



OKULÄRBESIKTNING

UTBY 28:9



Tvärskedet 31
415 71 Göteborg

Okulärbesiktning

Besiktningsdatum	2021-08-18
Fastighetsbeteckning	Utby 28:9
Adress	Tvärskedet 31
Postnummer och ort	415 71 Göteborg
Fastighetsägare	Henrik Börjesson

Uppdragsgivare

Namn	Henrik Börjesson
Adress	HFFN Utby AB Skalldalsvägen 18
Postnummer och ort	436 52 Hovås
Telefonnummer	073 512 37 45
E-post	herik@positivum.se

Väderlek	Molnigt och +19°C
Närvarande	

Besiktningsman	Leif Söderström
Telefonnummer	0521 – 609 00
E-post	lana@soderstromab.se

Uppgifter om fastigheten

Byggår	1951
Om- / tillbyggnadsår	
Hustyp	2 ½ plan med källare, hyreshus
Boarea	219 m ² + biarea 51 m ²
Tak	Sadeltak med betongpannor
Fasad	Putsfasad från 2014
Grundmur	Betong
Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Mellanbjälklag	Betong och trä
Fönster	2-glasfönster kopplade 3-glasfönster
Dränering	Ålder okänd
Uppvärmning	Bergvärme från 2010
Ventilation	Självdreg
Dagvatten	Kommunalt

Fastigheten var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Nedanstående uppgifter är ej kontrollerade av besiktningsmannen

Fastigheten förvärvades	2016
Säljarens upplysningar om renoveringar och underhåll som är utförda	--
Säljarens upplysningar om brister i fastigheten	--
Säljarens övriga upplysningar	Det är råttspill i garaget och under källartrappan.

Enligt säljaren finns det inga problem med el, vatten och avlopp, lukter i huset, inläckage i huset eller myror på våren/sommaren.

Presumtiva köpare har alltid en KVARSTÅENDE UNDERSÖKNINGSPLIKT beträffande de delar som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är:

- * Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan mm.
- * El-, ventilations-, värme-, vatten-, sanitetsinstallationer.
- * Skorsten, eldstäder och värmepanna.
- * Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning.
- * Radon och asbest.
- * Vattnets kvantitet och kvalitet.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Uppdragsgivare kan begära fortsatt teknisk undersökning för att klarlägga om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat under RISKANALYS finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i okulärbesiktningen.

INFORMATION KRING BEGREPPET FUKT OCH VAD MAN KAN FÖRVÄNTA SIG AV ETT HUS

Vad är fukt?

All luft innehåller mer eller mindre fukt, Vi kan dock inte se den med blotta ögat förrän den fälls ut i form av små vattendroppar t ex mot en yta av metall eller glas.

Redan innan man kan se fukten kan den ställa till med problem genom att den påverkar material i form av korrosion och tillväxt av mikroorganismer.

VAD KAN MAN FÖRVÄNTA SIG AV ETT HUS?

I stort sett alla hus har någon form av brister och fel som antingen innebär att någon form av skada redan finns eller att det föreligger risk för framtida skador.

Vi vill, med denna information, göra Er uppmärksam på att ett hus kräver kontinuerligt underhåll, se bilaga BRA ATT VETA OM.

Alla byggnadsdelar utsätts för slitage. Lättast att upptäcka är att synliga delar såsom golv och väggbeklädnader spricker eller blir väldigt slitna.

Men även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för slitage. T ex fuktisolering mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Dessa delar utsätts dagligen för slitage utan att du märker det. En fuktisolering och en dräneringsledning har en genomsnittlig livslängd på ca. tjugo år. Är t ex en dräneringsledning eller fuktisolering äldre än tjugo år har den normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att skador uppstår.

En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid och geografi, även detta kan leda till skador. Detsamma gäller även träkonstruktioner ovan en betongplatta (ex ett gillestugegolv).

Vår okulärbesiktning hjälper Er att bedöma slitaget och riskerna med huset och ger Er en lektion i huskunskap för framtiden med ett friskt hus.

