



Statusbesiktning

KARLSBORGS SAMFÄLLIGHET TROSA

Besiktningsföretaget AB har uppdraget att utföra en statusbesiktning på Strandvägen 4-25 & Rodergatan 28-108, 619 35 Trosa. Statusbesiktningen genomförs enligt SBR-modellen på det sätt och på de villkor som framgår av "Statusbesiktning enligt SBR-modellen". Notera särskilt att besiktningsmannens ansvarstid begränsas till två (2) år efter avslutat uppdrag.



Innehållsförteckning

Beställarens information	3
Teknisk besiktning.....	4
Sammanfattning	9



Beställarens information

ADRESS

Uppdragsgivare:	Karlsborgs samfällighet Trosa Fallai.marina@gmail.com 0705825314
Objektsadress:	Strandvägen 4-25 & Rodergatan 28-108, 619 35 Trosa.
Fastighetsbeteckning:	Okänt
Fastighetsägare:	Karlsborgs samfällighet Trosa
Uppdragsnummer:	4515
Besiktningsman:	Anton Berg – av SBR godkänd besiktningsman anton@berghembyggpartner.se 070-306 87 60
Besiktningsdag:	2025-08-27
Närvarande:	Anton Berg, Besiktningsföretaget AB
Väderlek:	Mulet
Besiktningen omfattar:	Uppdraget omfattar en statusbesiktning av taken på 9 längor med 6 hushåll i varje. Byggnaderna är uppförda under 1970-talet. Besiktningen inkluderar även invändig genomgång av 5 vindar. Tillgång till taken säkerställs genom befintlig stege på plats.



Teknisk besiktning

Mätning

Tillvägagångssätt:	Fotodokumentation har gjorts med smartphone (iPhone 11) Eventuell fuktindikering och fuktkvotsmätning har utförts med Protimeter
Information:	Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i kryppgrunden och källaren. Under vinterhalvåret är det som fuktigast på vinden. Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras. Luftfuktighet (RF) Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål, vid 70 % -75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF. Fuktkvot (FK) Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskena, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).



Noteringar vindsutrymme Strandvägen 20

Vind	Lösöre finns i utrymmet och kan bidra till en ökad fuktbelastning till utrymmet då viss typ av lösöre drar åt sig fukt. Lösöre kan även i vissa fall blockera möjligheten för luften att ventilera. I övrigt inget att notera.
------	--

Noteringar vindsutrymme Rodergatan 44

Vind	Lösöre finns i utrymmet och kan bidra till en ökad fuktbelastning till utrymmet då viss typ av lösöre drar åt sig fukt. Lösöre kan även i vissa fall blockera möjligheten för luften att ventilera. Äldre fuktrosor finns på utrymmets underlagstak. Vid besiktningstillfället uppmättes ingen kritisk fuktkvot. Rosorna kan kopplas främst till takgenomföring för avloppsluftning.  <i>Fuktrosor</i>  <i>Lösöre</i>
------	---



Noteringar vindsutrymme Rodergatan 62

Vind

Utrymmet har påväxt på underlagstak och takstolar på flera ställen, främst ut mot öppen gavel.

Läckageindikation i mitten av underlagstaket då en kraftig förmörkad yta förekommer på enstaka brädor.

Påväxt förekommer på vindskydd på isolering, mot gavel.

Vid besiktningsstillfället uppmättes ingen kritisk fuktkvot men en förhöjd RF (relativ fuktighet) mot övriga lägenheter. En orsak kan vara att "för mycket" fuktig luft släpps in vid gavel då den helt saknad vindskydd och endast har panel. Ytterligare inspektion bör göras på övriga gavellägenheter för att se om det avser samtliga.



testo 605i • 539	
Lufttemperatur	14,3 °C
Fukt	66,3 %RF
Dagpunkttemperatur	8,1 °C
Våt temperatur	10,9 °C
Absolut fuktighet	8,16 g/m³



Noteringar vindsutrymme Rodergatan 82

Vind

Lösöre finns i utrymmet och kan bidra till en ökad fuktbelastning till utrymmet då viss typ av lösöre drar åt sig fukt. Lösöre kan även i vissa fall blockera möjligheten för luften att ventileras.

