

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Attarp 2:135
Villavägen 11, 564 32 Bankeryd



Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Du som köpare har möjlighet att ta del av besiktningsutlåtandet genom att boka en köpargenomgång. För bokning av köpargenomgång kontakta ansvarig mäklare.

Om du som spekulant har frågor om besiktningsutlåtandet är du välkommen att kontakta mig direkt på mail.
Skriv med adress för aktuellt objekt och era kontaktuppgifter så återkommer jag så snart jag kan.

Med vänliga hälsningar
Mikael Svensson, Besiktningsman
Byggrådet Besiktning Sverige AB
mikael.svensson@byggradetab.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION	4
UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	5
1. BESIKTNING	6
2. OKULÄR BESIKTNING	7
3. RISKANALYS	13
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	14
5. BILAGA I: FOTODOKUMENTATION	15
6. BILAGA II: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL	17
7. BILAGA III: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP	19
8. BILAGA IV: STOMKONTROLL/FUKTMÄTNING	20
9. BILAGA V: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	22
10. BILAGA VI: LITEN BYGGORDBOK	25
11. BILAGA VII: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	26

INTRODUKTION

Att köpa ett hus är för de flesta den enskilt största affären i livet. Därför är det viktigt att man har så mycket relevant information som möjligt innan man tar ett beslut. I vårt yrke som oberoende besiktningstekniker är det vår uppgift att klargöra skicket på byggnaden så att samtliga inblandade parter är överens.

När du läser detta besiktningens utlåtande är det därför viktigt att säkerställa att du förstår innebörden av det som står skrivet, samt är införstådd i vad som ingår i besiktningen. Längre ner i utlåtandet finns en teckenförklaring över hur vi graderar anmärkningar. Detaljerna om besiktningens omfattning framgår av de bifogade villkoren.

HIGHLIGHTS - ATT TÄNKA PÅ

- Ett äldre hus är inte nödvändigtvis sämre än ett nytt, men det är byggt efter dåtidens normer och krav. De har ofta unika detaljer, material och arkitektur som inte alltid finns i moderna hus, på gott och ont. Se skillnaderna som en del av husets personlighet.
- Med ett nyare hus kan man förvänta sig lägre driftkostnader och fler smarta tekniska lösningar, men även de kräver skötsel och kan ha egna problem.
- Riskkonstruktioner kan förekomma i både nya och äldre hus. En riskkonstruktion är ett begrepp som ofta används inom bygg- och fastighetsbranschen för att beskriva en byggnadsdel eller teknisk lösning som har en förhöjd risk för skador eller problem över tid.
- En notering i besiktningens utlåtande behöver inte betyda fel. Flera av de anmärkningar som vanligtvis noteras är inte fel (i ordets korrekta bemärkelse) utan i stället helt förväntade med hänsyn till byggnadens ålder och konstruktion eller andra rådande omständigheter. Även om anmärkningen i fråga inte är på grund av ett felaktigt utförande, upplyser vi dig ändå om riskerna.
- Teknisk livslängd är ett "bäst före" datum. Teknisk livslängd är den beräknade tid en byggnadsdel eller installation förväntas fungera innan den behöver bytas ut eller renoveras. Men med rätt förutsättningar och underhåll kan många delar hålla längre än den tekniska livslängden.
- Denna besiktning ersätter inte en köparens undersökningsplikt, men kan utgöra en del av den. För att juridiskt överta detta besiktningens utlåtande krävs att du kontaktar oss för utförande av köpargenomgång. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en besiktning beställd av köpare.
- Du som spekulant är alltid välkommen att kontakta oss med frågor om besiktningen.

EN HÄLSNING FRÅN FÖRETAGET & BESIKTNINGSTEKNIKERN

Vi tar vårt arbete på stort allvar och gör vad vi kan för att hjälpa för er i en av livets största affärer. Förälska dig i ytan, vi tar hand om djupet.



Om du som spekulant har frågor om besiktningens utlåtande är du välkommen att kontakta mig direkt på mail. Skriv med adress för aktuellt objekt och era kontaktuppgifter så återkommer jag så snart jag kan.

