

Utlåtande över lägenhetsbesiktning



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER LÄGENHETSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
NOTERINGAR	6
RISKANALYSER	7
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	7

BILAGOR

- 1: Villkor för lägenhetsbesiktning för säljare enligt SBR modellen
- 2: Liten byggordbok
- 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

UTLÅTANDE ÖVER LÄGENHETSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Adress:	Thorild Wulffsgatan 28, 413 19 Göteborg, Sverige
Lägenhetsnummer:	xx
Kommun:	Göteborg
Fastighetsägare:	Antovan Seyedi
Beställare:	Antovan Seyedi
Närvarande:	Patrik Lindqvist, Antovan Seyedi, Sverker Cassberg
Besiktningens genomförande och omfattning:	Uppdraget utförs enligt ABK09 samt "villkor för lägenhetsbesiktning enligt SBR modellen" En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-08-13. 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. Besiktningen avser en okulär besiktning av: lägenheten
Besiktningsman:	Patrik Lindqvist, patrik@helpbesiktning.se , 0733-450 435 Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Information från
uppdragsgivaren,
lägenhetsinnehavaren
eller dess ombud:

Samtliga uppgifter under denna rubrik är lämnade av
uppdragsgivaren eller deras ombud. Uppgifterna är ej kontrollerade
av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade lägenheten: 2021

Följande renoveringar och underhåll har genomförts:

2022	Byttes ett av takfönstren ut.
2024	Byttes ett av takfönstren ut.
2021	Byttes flera element för värme.

Upplysningar om fel i
lägenheten:

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar

vid besiktningen:

Lägenheten var **fullt möblerad** vid besiktningsstillfället.

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.

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: 25 °C och sol

Byggnadsår:

xxx

Ombyggnadsår:

Se information från säljaren

NOTERINGAR

Invändigt

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Entré	---
Trappa upp	- Barnsäkert räcke saknas i trappa.
Hall	---
Våtrum	- Det är inte teknisk möjligt att kontrollera tätskikt bakom kakel och klinkers utan förstörande ingrepp. - Mekanisk frånluft saknas i våtrummet. - Låg tröskel mot angränsande rum. Se riskanalys 3.1 - Manschett synlig i golvbrunn. Se riskanalys 3.2
Vardagsrum	- Parkettskarvar har glidit isär på delar. - Parketten ligger något kort mot sockel på delar.
Klädkammare	- Koppling i eldosan är ej korrekt utförd. Bristande dragavlastning.
Kök	- Golv ligger ej under hela köksskåpen. - Äldre missfärgningar på golv. Torrt vid besiktningen. - Skvallerskydd saknas i diskbänksskåp. - Vattenrör under diskho sitter ej fixerade mot bakvägg.
Sovrum	---
Förråd (sidovind)	- Varmt utrymme.

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0733-450 435

patrik@helpbesiktning.sewww.helpbesiktning.se

RISKANALYSER

- | | |
|------------|--|
| 3.1 | Låg tröskel till angränsande rum är en risk och kan vid mycket vatten i utrymmet tränga ut och skada kringliggande utrymmen och deras konstruktioner. Ovanstående kan leda till att fukt-, mögel- och/eller rötelaterade skador kan uppstå i anslutning till noterade brister. |
| 3.2 | Felaktigt monterat tätskikt i brunn innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner, samt att försäkringsbolaget kan lämna en begränsning i försäkringsskyddet. |

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 lägenhetsinnehavarens uttryckliga medgivande.

Göteborg, 2024-08-13

HELP Besiktning väst AB

Patrik Lindqvist

SBR Besiktningsman

HELP Besiktning väst AB

Nordhemsgatan 29B,

41306 Göteborg

Org. Nr: 559448-5871

Godkänd för F-skattesedel

Tel: 0733-450 435

patrik@helpbesiktning.se

www.helpbesiktning.se

BILAGA 1: Villkor för lägenhetsbesiktning

LÄGENHETSBESIKTNING, vid överlåtelse av bostadsrättslägenhet.