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Yttertak	Betongpannor från 2005. Papp och läkt är äldre. Taket besiktades från takluckan.
Rännor och rör	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Yttertrapp	Betongtrappan går mot huset vid entrén, se riskanalys 1:1.
Fasad	Putsfasad från 2014. Framsida: Det är lite putssläpp längst ner på fasaden. En del putslagningar är utförda. Gavel mot p-plats: Några sprickor, vid källarfönstren, är ilagade. Baksida: Det är ojämnheter i putsen. Bjälkar från balkongen går in i putsfasaden, det ökar risken för fuktinträngsel. <i>2021-09-02, tätat runt bjälkarna, enligt bild/mail från säljaren.</i> Det är ej tätat runt elkabeln. <i>2021-09-02, tätat runt elkabeln, enligt bild/mail från säljaren.</i> Gavel med altan: Altandörren är i behov av underhåll eller bytas. Det saknas puts under altandörren.  Några brädor på altandäcket är rötskadade. <i>2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren</i> Generellt: Det gick ej att se hur luftningen är utförd bakom putsfasaden.
Fönster	3-glasfönster från 2002. Färgen flagnar på en del fönster, se riskanalys 1:2. 2-glasfönster från 1951. Den tekniska livslängden är passerad.
Dörrar	Garagepartier och källardörr är från 1951. De är i behov av underhåll eller byte. Det saknas tröskelbleck på entrédörren, se riskanalys 1:3.

Grundmur	Betong. Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Grundläggning	Källare.
Mark	Uppväxt trädgård.
Balkong, lägenhet våning 2	Trallgolvet är ojämnt. Några brädor är dåliga. <i>2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren</i> Det är för stor springa mellan trallgolvet och räcket, ej barnsäkert. 

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Generellt	Den äldre elen i allmänna utrymmen samt i lägenheterna bör ses över av fackman. Vvs i allmänna utrymmen samt i lägenheterna bör ses över av fackman. Fönster, se riskanalys 1:4. Ventilationsrören är av eternit.

KÄLLARE

Källarentré	Flytande golv, se riskanalys 1:5.
Förråd	Ventilerat golv. Det är ytsprickor i putsen på väggarna.
Passage med elcentral	Laminatgolvet har rest sig i skarvarna. Det är råttspill under trappan.
Tvättstuga och pannrum	Äldre gjutjärnsbrunn från 1951, den är rostangripen. Färg- och putssläpp på väggarna. Det är en stålreglad yttervägg mot betongen.
Bad, dusch och relax	Klinkergolv och kaklade väggar, ca 10 år enligt säljaren. Det går ej okulärt att se hur tätskikten är utförda. Våtrumsintyg saknas, se riskanalys 1:6. Klinkergolvet ligger på ett uppreglat ventilerat golv.  Det är bomljud i några klinkerplattor. Stålreglad yttervägg mot betongen. Gångjärnen på tvättställsskåpet är sönderrostade. Brunnen vid tvättstugan är ej en riktig brunn, den går rakt ner till avloppstammen.  Golvbrunn från badkar och dusch går i gemensamt rör till brunnen vid tvättstugan.

Forts. bad, dusch och relax	Det är sättningar i utrymmet syns väl mellan vägg och tak. 
Bastu	Uppreglad vägg mot betongen, se riskanalys 1:7. Väggen har gått isär vid trumman.
Toalett	Det saknas belysning. En vägg är kaklad, det saknas kakelplatta bakom toalettstolen. Övriga väggar är målade.
Två garage	Färg- och putssläpp på väggarna. Det är råttspill i garaget. Garageportarna är otäta.

TRAPPHUS

Trapphus	Trapphuset är slitet, det är i behov av uppfräschning. Det är hål i några väggar.
----------	--

VÅNINGSPLAN 1, Lägenhet 1

Hall	Det är fuktfläckar i parkettgolvet.
Kök	Köket är äldre och slitet. Fuktskador i parkettgolvet. Köket saknar droppskydd under diskmaskinen, se riskanalys 1:8 2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren Kyl/frys har stått här.  2021-09-02, lagat parkett under kyl/frys enligt bild/mail från säljaren
Vardagsrum och matplats	Fuktskador i parkettgolvet. Öppen spis, kontrollera med sotaren om den är godkänd.
Sovrum 1, vänster	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Sovrum 2	Golvet lutar mycket.
Sovrum 3	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Badrum	Klinkergolv och kaklade väggar. Det går ej okulärt att se hur tätskikten är utförda. Det är sprickor i klinkerplattorna. Det är en del fogsprickor mellan kakelplattorna. Tvättställsskåpet är fuktskadat. Tröskel saknas, det bara en regel där. 2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren Dörren bör justeras. Golvbrunn, inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage. Badrummet är i bristfälligt skick.
Generellt	Det är dåligt med tilluft i lägenheten. Golven är ur våg. Det är lokalt med knarr i golven. Det är sättningar i lägenheten. Det är fuktfläckar i parkettgolvet.

