

## Utlåtande över Statusbesiktning



## UTLÅTANDE STATUSBESIKTNING

---

### OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Tolered 89:12
Adress:	Trättebacksliden 1, 417 28 Göteborg
Kommun:	Göteborg
Fastighetsägare:	KB Roynat 6
Beställare	Se Ägare
Beställningsnummer:	JE260316-01
Besiktningdag:	2026-03-16
Väderlek:	Mulet 5°C
Närvarande:	Carl-Magnus, Patrik Undertecknad
Besiktningens genomförande och omfattning:	Besiktningen omfattar interiören samt utvändiga konstruktioner inkl. balkong genom <b>okulär</b> kontroll (dvs att besiktningen sker utan några hjälpmedel eller ingrepp) ABK09 tillämpas med undantag för bifogade ansvarsbegränsningar.
Besiktningssman:	Johan Emet, VD & Besiktningstekniker Help Besiktning väst AB
Telefon:	0707-607820
Epost:	<a href="mailto:johan@helpbesiktning.se">johan@helpbesiktning.se</a>

## SÄLJARENS INFORMATION & KONSTRUKTIONER

---

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren.

Tillhandahållna handlingar:	---
Renoveringar:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Samtliga kök 2012</li><li>- Samtliga våtrum 2012</li><li>- Värmepanna 2022</li><li>- Ventilation uppdaterad 2023</li><li>- Tak ca 2010-2012</li><li>- Fasad ca 2012</li><li>- Fönster löpande utbytt sedan 2012</li><li>- Dränering ca 2010-12 enligt bedömning</li><li>- Ny altan 2025</li></ul>
Fel i Fastigheten:	---

## SÄLJARENS INFORMATION & KONSTRUKTIONER

---

Byggnadstyp	2 plans villa med källare
Fastigheten köptes	2010
Byggnadsår:	1928
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Plankstomme
Fasad:	Träpanel
Fönster, dörrar:	Isolerglaskassetter
Yttertak:	Tegel
Uppvärmning:	Luft/Vattenpump
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor bör beställaren själv ombesörja besiktning av.

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

Installationer så som EI, VA, Värme och Ventilation ingår inte i uppdraget. För en ordentlig besiktning av installationer rekommenderas kontakt med behörig fackman eller besiktningstekniker. I utlåtandet kan det förekomma generella noteringar rörande ovan nämnda installationer, men detta skall inte förväxlas med en riktigt besiktning av sagda installationer.

Byggnaden är en äldre byggnad som har renoverats samt byggts om och till genom åren. Detta innebär att det kan förekomma fukt/rötskador samt skadedjursangrepp som inte gått att upptäcka vid en okulär besiktning t.ex bakom fasadpanel, vid genomföringar, i anslutning till balkonger, takkupor och tillbyggnader vilket bör beaktas. Dessutom är det viktigt att de krav som ställs på inomhusventilation beaktas, särskilt vid tilläggsisolering av fasad/vind och förändring av uppvärmningssystem.

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

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

Utrymme, byggdel eller installationsdel utan fel redovisas med ---. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel för ej nämnt utrymme, byggdel eller installationsdel är utan fel. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna fel.

Fel kompletterad med texten "Avhjälps ej" innebär att parterna enats om att avhjälpande ej skall ske.

## NOTERINGAR

---

### 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

---

#### 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

- Utförandet på fuktisolering samt dränering och dagvatten var ej möjlig att fastställa vid besiktningstillfället. Utförandet kontrollerades endast genom kontroll i dagvattenbrunn utanför pannrummet.
- Det förekommer stuprör som saknas lövsilar.

#### Grund

##### Allmän information

Källare med grundsulor och ett mellangjutet betonggolvet med ovanliggande vattenburen golvvärme. Grundmurar av natursten som delvis är invändigt inklädda. Källare är idag klassade som en s.k allmänt känd riskkonstruktion, vilket innebär att man ska räkna med att det kan uppstå fuktrelaterade skador på fuktkänsligt material som finns i källaren.

##### Följande noterades

- Sprickbildning noteras i grundmuren. Detta tillsammans med en del lutningar som noteras i bjälklagen kan indikera sättningar. Det går inte vid denna typ av besiktning att avgöra huruvida sättningarna är pågående eller ej. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för att utreda förhållandet.

**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**

- Träfasaden bedöms ha normalt underhållsbehov.
- Trätrall noteras mot fasaden, vilket innebär ett högre slitage på fasaden samt en risk för att det kan uppstå fuktrelaterade skador på fasaden samt i till den anslutande konstruktioner.

**Fönster, dörrar****Allmän information**

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

**Följande noterades**

- Takfönster förekommer och är klassat som en allmänt känd riskkonstruktion. Detta innebär att det är vanligt med fuktrelaterade skador i anslutning till dessa.
- Otäta fönster/dörr omfattningar noteras i byggnaden vilket innebär en risk för att fukt kan tränga in i väggkonstruktionen mellan karmar och fasad.

**Yttertak****Allmän information**

Betongpannor ovan läkt och tätskikt av underlagspapp från ca 2010-2012 enligt ägaren. Takets utförande ovan "trapphuset" är okänd då dokumentation och åtkomst saknades.

