underhållsbehov. Lokalt noteras begynnande sprickbildning i ändträ på fasaden.
- En betong/sten konstruktion i form av entrétrappa ansluter mot stommen vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.
[Se Riskanalys 3.4](#)
- Trätrall noterades mot fasaden vilket innebär ett ökat slitage på fasad samt en risk för fuktrelaterade skador på bakomliggande konstruktioner.

Fönster, dörrar**Allmän information**

Fönster/dörrar av varierande ålder och typ. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörrumfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

Takfönster finns. Ålder okänt.

[Se Riskanalys 3.5](#)

Följande noterades

- Begynnande rötskador noteras på fönster i sovrum 1. Åtgärder erfordras.
- Otäta fönster/dörrumfattningar noteras i byggnaden.
[Se Riskanalys 3.5](#)
- Det förekommer fönsterbleck som inte är fackmässigt utförda och monterade.
[Se Riskanalys 3.5](#)
- Fönster dörr till altanen, fönster i trapphuset samt alla fönster mot väster uppvisar färgsläpp och är i behov av underhåll.
- Det förekommer rötskadat foder runt fönster mot altanen. Byte rekommenderas för att minska risken för fuktrelaterade skador.

Yttertak**Allmän information**

Betongpannor ovan läkt och underlagspapp/duk på råspont från okänt år enligt ägaren. Avvattning med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagspapp/duk samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar samt i takvinklar. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

Följande noterades

- Taket endast besiktigat från stege vid takfot då det saknas takstege.
- Färgsläpp noteras på plåthuv runt mursstocken. Rekommenderar kontakt med behörig fackman.

Altan**Allmän information**

Underbyggd Balkong/Altan med ett tätskikt av plåt från okänt år dock äldre än 25 år enligt bedömning. Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt bedöms i normalfallet till ca. 25-30 år. Underbyggda Balkonger/Altaner är känsliga för läckage då dessa kan vara svåra att upptäcka i tid.

[Se Riskanalys 3.6](#)

Följande noterades

- Altanens tätskikt bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
[Se Riskanalys 3.6](#)
- Räcket bedöms ej vara barnsäkert. Risk för personskada föreligger.

Vind**Allmän information**

Vindsbjälklaget utfört med ångbroms av papp och isolering av mineralull/träspån enligt stickprovskontroll. Vinden bör kontrolleras minst några gånger per år för att i tid kunna upptäcka eventuella läckage eller skador. Snedtak frånnockvind till takfot/sidovind utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

Följande noterades

- Vinden var endast åtkomlig för kontroll från inspektionsluckor i väggar och tak i våtrummet på grund av att det saknades gångbroar på vindarna samt stege. Rekommenderar därför att man monterar stege samt gångbroar på hela vinden för att få kontroll över dess status.
- Påväxt/missfärgningar på yttertakets insida noterades, vilket bör ses över för att minska risken för ytterligare skador.
[Se Riskanalys 3.7](#)
- Fuktrosor noteras lokalt på insida yttertak. Dessa var ej åtkomliga för kontroll. Undertecknad rekommenderar att dessa missfärgningar kontrolleras när framkomlighet anordnats.
- Vindslucka tillnockvind är placerad i våtrummet vilket är olämpligt då varm fuktig luft lättare kan leta sig upp på vinden och orsaka kondensskador i vindskonstruktionen.

INVÄNDIGT**Allmänt****Allmän information**

Mindre sprickor/tapetdrag i skivskarvar och ytterhörn är vanligt förekommande i denna typ av hus och är att anses som normalt. Även mindre lutningar, svikt och golvknarr i bjälklagen är att anses som normalt med tanke på husets konstruktioner, skick och ålder.

Följande noterades

- Det förekommer lutningar i bjälklagen vilket är vanligt förekommande i hus av denna typ och ålder. För att kontrollera huruvida de aktuella lutningarna i bjälklagen påverkar byggnadens goda bestånd erfordras vidare utredningar.

Ventilation**Allmän information**

Självdrag

Följande noterades

- Självdragsventilationen bedöms bristfällig, rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga "torra" rum där så saknas samt att alla våtrum förses med frånluftsfläktar, gärna med kontinuerlig drift eller med fuktstyrning. I köket kan man med fördel byta ut köksfläkten mot en fläkt med ett ventilationsläge/grundflöde. Bäst effekt på husets ventilation uppnås om systemet byggs om till mekanisk frånluft.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

INVÄNDIGT*Källarplan*

Groventré/Hall	- Det förekommer missfärgning på grundmurar under trappen. Se Fortsatt teknisk utredning 4.1
"Kontoret"	---
WC	---
Förråd	- "Bomljud" noteras i betonggolvet. Orsak okänd.
Pannrum	- Äldre gjutjärnsbrunn noteras i utrymmet. Se Riskanalys 3.7 - Färg och putsläpp samt sprickbildning noteras på väggar och betonggolvet lokalt. Orsaken till förhållandet är okänd. För att fastställa orsak till förhållandet erfodras vidare utredning.
Relax	---
Spa/Bad	Allmän information Klinkergolv och kakelklädda väggar på betong från 1990-talet enligt bedömning. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag. Följande noterades <ul style="list-style-type: none">- Eventuellt tätskikt bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man åtminstone bör kalkylera med renovering. Ytskikten är dock monterade på betong vilket innebär att risken för omfattande fuktskador är begränsad.
Bastu	---
Tvätt/Dusch	Allmän information Klinkergolv och kakelklädda väggar på betong från 1990-talet enligt bedömning. Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag. Följande noterades <ul style="list-style-type: none">- Eventuellt tätskikt bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man åtminstone bör kalkylera med renovering. Ytskikten är dock monterade på betong vilket innebär att risken för omfattande fuktskador är begränsad.- Äldre gjutjärnsbrunn noteras i utrymmet. Se Riskanalys 3.8