Med vänliga hälsningar
Mikael Svensson, Besiktningstekniker
Byggrådet Besiktning Sverige AB
mikael.svensson@byggradetab.se

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning:	Attarp 2:135
Adress:	Villavägen 11
Postnummer och Ort:	564 32 Bankeryd
Kommun:	Jönköping
Fastighetsägare:	Ulf Andersson

UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Ulf Andersson
Uppdragsnummer:	25-26-181
Besiktningsman:	Mikael Svensson
Telefon:	033-27 27 78
Epost:	info@byggradetab.se /// mikael.svensson@byggradetab.se
Besiktningsdag:	2026-05-04 klockan 09.00
Närvarande:	Ulf Andersson
Besiktningens genomförande och omfattning:	Enligt bifogad villkorsbilaga för överlåtelsebesiktning version 2026.1.

1. BESIKTNING

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

Tillhandahållna handlingar:	Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivare:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2022.
Finns erforderliga bygglov?	Ja.
Finns våtrumsintyg?	Nej.
Har radonmätning utförts?	Ja, långtidsmätning från 2009 med medelvärde på 200 Bq/m ³
Känd förekomst av blåbetong?	Ja.
Har det noterats någon avvikande lukt?	Nej.
Har det tagits bort några bärande väggar vid ändring av planlösning?	Nej.
Fungerar all maskinell utrustning i fastigheten?	Ja.
Renoveringar och underhåll:	För komplett renoveringslista se mäklarens prospekt. Ca 2000 Tak FTX 2009 Ca mellan 2002-2004 - Badrum på entréplan Badrum på övervåningen 2024
Upplysningar om kända fel:	Nej
Övriga upplysningar:	---

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Om inget annat anges är byggnadens exteriör besiktad från mark.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>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.</p> <p><i>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</i></p> <p>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.</p>
Väderlek:	Ca 11°C och växlande.
Byggnadstyp:	1½ plan med souterrängkällare.
Byggnadsår:	1967.
Grundläggning:	Källare med murad grundmur och mellanliggande betongplatta på mark.
Stomme:	Murad grundmur av cementhålsten och träregelverk ovan grundmur.
Fasad:	Tegel och puts och stående/liggande träpanel
Fönster:	3 glas isolerfönster och kopplade 2 glas
Yttertak:	Sadeltak med betongpannor, läkt, papp på underlagstak av råspont. Ytpapp på takkuporna.
Uppvärmning:	Fjärrvärme via radiatorer och vattenburen golvvärme i badrum på entréplan. Insatskamin och öppen spis, elgolvvärme i badrum på övre plan.
Ventilation:	FTX - Från- och Tilluft med värmeåtervinning.
Vatten och avlopp:	Kommunalt.

TECKENFÖRKLARING

Besiktningssmannen noterar det som bedöms vara relevant för en köpare att känna till i form av fel, avvikelser eller brister som kan medföra risk för skada. Även information om en viss konstruktion, åtgärd eller teknisk lösning i huset noteras där detta bedöms vara relevant.

--- Om inga specifika anmärkningar görs för ett utrymme eller byggnadsdel redovisas detta med tre streck. Dock gäller eventuell förekomst av allmänna/generella anmärkningar.
Observera att skavanker, slitage på ytskikt eller andra i sammanhanget obetydliga upplysningar inte noteras.

▲ Denna symbol används när besiktningssmannen hänvisar till en riskanalys. Om besiktningssmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

◆ Denna symbol används när besiktningssmannen hänvisar till en rekommendation om fortsatt teknisk utredning. Om besiktningssmannen upptäcker en pågående/spår av/misstänkt skada rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att säkerställa orsak, omfattning och vid behov lämplig åtgärd. Denna typ av utredning ingår inte i en överlåtelsebesiktning.

Om ett utrymme eller en konstruktion av någon anledning inte är besiktningssbar ska detta framgå i besiktningssutlåtandet.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Markförhållanden:	Det förekommer växter intill huset som kan skada dagvatten och dräneringsledningar.
Grundmur/sockel:	Mindre sprickor och puts/färgsläpp förekommer.
Fasad - Tegel och puts träpanel:	Sprickor och mindre puts/färgsläpp förekommer. Sprickor/lösa/urgröpta fogar förekommer i tegelfasaden. Rost förekommer på spiraltrappa. Torrprickor förekommer på träpanelen.
Fönster/dörrar:	Målning/underhållsbehov förekommer och ytterdörr saknar tröskelbleck.
Hängrännor/stuprör:	Det förekommer skräp i hängrännor och i lövsilar lokalt.
Yttertaken – Huvudbyggnad/garage:	Mossa och algpåväxt förekommer på takpannor och på ytpappen (takkuporna)
Garage in och utvändigt:	◆ Murad tegelbalk över garageport buktar något utåt, se fortsatt teknisk utredning 4:1
Balkong:	◆ Balkongen lutar något utåt, se fortsatt teknisk utredning 4:2
Terrass/uterum:	---