VÅNINGSPLAN 2, lägenhet 2

Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Kök	Det är fuktskador i golvet. Droppskydd under vitvarorna saknas, se riskanalys 1:8. <i>2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren</i>
Vardagsrum och matplats	Öppen spis, kontrollera med sotaren om den är godkänd.
Sovrum 1, vänster	Doslock saknas. <i>2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren</i>
Sovrum 2	Det saknas lite parkettgolv mot garderoberna.
Sovrum 3	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Dusch och toalett	Klinkergolv och kaklade väggar. Det går ej okulärt att se hur tätskikten är utförda. Klinkerplattor är spruckna. Golvet är ojämnt. Det är bakfall på golvet utanför duschzonen. Det är mikrobiell påväxt på golv och vägg i duschzonen. Det är ingen riktig våtrumströskel. Golvbrunn, inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Generellt	Det är dåligt med tilluft i lägenheten. Golven är ur våg. Det är lokalt med knarr i golven.

VÅNINGSPLAN 3, lägenhet 3, vindslägenhet

Hall och matplats	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Kök	Köket är slitet. Det saknas droppskydd under vitvarorna, se riskanalys 1:8. <i>2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren</i> Det är fuktskador i parkettgolvet. Två äldre takfönster, de är punkterade och början till rötskador, se riskanalys 1:9. Det ena fönstret är svårt att stänga. Se riskanalys 1:9. <i>2021-09-02, åtgärdat enligt bild/mail från säljaren</i> Det är dags att byta båda fönstren för att slippa inläckage.
Sovrum 1, vänster	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Sovrum 2, höger	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.
Dusch och toalett	Mosaikgolv och kaklade väggar. Det går ej okulärt att se hur tätskikten är utförda. Golvet är plant utanför duschsonen. Värmerören och vattenrören går upp genom golvet. Det är ej tätat runt dörren. Äldre takfönster, punkterat och början till rötskador. Se riskanalys 1:9. Det är dags att byta fönstret för att slippa inläckage. Sättmassan går för långt ner i golvbrunnen.
Generellt	Det är dåligt med tilluft i lägenheten. Golven är ur våg. Det är lokalt med knarr i golven.

VIND

Övre vind	Ej besiktningsbar, se riskanalys 1:10.
Kattvind	Det är några fuktgenomslag på yttertakets insida. Lokalt är det mikrobiell påväxt på yttertakets insida.

RISKANALYS

1:1	YTTERTRAPPA I DIREKT ANSLUTNING TILL HUSKROPPEN: Den här typen av konstruktion är särskilt utsatt för påverkan av väder och vind eftersom avrinningen är dålig då ytan är plan och har ett begränsat fall. Det är dokumenterat att konstruktionen kan leda till problem med fuktrelaterade skador och mögelangrepp i angränsade delar såsom syllar och bjälkar.
1:2	FÖNSTER FÄRGSLÄPP: När färgen släpper på fönstren är fuktskyddet borta och det är risk för fukt- och rötskador.
1:3	FÖNSTER- och TRÖSKELBLECK: Fukt- och rötskador i fönster, dörrar, fönster/dörrfoder samt felmonterade eller avsaknad av underbleck/överbleck kan orsaka fukt- och rötskador i träkonstruktionen på grund av att vatten kan tränga in i konstruktionen.
1:4	FÖNSTER: Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag genom äldre och/eller bristfälligt underhållna fönster och snickerier. Fukt kan tränga in vilket kan ge rötskador i stommen.
1:5	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.
1:6	VÅTRUMSINTYG: Då kvalitetsdokument för våtrum inte kunde uppvisas finns risk för att utrymmena inte är fackmannamässigt utförda enligt gällande krav (BKR, GVK och Säker Vatten) avseende rör genomföringar, tätskikt och underarbete. Om arbetsutförandet av våtrummen inte är korrekt utfört ökar risken för att fukt-, mögel- och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå bakom/under ytskikten.
1:7	INVÄNDIGT ISOLERADE KÄLLARYTTERVÄGGAR: Det finns alltid en risk med invändigt isolerade/uppreglade källarväggar. Markfukt kan ta sig in i källarväggen om fuktisoleringen är bristfällig. Fukt kan också tillföras källarväggen genom att fuktig inomhusluft kondenserar på källarmurens insida. Särskilt utsatta byggnadsdelar är trämaterial som har kontakt med betonggolv och grundmur. Om organiskt material (trä) har använts som regelverk och/eller byggnadsarbetet inte utförts fackmässigt kan fukt och mögelskador samt rötskador uppstå.
1:8	KÖK: Vid avsaknad av läckageskydd finns det risk för att vatten tränger ner i oskyddat organiskt material vilket i sin tur kan leda till fukt-, röt- och mögelskador. Läckageskydd bör finnas under diskbänkskåp, diskmaskin, kyl, frys samt även andra vattenanslutna apparater som till exempel is- och kaffemaskin.
1:9	TAKFÖNSTER: Takfönster som ligger utefter takets lutning har en större risk för inläckage och kan förorsaka skador i underliggande tak- och väggkonstruktion.
1:10	VIND: Om åtkomst till vinden saknas och man inte kan göra någon fuktmätning vet man inte om det förekommer några fuktrelaterade skador (mögel) på vinden.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Utifrån besiktningsmannens anteckningar och riskanalyser kan köparen begära en fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel föreligger eller inte.