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

Entréplan

Entré/Hall	---
Kök	<ul style="list-style-type: none">- Skvallerskydd saknas i diskbänkskåp.- Silikon fog missfärgad vid diskbänk.- Missfärgning noteras på innertak. Skadan bedöms dock endast utgöra ett kosmetiskt fel.
Vardagsrum	---
Sovrum 1	---
Sovrum 2	---
Sovrum 3	---
Sovrum 4	---
Wc	<p>Allmän information</p> <p>Toalett med äldre ytskikt (före år 2007). Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för en toalett idag.</p> <p>Följande noterades</p> <p>---</p>

Plan 1

Sovrum 5	---
Sovrum 6	---
Förråd	<ul style="list-style-type: none">- Missfärgningar/fuktrosor noteras på innervägg. Fläckarna var torra vid besiktningsstillfället. För att kontrollera bakomliggande konstruktioner erfordras konstruktionsingrepp.
Kök	<ul style="list-style-type: none">- Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåpet.

Våtrum**Allmän information**

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från 1990-talet enligt bedömning.

Teknisk livslängd på tätskikt i våtrum vid korrekt utförande bedöms till ca 20 år. Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för ett våtrum idag.

Följande noterades

- Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
[Se Riskanalys 3.8](#)
- Brunnen var ej åtkomlig för kontroll på grund av duschkabin.

Sovrum 7

*Vidbyggd del***Garage**

- Utrymmet var vid besiktningstillfället belamrat/delvis belamrat varför det ej gått att kontrollera på ett fullgott sätt. Besiktning bör ske när utrymmet tömts.

RISKANALYSER

- 3.1:** Buskar/växtlighet/träd i närheten av byggnaden kan medföra risk för skador på rörledningar, och eventuell fuktisolering under mark samt på byggnaden i sig.
- 3.2** Fuktisolering, dränering och dagvattenledningar bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär en risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.
- 3.3** Med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och betongplattan samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt, föreligger risk för att fuktrelaterade skador kan uppstå i golv/väggkonstruktionen och/eller på andra organiska material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, plastmattor, tapeter m.m.) i källaren.
- 3.4** Betongkonstruktioner som ansluter mot fasad/stomme kan innebära en ökad risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar. För att fastställa om sådana fuktskador uppstått erfordras konstruktionsingrepp.
- 3.5** Takfönster är känsliga för läckage mellan fönster och tak vilket kan orsaka fuktrelaterade skador på fönster och/eller i anslutande konstruktioner.
- Otätheter i fönster/dörromfattningar, brister vid montering och/eller helt avsaknad av fönster-/tröskelbleck innebär risk för fuktskador på karmar och i anslutande konstruktioner. För att kontrollera om skador redan uppstått erfordras konstruktionsingrepp.
- 3.6** Underbyggda altaner med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.
- Ett åldersmässigt avskrivet tätskikt innebär risk för att skador kan eller redan har uppstått i underliggande konstruktioner, varför man åtminstone bör kalkylera med en renovering.
- 3.7** Då det noterades missfärgningar/påväxter på yttertaketets insida finns det risk för att skadorna kan förvärras, samt att det kan uppstå eller redan har uppstått skador i ej synliga delar.

3.8

Äldre golvbrunnar i gjutjärn är en risk om rostangreppen blir så pass kraftiga att det går hål på godset eller påverkar anslutningen av tätskiktet mot golvbrunnen. Ovanstående kan leda till att fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan uppstå i anslutning till noterade brister.

Tätskikt i våtrum som bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner samt att försäkringsbolaget kan komma att helt eller delvis undanta utrymmet från försäkringskyddet, varför man åtminstone bör kalkylera med en renovering.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1:

På grund av den missfärgning/påväxt som noterats på insida grundmurar i källaren rekommenderar undertecknad att man utreder orsak och omfattning av skadan samt lämpliga åtgärder.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Torslanda den 2024-09-30

Johan Emet
VD & Besiktningstekniker
Help Besiktning väst AB



Fastighetsbeteckning: Backa 112:2

Uppdragsnummer: JE240930-02

Besiktningdatum: 2024-09-30

Klockan: 13:00

Ansvarsbegränsningar för Statusbesiktning

Har fastighetsägaren tillhandahållit besiktningsteknikern med felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne överlämnat till besiktningsteknikern i samband med besiktningen, svarar besiktningsteknikern inte för skador och fel som beror på detta.

Help Besiktning väst AB är ansvarigt för skada eller förmögenhetsförlust som orsakas genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av uppdraget. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar.

Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten är begränsad till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om uppdraget träffades. Skada understigande ett basbelopp ersätts inte. För skada överstigande ett basbelopp utgår en självrisk om ett halvt basbelopp.

Krav mot Help Besiktning väst AB skall anmälas (reklamerar) till företaget inom skälig tid efter det att fel eller brist i uppdragets utförande upptäckts eller borde ha upptäckts. Sker inte reklamation inom sådan tid är rätten till ersättning förlorad. Help Besiktning väst AB ersättningsansvar upphör under alla förhållanden två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningförrättaren översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

Besiktningsteknikern är enbart ansvarig för uppdraget i förhållande till uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till ersättning från besiktningsteknikern.

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydharts. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putz på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

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 skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts - tjockputs 2cm (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 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	20 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20 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	20 år
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	20 år
Våtrumstapeter vägg	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.)	20 år
Badkar	20 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 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	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år