INVÄNDIGT

KÄLLARPLAN

Allmänt:	▲	Äldre typ av suterrängkällare är en riskkonstruktion, se riskanalys 3:1
Trappa:	---	
Nedre Hall/Passage:	---	
Matkällare/Förråd:		<i>Delar av väggarna är inte besiktningbara pga täckt med cellplastskivor.</i>
Sovrum:	---	
Allrum/Vardagsrum:	---	
Entrehall:	---	
Kök 1:		Det finns inget fuktskydd i botten av diskbänksskåpet.
Entrehall:	---	
Allrum:	---	
Inre hall:	---	
Kök 2:		Det finns inget fuktskydd i botten av diskbänksskåpet.
Tvättstuga/entré:	▲	Äldre våtutrymme enligt äldre standard, har passerat tekniskt väntad livslängd, se riskanalys 3:2.
Dusch och toalett:	▲	Äldre våtutrymme enligt äldre standard, har passerat tekniskt väntad livslängd, se riskanalys 3:2.
Pannrum:		Det finns inget tätskikt på golvet och spillvatten från inkommande fjärrvärmecentral leds ej ner i golvbrunnen.
Badrum och toalett:	▲	Äldre våtutrymme enligt äldre standard, har passerat tekniskt väntad livslängd, se riskanalys 3:2.
Förråd under Garage:		<i>Se "Källarplan – Allmänt"</i>

ENTRÉPLAN

Entréhall:	---
Passage:	---
Sovrum 1:	---
Badrum/Tvättstuga:	▲ Våtutrymme enligt äldre branschstandard, se riskanalys 3:2.
Sovrum 2:	---
Sovrum 3:	---
Vardagsrum:	---
Matplats:	---
Kök:	Det finns inget fuktskydd i botten av diskbänkskåpet.

ÖVRE PLAN

Trappa:	---
Entrehall:	---
Sovrum:	---
Allrum:	---
Kök:	Det finns inget fuktskydd i botten av diskbänkskåpet.
Förråd:	---
Dusch och toalett:	---

VIND

Nockvind/Sidovindar/ Vindsutrymme/Förråd:	◆ Spår av läckage i form av fuktfläckar på underlagstaket, se fortsatt teknisk utredning 4:3. <i>Vindsutrymmet är inte besiktningsbart i sin helhet, golv/landgång finns inte ovanför isoleringen samt belamrat med lösöre och trångt utrymme.</i>
--	---

3. RISKANALYS

Om besiktningsmannen med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen alternativt påtaglig risk för framtida skador förtydligas detta med en riskanalys.

3:1 Äldre typ av suterrängkällare är en riskkonstruktion.

En äldre suterrängkällare av denna typ skiljer sig från dagens konstruktionslösningar främst med hänsyn till tjocklek och utförande av utvändig och underliggande isolering samt kapillärbrytande skikt. Det utvändiga fuktskyddet är äldre. Källaryttväggar och betongplattan utsätts därför i regel för mer eller mindre permanent fuktpåverkan från angränsande mark och denna fukt riskerar att påverka byggnaden negativt. Påbyggda konstruktioner av organiskt material riskerar att drabbas av problem och skador i form av fukt, röta mögel och elak lukt. Även täta ytskikt som tex. limmade plastmattor riskerar att släppa från underlaget och limmet kan lösas upp och avge elak lukt.

I denna typ källare bör man undvika just organiska & täta material mot väggar och golv på grund av riskerna för just naturlig fuktvandring och mikrobiell påväxt.

Överväg därför att ersätta det påbyggda och reglade golv/väggkonstruktionerna och eventuella täta och organiska material med fuktsäkra alternativ eller lösningar, i samband med framtida renoveringar.

3:2 Äldre våtutrymme enligt äldre branschstandard.

Tvättstuga/entré:

Utrymmet saknar tätskikt på golv med uppvik på väggar.