En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Vänersborg 2021-08-18

Leif Söderström

L. Söderström Fastighetsbesiktningar AB

BRA ATT VETA OM:

Under nedan rubriker redovisas information om, elinstallationer, våtrumsregler, tekniska livslängder som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnads-underhåll.

El

Kunskap, försiktighet och respekt är tre viktiga begrepp att beakta när det gäller el.

Elsäkerhetsverket är en statlig myndighet, på deras hemsida finner man mycket information och föreskrifter om el.

www.elsakerhetsverket.se

El-rådgivningsbyrån är en fristående byrå för konsumenter som utan avgift hjälper och vägleder dig i olika frågor på elmarknaden.

www.elradningsbyran.se

Jordfelsbrytare

I alla nya hus är det krav på jordfelsbrytare samt även vid viss ombyggnation, till exempel installation av elektrisk golvvärme och i badrum. Installation av fast installerad jordfelsbrytare måste utföras av behörig elinstallatör. Krav på jordade el-ledningar gäller fr.o.m. 1996 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. 1999. I äldre byggnader måste man därför förvänta sig att jordfelsbrytare/petsäkra kontakter jordade elledningar saknas, I samband med eventuella renoveringar bör man därför även förnya elinstallationer.

Vad händer om propparna går?

Om det uppkommer problem med att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löser ut ska fackman kontaktas för genomgång av hela elsystemet.

Spotlights

Elsäkerhetsverket har sett en ökning av bränder till följd av felaktigt installerade spotlights. Oftast beror det på att spotlights placeras för nära brännbart material. Eftersom värmen från lampan är hög bör du vara försiktig när du installerar spotlights.

Eluttag utomhus

Det är inte tillåtet att dra ut en skarvsladd genom fönster eller dörr. El utomhus måste anslutas till ett eluttag utomhus. Saknas jordfelsbrytare kan en portabel monteras först.

Barnsäkerhet

Att ha petsäkra uttag är en enkel säkerhetsåtgärd. Särskilt viktigt är det om det finns småbarn i närheten. Elsäkerheten är livsviktig och kunskapen om den måste hela tiden föras ut till nya generationer el-användare. Lär därför ditt barn tidigt att respektera elen och dess faror.

Ojordat och jordat i samma rum

Att ha jordade och ojordade uttag i samma rum, är förbjudet. Om det uppstår ett fel i t ex en lampa som är ojordad, kan hela lampan bli spänningsförande. Om man berör den trasiga lampan och samtidigt kommer åt en produkt som är jordad, går strömmen genom kroppen. Livsfara uppstår.

Våutrymmen

Våutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler.

För kakel och klinker gäller Bygggeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se

För plastmattor se www.gvk.se

Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" se www.sakervatten.se

Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.

Om ett våutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.

När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våutrymmen från hemförsäkringen.

Våtsäkring kök

Enligt gällande normer ska kyl, frys och diskmaskin förses med ett underlägg i form av läckageskydd. I handeln går de ofta under namnet droppskyddsbrickor. Brickorna är formade som ett kar i plast med en plan front. Om vattenläckage uppstår i vitvarorna vandrar vattnet mot framsidan av maskinen. Då upptäcks problemet direkt. Samtidigt kan inget vatten rinna bakom vitvarorna eller bänkarna.

Diskbänken är en annan plats där vattenläckage kan uppkomma. Skyddet som är format speciellt för detta har samma princip som läckageskydden under vitvarorna. Skillnaden ligger i att här finns också plats för avlopps- och vattenledningsrör. För att få ett effektivt vattenskydd behövs även en tätningssats så att det inte blir en glipa mellan rör, rörhåll och skydd.