Påväxt förekommer på underlagstak ned mot takfoten på båda sidor.

Äldre fuktgenomträngning vid vindsventilation, ingen kritisk fuktkvot vid besiktningsstillfället.



testo 605i • 539



Lufttemperatur **17,0 °C**

Fukt **58,2 %RF**

Daggpunktstemperatur **8,7 °C**

Våt temperatur **12,3 °C**

Absolut fuktighet **8,43 g/m³**



Noteringar vindsutrymme Rodergatan 106

Vind

Lösöre finns i utrymmet och kan bidra till en ökad fuktbelastning till utrymmet då viss typ av lösöre drar åt sig fukt. Lösöre kan även i vissa fall blockera möjligheten för luften att ventileras.

Påväxt förekommer på underlagstak ned mot takfoten på båda sidor.



testo 605i - 539	
Lufttemperatur	16,7 °C
Fukt	59,3 %RF
Daggpunktstemperatur	8,7 °C
Vät temperatur	12,2 °C
Absolut fuktighet	8,44 g/m³



Utvändigt tak

Rodergatan 98-108

Huv för avluftning är rostskadad generellt uppepå huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör.

Takplåten är åldersmässigt avskriven.

Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr.

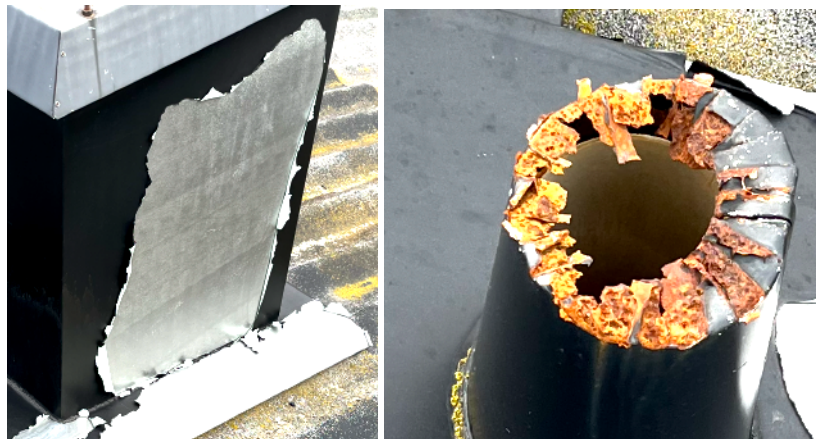
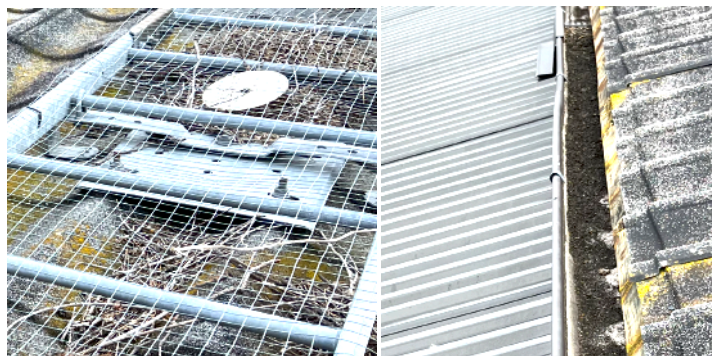
Flera skruvar har tappat sin gummipackning och flera är ej i skruvade tillräcklig/har släppt.

Taket har en del skräp/fågelbo under takstege.

Plåthuvar har generellt färg som flagnat.

Hängrännor är fyllda med sand/skräp.

Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta.



Rodergatan 86-96	Huv för avluftning är rotskadad generellt uppe på huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör. Takplåten är åldersmässigt avskriven. Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr. Flera skruvar har tappat sin gummipackning och flera är ej i skruvade tillräcklig/har släppt. Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta. 
Rodergatan 74-84	Huv för avluftning är rotskadad generellt uppe på huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör. Takplåten är åldersmässigt avskriven. Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr. Flera skruvar har tappat sin gummipackning och flera är ej i skruvade tillräcklig/har släppt. Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta. 