Dusch och toalett intill tvättstuga:

Utrymmet saknar tätskikt på golv/vägg.

Badrum och toalett källare:

Utrymmet saknar tätskikt på golv/vägg.

Badrum/Tvättstuga entréplan:

Brunnsmanschetten sticker fram under klämringen.

När brunnsmanschetten sticker fram under klämringen. Detta är avsteg från gällande branschregler/monteringsanvisningar och medför ökad risk för läckage där vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd. Golvfallet är något mindre än rekommenderat utanför duschzon.

Våtutrymmena är äldre och är byggt enligt äldre branschstandard. Byggnormer/branschregler utvecklas med tiden och vissa metoder/lösningar som var godkända förr är inte det idag. Utrymmenas ålder och ev. noterade brister medför risk för läckage med fuktrelaterade skador som följd.

Tills att de äldre våtutrymmena i källaren renoveras bör man säkerställa att golvbrunnens vattenlås rengörs regelbundet för att undvika eventuella stopp.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Under denna rubrik listas de brister, fel eller skador som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning.

En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. Köpare/säljare kan begära fortsatt teknisk utredning för att om möjligt klarlägga orsak och omfattning av brist, fel eller pågående skador, förutsatt att fastighetsägaren lämnar sitt uttryckliga medgivande.

4:1 Murad balk över garageport buktar utåt.

Murad balk över garageporten buktar/lutar utåt. För att säkerställa orsaken till och omfattningen av detta rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

Lämpligtvis kontaktas en murare för bedömning och lämpliga åtgärder.

4:2 Balkongen lutar utåt.

Balkongen på gaveln lutar utåt. För att säkerställa orsaken till och omfattningen av detta rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

Lämpligtvis kontaktas en byggtreprenör för bedömning och lämpliga åtgärder.

4:3 Spår av läckage i form av fuktfläckar på underlagstaket.


Inne på vindsutrymmet som var besiktningsbar, noterades spår av läckage i form av fuktfläckar på underlagstaket. Dessa visade vid besiktningsstillfället inga förhöjda fuktindikationer.

Att det förekommer fuktfläckar/missfärgningar från tidigare läckage i ett äldre hus är inte ovanligt. Det går dock inte vid ett enstaka besiktningsstillfälle att bedöma om det är spår från gamla läckage eller något som pågår.

Det kan vara så att detta är åtgärdat i samband med takbytet som utförts men detta går inte att säkerställa vid en okulär besiktning. För att ta reda på om läckaget är pågående och i sådant fall dess orsak och omfattningen rekommenderas en fortsatt teknisk utredning.

Borås 2026-05-04

Byggrådet Besiktning Sverige AB



Mikael Svensson, Besiktningsman

5. BILAGA I: FOTODOKUMENTATION

I denna bilaga visas ett urval av de foton som tagits vid besiktningstillfället.



Vy yttertak.



Yttertak.



Växter intill huset.



Vy vind över vardagsrum



Nockvind



Fuktgenomslag på underlagstaket vind/förråd – se bilder/fuktmätning.



Murad tegelbalk över garageport buktar utåt



Balkongen lutar något utåt.

6. BILAGA II: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, okulär översyn, stickprovskontroll av jordade vägguttag samt allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Detta tilläggsuppdrag är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. Undertecknad besiktningsman har inte el-behörighet. Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

ELCENTRAL

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

VÄGGUTTAG

Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

<input checked="" type="checkbox"/>	Automatsäkringar	<input checked="" type="checkbox"/>	Jordade vägguttag
<input checked="" type="checkbox"/>	Gängsäkringar	<input checked="" type="checkbox"/>	Ojordade vägguttag
<input checked="" type="checkbox"/>	Jordfelsbrytare (till elgolvvärme)	<input type="checkbox"/>	Petskydd i alla vägguttag
<input type="checkbox"/>	Komplett gruppförteckning		

El-anläggningens ålder:	1967. Delar av anläggningen har uppdaterats i samband med renoveringar som gjorts, bla. kök och badrum.
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	I samband med renoveringar som gjorts.
Säljarens upplysningar:	---
Stickprovskontroll av jordade uttag:	Utfört utan avvikelse.
lakttagelser:	Större delen av anläggningen är äldre och har uppnått tekniskt väntad livslängd.
Slutsats och rekommendationer:	Då större delen av husets elanläggning har uppnått teknisk medellivslängd anses byte/uppdateringar lämpligt. Kontakta behörig fackman för översyn av anläggningen för att säkerställa anläggningens skick då delar av den är äldre.

