

Utlåtande över överlåtelsebesiktning

Vattravägen 6
Uttran



Aday Aciz 2026-07-17 kl. 09.41

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.

Överlåtelsebesiktning för säljare

Fastighetsbeteckning: Botkyrka Uttran 1:6

Objekt: Anders Sandvik

Kommun: Botkyrka

Fastighetsägare: Anders Sandvik

Uppdragsgivare: Namn: Anders Sandvik

Besiktningsman: Namn: Aday Aciz
E-post: Info@storstadenspbl.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden

(samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering, eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)

Besiktningsdag: 2026-07-17

Närvarande: Anders Sandvik

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-05-07 Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen. Besiktningsmannen 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.

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Utförda renoveringar senaste 10 åren:

Stambyte 2017-2019
EL 2017-2019
Samtliga våtrum 2017-2019
Dränering 2017-2019
Luftvattenvärmepumpar 2019
Ombyggnation 2019
Renovering av brygga 2019
samtliga Element bytta 2019

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inget notera

2. Okulär besiktning

Muntliga uppgifter:

Väderlek:	25°C Sol
Byggnadstyp:	2-plans villa med inredd vind och källarvåning
Byggnadsår:	1 910
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjuten betongplatta, Betongplatta på mark.
Stomme:	Trästomme
Fasad:	Puts
Fönster:	2-Glas
Yttertak:	Betongpannor
Uppvärmning:	Luftvattenvärmepump
Ventilation:	Självdrag
Vatten/Avlopp:	Kommunalt

Noteringar, Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT/INVÄNDIGT

Mark:

Noteringar:

Det förekommer rabatter och växtlighet ovan mark intill husliv som kan öka fuktbelastningen på grundsocklar och husfasader genom fördröjning av upptorkning efter nederbörd, detta kan med tiden riskera orsaka fuktrelaterade skador i dessa samt omslutande konstruktioner.

Grundläggning/Hussockel:

Putssläpp och mindre sprickbildningar förekommer

Dränering:

Inga noteringar

Hängrännor/Stuprör:

Inga noteringar

Bjälklag:

Inga noteringar

Fasad:

Teknisk livslängd på denna typ av fasadputs brukar, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind bedömmas till minst 30 år vid normalt underhåll.
Fasader av denna typ kan vara sprickbenägna och sprickor bör lagas för att inte vatten ska tränga in och orsaka skador i puts eller trästomme.
Mindre sprickor och urslag noteras

Fönster/Dörrar:

Äldre fönster i behov av underhåll pga. normala ålders- och förslitningsskador.
I nyare fönster inget att notera

Tak:

Taket är endast kontrollerat från balkong. Undertecknad anser det vara förknippat med fara att klättra ut på taket pga dess lutning

Plåtdetaljer bör skrapas och ommålas
Enstaka spruckna plattor

Notering: Årtal för senaste takomläggning är okänt. Notera att förväntad livslängd för denna typ av tak normalt är cirka 30 år.

Altan:

Bakre terrass: Frostsprägning i nos på betongplatta.
Biblioteks terrass: Frostsprägning i nos på betongplatta.

Balkong:

Inget att notera

Gym

Ange rum:

Gym

Allmänt:

Golvknarr förekommer i golvet i gym rummet.

Hall Mellanvåning

Ange rum:

Hall Mellanvåning

Allmänt:

Sättningsspricka förekommer i vägg

Sovrum 1

Ange rum:

Sovrum 1

Allmänt:

Inget att notera

Sovrum 2

Ange rum:

Sovrum 2

Allmänt:

Inget att notera

klädkammare

Ange rum:

klädkammare

Allmänt:

Inget att notera

Sovrum 3

Ange rum:

Sovrum 3

Allmänt:

Inget att notera

Badrum 1

Ange rum:

Badrum 1

Allmänt:

Golvbrunn placerad 100 mm från vägg. Enligt dagens regelverk ska avståndet mellan golvbrunnens ytterkant och vägg vara minst 200 mm.

Masterbeedrom

Ange rum:

Masterbeedrom

Allmänt:

Inget att notera

Badrum 2

Ange rum:

Badrum 2

Allmänt:

Inget att notera

Sovrum 4

Ange rum:

Sovrum 4

Allmänt:

Sättningsspricka förekommer i vägg

Sovrum 6

Ange rum:

Sovrum 6

Allmänt:

Inget att notera

Ateljé

Ange rum:

Ateljé

Allmänt:

Inget att notera

Bibliotek

Ange rum:

Bibliotek

Allmänt:

Inget att notera

Arbetsrum

Ange rum:

Arbetsrum

Allmänt:

Inget att notera

Vardagsrum

Ange rum:

Vardagsrum

Allmänt:

Sättningsspricka förekommer i tak.

Matsal

Ange rum:

Matsal

Allmänt:

Inget att notera

Kök

Ange rum:

Kök

Allmänt:

Lokalt uppsvällt golv vid köksön

Grov kök

Ange rum:

Grov kök

Allmänt:

Golvbrunn ej inspekterbart

WC

Ange rum:

WC

Allmänt:

Frånluftventil saknas i WC

Wc källare

Ange rum:

Wc källare

Allmänt:

Frånluftventil saknas i WC

Musikrum

Ange rum:

Musikrum

Allmänt:

Inget att notera

Biljardrum

Ange rum:

Biljardrum

Allmänt:

Inget att notera

Förråd

Ange rum:

Förråd

Allmänt:

Inget att notera

Sovrum källare

Ange rum:

Sovrum källare

Bastu

Ange rum:

Bastu

Allmänt:

Inget att notera

Garage

Ange rum:

Garage

Allmänt:

Inget att notera

Vind

Ange rum:

Vind

Allmänt:

Inget att notera

3. RISKANALYS

3.1 Underbyggda balkonger är en känd riskkonstruktion

Vid lågt lutande tät/ytskikt riskerar vatten bli stående med risk för läckage till underliggande konstruktioner

Tätskiktet bryts med tiden ned och får sämre fuktmotstånd. För denna typ av konstruktion är det viktigt med extra noggrant underhåll samt att vara uppmärksam på skadesignaler i form av fuktfläckar eller liknande i den underbyggda delen.

3.2 Parallelltak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan

innertaket och yttertaket är felaktig och/eller

bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften

kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

4. Fortsatt teknisk utredning

4.1 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.

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med fel i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

Genomförandet Uppdragsbekräftelse Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och

uppglysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbegränselsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränselse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall 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 besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan

besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: 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 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

Slåtplåt 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 fuktinträngning 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

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

Putts på rörvassmatta, 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.

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund 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").

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 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 SABOavskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner: 20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner: 30år
Takpapp under takpannor av betong, tegel: 30 år
(Takpannor av betong/tegel): 30år
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
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning): 30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor) 30 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv: 25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme: 30 år
Vattenburna slingor i golv: 30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden): 25 år
Byte fönster: 40 år
Byte dörrar (inne/ute): 35 år
Målning fönster/dörrar: 10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc: 10 år
Parkettgolv/trägolv (byte): 40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning): 15 år
Laminatgolv: 20 år
Klinkergolv. Ej byte. Plastmatta på golv (ej våtrum): 15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning: 30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök: 40 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum: 20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme: 30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet: 15 år

Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel -

* utfört före 1995: 20 år

* utfört efter 1995: 30år

Våtrumstapeter väggar: 15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar: 50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar: 50 år
Avloppstank: 30 år
Ej Byte Sanitetsgods (tvättställ, 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