Fuktmätning

FK

Vid de fuktvärden vi mäter (FK), gäller följande, att normalvärdet ligger mellan 8 – 10 % FK och vid 17 % FK och mer är det risk för röt- och mögelskador.

Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller i en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17% i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

RF

Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (%RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur.

Vid 100% RF är luften mättat och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60% RF korroderar stål, vid 70% - 75% RF finns

det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80% RF.

Torpagrund/kryprumsgrund

Det huvudsakliga skälet till att torpagrunden/kryprumsgrunden är en riskkonstruktion är att markytan kyls ner under vintermånaderna.

Under sommaren förs varm fuktig luft in i utrymmet vilket utgör en risk för kondensbildning när den varma luften kyls ner.

Organiskt material som ligger i anslutning till utrymmet riskerar att bli fuktigt av kondens, till följd av detta kan det bli fukt-, röt- och mögelskador i det organiska materialet.

Underhåll/tekniska livslängder

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen.

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Takkonstruktioner	År		
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20	Invändigt	År
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30	Målning/tapetsering etc.	10
Takpapp, strö- och bärläkt under takpannor av betong, tegel	30	Parkettgolv/trägolv (byte)	40
Takpannor av betong/tegel	30	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35	Laminatgolv	20
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15
Asbestcementskivor/Eternittak	30	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35	Snickerier o inredning (t ex lister). Ej kök	40
Hängrännor stuprör	25	Trappor	50
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40	Våtutrymmen	
Nytt undertak – invändigt	40	Plastmatta i våtrum	20
Fasader		Tätskikt underklinker/kakel i våtutrymme	30
Träpanel (byte)	40	Tätskikt golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/början 1990-talet	15
Träpanel (målning)	10	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Omfogning av fasadtegel.	30	□ utfört före 1995	20
Puts tjockputs 2 cm (renovering/omputsning)	30	□ utfört efter 1995	30
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Våtrumstapeter väggar	15
Fönster/dörrar		Vitvaror	
Isolerglas (blir otäta med tiden)	25	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare etc.	10
Fönster	40	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Dörrar inne/ute	35	Avloppsledningar	50
Målning fönster/dörrar	10	Värmeväxlare	20
Dränering/utvändigt fuktskydd		Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dränledning)	25	Badkar bubbel	10
Dagvattenledning utanför byggnaden.	50	Avloppstank	30
Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		Värmeledningar kall varmvattenledningar	50
Tätskikt (t.ex. asfaltbaserade tätskikt)	35	Varmvattenberedare, el-radiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl.	20
Plåt	35	Golvbrunn	20
Betongbalkonger, armering exkl. tätskikt	50	Motor ventilationsfläkt.	20
		Elcentral.	45
		Värmegolv	
		Elvärmeslingor i våtutrymme	30
		Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

BESKRIVNING AV ORD SOM KAN FÖREKOMMA I BESIKNINGSUTLÅTANDET

OKULÄRBESIKNING – besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att det görs ingrepp i huset.

MIKROORGANISMER – samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.

MIKROBIELL LUKT – lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.

TRYCKIMPREGNERING – metod för att skydda trä från rötskada. Används främst för att skydda trä utomhus, men kan även finnas inomhus i t.ex. syllar.

STRÖ – OCH BÄRLÄKT – trälistor som tegelpannor hängs fast på. De kan även ligga under ett plåttak.

YTTERTAKSPANEL/UNDERTAK – takbeklädnad som bär tegelpannor eller takplåt, dvs. direkt under läkt och eventuell takpapp, sett från ovansidan.

RÅSPONT – hyvlade och spontade bräder som t.ex. används som yttertakspanel eller blindbotten.

REGLAD VÄGG – träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.

REGLAT GOLV – träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

FLYTANDE GOLV – golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Den kan bestå av golvsivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

BOARDSKIVOR – träfiberskivor som t.ex. används som blindbotten eller underlag för yttertak.

SYLL – underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

BJÄLKLAG – är den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

BLINDBOTTEN – undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpagrund.

KRYPPGRUND – är den sockel som husets väggar vilar på. Utrymmet innanför grundmursväggarna är krypbart, det är utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.

TORPAGRUND – är den sockel som husets väggar vilar på. Utrymmet innanför grundmursväggarna är inte krypbart, det är utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.

PLATTA PÅ MARK – husgrunden är en gjuten platta i betong, den går under hela huset. Plattan är normalt tjockare, förstyvad, under ytterväggarna och den bärande innerväggen. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen är den uppreglad, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.