Borås 2026-05-04
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Mikael Svensson, Besiktningsman

7. BILAGA III: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Detta tilläggsuppdrag är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

Gjutjärnsledningar	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20-25 år
Tappvattenledningar	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	Värmepannor	Ca 20 år

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande av vatten och årtal:	1967. Delar av vattenanläggningen uppdaterad vid renoveringar som utförts.
Utförande av avlopp och årtal:	1967. Delar av avloppsanläggningen uppdaterad vid renoveringar som utförts.
Säljarens upplysningar:	---
lakttagelser:	Delar av den har nått tekniskt väntad livslängd. Äldre rostangripna gjutjärnsbrunnar förekommer i källaren och garage.
Slutsats och rekommendationer:	I källaren och garage noterades att delar av husets avloppssystem består av äldre gjutjärnsdelar och rostiga golvbrunnar. Detta medför en ökad risk för stopp och eventuellt läckage vilket i sig kan leda till fuktrelaterade skador. Förslagsvis byts äldre delar och brunnar ut i samband med framtida renovering.

Borås 2026-05-04
Byggrådet Besiktning Sverige AB



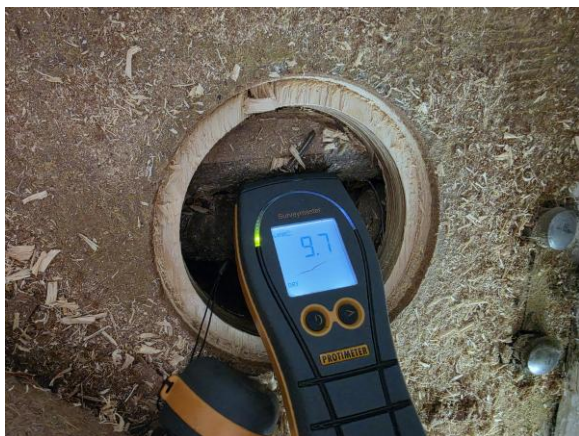
Mikael Svensson, Besiktningsman

8. BILAGA IV: STOMKONTROLL/FUKTMÄTNING

Stomkontroll och fuktmetning är ett tilläggsuppdrag för att hjälpa till och ge en rättvisande bild av besiktningsobjektets kondition/status och för att upptäcka fukt- & lukterrelaterade skador. Uppdraget kan innebära att provhål behöver utföras och detta förutsätter fastighetsägarens uttryckliga godkännande. I vissa fall kan det vara nödvändigt att fastighetsägaren/uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra kontroll av syll och grund.

I denna bilaga redovisar besiktningsmannen resultat från utförd stomkontroll och fuktmetning. Mätningen utförs med fuktmätare och redovisas i % av fuktkvot. Kritiska gränsvärden för mikrobiella skador (Mikrobiella skador är ett samlingsnamn för flera mikroorganismer så som bakterier, mögel mm) är 17%.

Stomkontroll och fuktmetning görs vanligtvis där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen. I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt två eller tre kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen. Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar. Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. Fuktmetningen utförs stickprovsmässigt och det kan därför inte uteslutas att skador förekommer på andra delar av byggnaden.



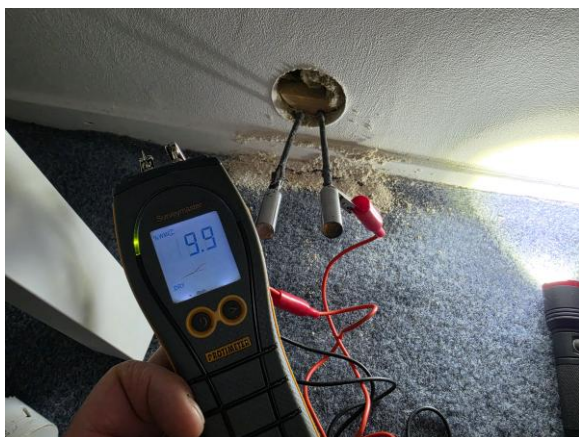
Kontroll/mätning i uppreglat trägolv i hall/lägenhet källare

Under kritisk gräns:

Fuktkvotsmätning utfördes i golvkonstruktion i hall innanför ytterdörren. Fuktkvoten i bakomvarande träregel uppmättes till **9,7 %FK** vilket är under kritisk gräns för mikrobiell tillväxt.