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses den eller de personer som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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

Med **lägenheten** avses det objekt som omfattas av besiktningen.

Med **fel** avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att lägenheten ska ha vid tidpunkten för köpet, om köpet genomfördes vid tidpunkten för lägenhetsbesiktningen.

Ändamål

Ändamålet med lägenhetsbesiktningen är att i samband med en överlåtelse av lägenheten samla och redovisa information om lägenhetens fysiska skick. Insamling sker genom en undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma lägenhetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på lägenheten. Besiktningsutlåtandet kan därför ha betydelse vid förhandling om villkoren för lägenhetsköpet, t.ex. vid förhandling om priset.

Lägenhetsbesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som avses i köplagen.

Genomförande

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagande av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår lägenhetsbesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan lägenhetsbesiktningen påbörjas.

Lägenhetsbesiktningens huvudsakliga innehåll

Lägenhetsbesiktning enligt modellen för Sveriges Byggingenjörers Riksförbund (SBR-modellen) består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av lägenhetsbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför lägenhetsbesiktningen, eller i samband med dess påbörjande, tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för lägenhetsbesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Lägenhetsbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av lägenheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Lägenhetsbesiktningen sker alltså utan några hjälpmedel.

Lägenhetsbesiktningen avser förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen. 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 lägenhetsbesiktningen en teknisk, okulär besiktning av lägenheten.

Lägenhetsbesiktningen omfattar inte hela den fastighet i vilken lägenheten är belägen. Om parterna kommer överens om att lägenhetsbesiktningen ska ha annan omfattning än vad som nu sagts – exempelvis om den även ska omfatta vinds-/källarförråd eller carport/garage – ska detta framgå av uppdragsbekaftelsen.

Undantag

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

I lägenhetsbesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Lägenhetsbesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekaftelsen.

Om besiktningsmannen inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av lägenhetsbesiktningen ska detta antecknas i besiktningsutlåtandet och anledningen härtil.

3) Riskanalys

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat lägenhetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaftenheten hos jämförbara lägenheter och omständigheterna vid lägenhetsbesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren får själv avgöra om den påtalade risken ska utredas.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i lägenhetsbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning, förutsatt att detta medges av lägenhetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över lägenhetsbesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att lägenhetsbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till lägenhetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga lägenheter och omständigheterna vid lägenhetsbesiktningen. Vid lägenhetsbesiktningen har därför bl.a. lägenhetens ålder och konstruktion betydelse.

I besiktningsutlåtandet antecknas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av lägenhetens 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 lägenhetsbesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av lägenhetens ägare.

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till lägenhetsbesiktningen, eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till lägenhetsbesiktningen gäller villkoren för lägenhetsbesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare har därför inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om lägenheten som han mottar i samband med lägenhetsbesiktningen.

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

- Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan lägenhetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om lägenhetsbesiktning träffades.
- Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.
- Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till lägenhetsbesiktningen ska 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 besiktning.

Besiktningsmannen ska arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts. Uppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till uppdragsgivaren.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel ska 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/skada och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två (2) år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att lägenheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att lägenhetsbesiktningen ska bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om lägenheten som behövs för lägenhetsbesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid lägenhetsbesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att lägenhetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt ska ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Vid behov ska godkänd stege finnas tillgänglig.

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att besiktningsmannen utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en fara vid utförande av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av lägenheten. Antecknade fel, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter lägenhetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av lägenheten ersätter besiktningsutlåtandet inte den undersökningsplikt som avses i köplagen.

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

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade lägenheten på de villkor som säljaren angett,

- 1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade lägenheten,
- 2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
- 3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
- 4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om ifall den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

Äganderätt eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren har inte rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet ska 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 innehålllet 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 besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg 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.

Brunnröta

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 ståndskarvar.

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 mättnadsånghalt.

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.

Mättnadsånghalt

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 mättnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Puts 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.

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. Byggmateriel 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	30 år
(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 vertikalt (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 väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	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