**Följande noterades**

- Taken var ej åtkomligt för kontroll då stege saknades.
- Hängränna ovan taket på "trapphuset" är felaktigt monterad, vilket innebär ett ökat slitage på fasad samt risk för fuktrelaterade skador.

**Vind****Allmän information**

Vinden är utförd som ett s.k. parallelltak, vilket innebär att innertak och yttertak går parallellt med varandra. Detta i sin tur innebär att det inte finns något vindsutrymme att inspektera.

**Följande noterades**

---

**HELP Besiktning väst AB**

Nordhemsgatan 29C,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

[www.helpbesiktning.se](http://www.helpbesiktning.se)

**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 golvkunnar i bjälklagen är att anses som normalt med tanke på husets konstruktioner, skick och ålder.

**Följande noterades**

- Det förekommer en del brister i husets el installationer. Bland annat noteras en del lösa eluttag och tändknappar. Rekommenderar att man kontaktar behörig fackman för översyn av husets hela elsystem.
- Golvlut noteras på flera ställen i byggnadens golvbjälklag. Det är inte ovanligt med mindre lutningar i äldre träbjälklag, men det kan också indikera brister i konstruktionen som orsakats av t.ex sättningar. Se även notering Grund.

**Ventilation****Allmän information**

Självdtag

**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.
- Köksfläkten i samtliga kök utgörs av en så kallad kolfilterfläkt och är alltså inte påkopplad på en frånluftskanal. För mer information kontakta en behörig ventilationsfirma.

**Källarplan****Entré/Hall**

- Ytterdörren är i behov av justering/byte. Detta kommer att åtgärdas innan försäljning enligt ägaren.

**Kök**

- Skvallerskydd saknas under kyl/frys samt i diskbänkskåp.

**Allrum**

---

**Sovrum**

---

**HELP Besiktning väst AB**

Nordhemsgatan 29C,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattsedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

[www.helpbesiktning.se](http://www.helpbesiktning.se)



**Våtrum****Allmän information**

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från år 2012 enligt ägaren. 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**

- Nivåskillnaden för tätskikt vid dörr och brunn bedöms vara för liten. Enligt gällande branschregler skall tätskiktet avslutas minst 2 cm högre vid dörren än vid brunn.
- Brunnen var ej åtkomlig för kontroll på grund av att det stod en duschkabin över den.
- Bakfall noteras på golvet.
- Bom ljud noteras i klinkerplattor.

*Entréplan***Entré/Hall**

- Lösa och spruckna klinkerplattor noteras på golvet utanför våtrumsdörren. Se även notering våtrum entréplan.

**Kök**

- Skvellerskydd saknas under kyl/frys, diskmaskin och i diskbänkskåp.

**Vardagsrum**

---

**Sovrum 1**

---

**Sovrum 2**

---

**Våtrum****Allmän information**

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från år 2012 enligt ägaren. 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**

- På grund av att det noteras flera felaktigheter och brister i våtrummet gör undertecknad bedömningen att våtrum ej är fackmässigt utfört.
- Intill dörren noteras tecken på fuktskada i form av resning i golvet. Rekommenderar kontakt med behörig fackman för att utreda skadans omfattning, orsak samt lämpliga åtgärder.

**HELP Besiktning väst AB**

Nordhemsgatan 29C,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0707-60 78 20

johan@helpbesiktning.se

[www.helpbesiktning.se](http://www.helpbesiktning.se)

*Plan 1***Hall**

- Lösa klinkerplattor noteras på golvet.

**Våtrum****Allmän information**

Klinkergolv och kakelklädda väggar med bakomliggande tätskikt från år 2012 enligt ägaren. 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**

- På grund av att det noteras flera felaktigheter och brister i våtrummet gör undertecknad bedömningen att våtrum ej är fackmässigt utfört.

**Kök**

- Skvallerskydd saknas i diskbänkskåp samt under kyl/frys och diskmaskin.
- Lösa klinkerplattor noteras på golvet.

**Sovrum 1**

---

**Sovrum 2**

---

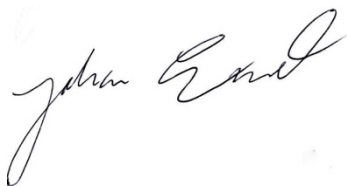
**Vardagsrum**

---

*Inredd Vind***Allmänt**

- Påväxt noteras på takfönster.

Frillesås 2026-03-17



Johan Emet  
VD & Besiktningstekniker  
Help Besiktning väst AB

## 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 märkts eller bort märkas. Sker inte reklamation inom sådan tid är rätt till ersättning förlorad. Help Besiktning väst ABs ersättningsansvar upphör under alla förhållanden två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsförrättaren 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.

---

## LITEN BYGGORDBOK

### **Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### **Alkydoljefärg**

En ”modernare” variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

### **Avloppsluftare**

Rör som går upp genom yttertak 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**

Dropplåt 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 mineralen i jorden eller berggrunden.

### **Revetering**

Putts 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.

## TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR 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, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckkanaler),	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	40 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 (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 drän.ledn.)	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	20 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Tygodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	20 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	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