Normal lukt upplevdes i provhålet.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.



Kontroll/mätning i påreglad trävägg mot gaveln i sovrum.

Under kritisk gräns:

Fuktkvotsmätning utfördes i väggkonstruktion i sovrum. Fuktkvoten i bakomvarande **träregel/yttreväggsyllen** uppmättes till **9,9 %FK** vilket är under kritisk gräns för mikrobiell tillväxt.

Normal lukt upplevdes i provhålet.

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.



Kontroll/mätning vindsutrymme/förråd

Vid kontroll av vinden har fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt uppmätts, dock finns mikrobiell påväxt på underlagstak.



Kontroll/mätning sidovindar

Stickprovsmässig fuktkvotmätning utfördes i fuktfläckar i/på underlagstaket inne i vindsutrymmena som var besiktningsbart.

Fuktmarkeringar noterades lokalt på underlagstaket - dessa visade vid besiktningstillfället inga förhöjda fuktindikationer, dock rekommenderas det att dessa fläckar hålls under uppsikt för att säkerställa att dessa inte sprider sig.

Borås 2026-05-04
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Mikael Svensson, Besiktningsman

9. BILAGA V: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Allmänt

Det avtalade ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför överlåtelse av fastighet med hjälp av en byggteknisk besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggtekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den information som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan även utgöra underlag till en dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Sådana delar av fastigheten och byggnaden som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.

Med besiktningsman respektive uppdragsgivare i uppdragsbekräftelsen och i besiktningsutlåtandet avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget (nedan nämnt som Byggrådet) respektive köpare av den besiktigade fastigheten. Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Vid överlåtelsebesiktningen genomför besiktningsmannen en byggteknisk besiktning av byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick.

Om inget annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen fastighetens huvudbyggnad samt vidbyggd del såsom garage, carport, uterum, och förråd samt den markyta i direkt anslutning till byggnad som har tekniskt betydelse för de besiktade byggnaderna. Mark som inte har omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför överlåtelsebesiktningen. Altan/tralldäck omfattas inte av besiktningen.

Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller överlåtelsebesiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, pool och poolanläggning, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering och inte provtryckning, radonmätning, eller annan mätning. Särskilt skriftligt avtal om besiktning även av undantagen del kan dock träffas. Sådan besiktning utförs då i form av fortsatt teknisk utredning, Fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning.

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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande eller som en bilaga till överlåtelsebesiktningen. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Överlåtelsebesiktningens praktiska och juridiska betydelse

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar köparens och säljarens kunskap om byggnadens fysiska skick. Informationen i besiktningsutlåtandet får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler för köpare och säljare. Förhållanden som antecknas vid den okulära besiktningen och sådana befarade fel som antecknas efter riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De fel och risker som antecknats i besiktningsutlåtandet som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten och byggnaden som säljaren lämnar under överlåtelsebesiktningen bör också införas i köpekontraktet.

Observera att du som köpare har en långtgående undersökningsplikt. För att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du (om du själv inte är uppdragsgivare) kontaktar besiktningsmannen för utförande av köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en besiktning beställd av köpare. En köpargenomgång är endast möjlig att utföra innan tillträde till fastigheten samt inom 12 månader efter genomförd besiktning.

Överlåtelsebesiktningens genomförande

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren. Före överlåtelsebesiktningen går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger.

Besiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsmannen redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information, om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället, som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

Handlingar

Som grund för överlåtelsebesiktningen används de handlingar och upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsmannen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

Okulär besiktning

En okulär besiktning innebär att besiktningsmannen undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de är av byggtknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbära. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt. För de ytor och utrymmen som inte besiktas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t. ex. genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktas.

Om besiktningsmannen vid den okulära besiktningen antingen upptäcker eller av någon anledning misstänker en fuktrelaterad skada kan mätinstrument i form av fuktmätare komma att användas för fuktkvotmätning eller fuktindikering i det aktuella området.

Riskanalys

Vid sidan av de fel som antecknats vid överlåtelsebesiktningen skall besiktningsmannen anteckna om det finns påtaglig risk för skada eller att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen skall besiktningsmannen lägga den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden, den okulära besiktningen och andra jämförbara fastigheter och byggnader. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsmannen lämna en motivering.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för skada eller annat väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen.

Ev. tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdraget förutsätter fastighetsägarens godkännande. Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen samt begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet även för tilläggsuppdraget.

Syftet med tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av en överlåtelsebesiktning men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande eller i en bilaga till överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsutlåtandet

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Uppgifter om fastigheten liksom åtgärdsförslag eller kostnadsberäkningar som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet ingår inte i överlåtelsebesiktningen och kan inte läggas till grund för ett ställningstagande eller förväntan om fastighetens fysiska skick och kan inte heller läggas till grund för åtgärdsprogram eller kostnadsuppskattning.

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet

Uppdragsgivaren skall noggrant läsa besiktningsutlåtandet. Anser uppdragsgivaren att det saknas någon uppgift eller något påpekande i besiktningsutlåtandet som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen skall uppdragsgivaren omgående sända besiktningsutlåtandet till besiktningsmannen för eventuell komplettering. Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning finns det att tro att fel finns och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Skulle någon uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast (inom sju dagar) meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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.

Försäkring

Besiktningsmannen som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat ansvarsförsäkring.

Begränsningar i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet

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

Krav mot besiktningsmannen skall anmälas (reklamerar) till Byggrådet snarast efter det att felet/skadan märkts eller borde ha märkts. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat efter utförd besiktning. Ersättning lämnas heller inte för fel eller skador som åtgärdas innan reklamation. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

Förbud mot att överlåta besiktningsutlåtandet

Byggrådet har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet och har därmed rätt att använda det till olika syften, tex som underlag för fortsatt teknisk utredning. Uppdragsgivaren har rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen av uppdragsgivaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som är överenskommet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen.

Befrielsegrunder

Om fullgörandet av besiktningsmannens åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som besiktningsmannen inte råder över och inte heller har kunnat förutse är besiktningsmannen inte skyldig att utföra sina åtaganden. Detsamma gäller vid lockout.

Sekretess och behandling av kund- och personuppgifter

Byggrådet förbinder sig att behandla uppgifter som framkommer i samband med uppdraget konfidentiellt. Resultatet av uppdraget lämnas till tredje man endast vid samtycke från kunden och i de fall kunden befullmäktigat annan att motta resultatet. Byggrådet förbehåller sig rätten att till tredje man lämna sådana uppgifter som erfordras för att byggrådet ska kunna erhålla eller verifiera uppgifter om en byggnads energiförbrukning med mera.

Byggrådet behandlar kunduppgifter och personuppgifter hänförliga till fysiska personer i enlighet med personuppgiftslagen. Byggrådet behandlar uppgifter som omfattar exempelvis kontaktpersoner, adresser, byggnader, skador och liknande. Uppgifterna används för att Byggrådet ska kunna teckna och fullgöra avtal och rättsliga skyldigheter samt framställa rättsliga anspråk, ge en god service, marknadsföring, statistik, marknads och kundanalyser samt i övrigt kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas inom Byggrådet men kan, med beaktande av sekretesskrav, komma att lämnas ut till företag och organisationer som Byggrådet samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag och mäklare samt till myndigheter och potentiella köpare.

En gång om året har du som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter kontrollorganet har om dig. Du har också rätt att begära att Byggrådet rättar felaktiga personuppgifter som rör dig. Märk ansökan med "Personuppgiftsansvarig".

Tillämplig lag och behörig domstol

Twist på grund av detta uppdrag ska avgöras vid Allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag.

10. BILAGA VI: LITEN BYGGORDBOK

ASFABOARD

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

ALKYDOLJEFÄRG

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydharts. 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 (bindemedel) och grus, sten (ballast)

BLÅBETONG

Lättbetongblock tillverkade av alunskeffer. 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

Bindemedel 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 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

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 med 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 mätnadsånghalten.

RADON

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

REVETERING

Putts på rörvärmematta, som beklädnad på hus med trästomme.

SJÄLVDRAGSVENTILATION

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.

11. BILAGA VII: 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,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökanaler),	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 (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 dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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	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	30 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.)	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. expansionskär!	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år