Rodergatan 62-72	Huv för avluftning är rostskadad generellt uppepå huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör. Takplåten är åldersmässigt avskriven. Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr. Flera skruvar har tappat sin gummipackning och flera är ej i skruvade tillräcklig/har släppt. Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta. 
Rodergatan 50-60	Ej besiktningsbar, taket saknar helt glidskydd för steg.
Rodergatan 38-48	Huv för avluftning är rostskadad generellt uppepå huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör. Takplåten är åldersmässigt avskriven. Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr. Flera skruvar har tappat sin gummipackning och flera är ej i skruvade tillräcklig/har släppt. Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta. 



Strandvägen 28-38	Huv för avluftning är rotskadad generellt uppepå huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör. Avluftsriksrör till avlopp är även rostangripet vid anslutning till huv. Takplåten är åldersmässigt avskriven. Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr. Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta.   
Strandvägen 16-26	Huv för avluftning är rotskadad generellt uppepå huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör. Takplåten är åldersmässigt avskriven. Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr. Skitiga och skräpfyllda hänggrännor. Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta. 



Strandvägen 28-38

Huv för avluftning är rotskadad generellt uppe på huvuen och kan orsaka läckage på grund av att rosten bidrar till öppningar mellan huv och rör.

Takplåten är åldersmässigt avskriven.

Underlagspappen är åldersmässigt avskriven och spröd/torr.

Takplåtens ytbeläggning är delvis eller helt borta.



Sammanfattning

Sammanfattning och rekommendation

Statusbesiktning har utförts på föreningens 9 huskroppar, varav en ej kunde bestigas på grund av avsaknad av glidskydd. Totalt har även 5 vindar besökts.

Taken är i ett åldersmässigt uttjänt skick. Nästan all ytbeläggning på takplåten är borta, underlagspappen är spröd och avskriven, och flera skruvar har tappat sina gummipackningar, släppt eller inte dragits åt korrekt. Detta innebär en tydlig risk för att vatten kan tränga in vid skruvfästningarna. Avluftningshuvar är rostskadade och riskerar att orsaka läckage. Sammantaget är taken att betrakta behov av underhåll med förhöjd risk för återkommande skador.

Vindarna är i huvudsak i gott skick, men flera uppvisar påväxt på underlagstak, takstolar och vindskydd, främst vid gavellägenheten. Läckageindikation har noterats på enstaka brädor med förmörkade ytor. Vid mätning uppmättes ingen kritisk fuktkvot, men en förhöjd relativ fuktighet jämfört med övriga lägenheter. En möjlig orsak är att vintertid bildas kondens från varm, fuktig luft som kyla mot plåttaket och rinner ner tillbaka.

Rekommendation

Föreningen bör planera för utbyte/renovering av takplåt och underlagspapp inom en snar framtid, alternativt genomföra återkommande inspektioner och åtgärda brister löpande. Avluftningshuvar och skruvfästningar bör åtgärdas omgående. Vid takrenovering bör även ventilationslösningen för vindarna ses över för att minska risken för kondens och påväxt, då med hänsyn till lösöre som blockerar luften.

Åtgärderna är att betrakta som större underhållsåtgärder och bör inkluderas i föreningens underhållsplan och budget. För att underlätta framtida inspektioner bör föreningen även överväga installation av fasta fasadstegar enligt BBR:s allmänna råd.

Vid en eventuell entreprenad för takbyte rekommenderas att föreningen anlitar sakkunnig för att upprätta standardavtal (AB 04 eller ABT 06) och därmed säkerställa en tydlig kravbild gentemot entreprenören. I samband med entreprenaden bör även taklutningen utredas i relation till val av ny takbeläggning, för att säkerställa att materialvalet är anpassat till befintliga förutsättningar. Hellimnad takpapp kan i detta sammanhang vara ett alternativ, både tekniskt och ekonomiskt.



2025-09-03

Anton Berg – av SBR godkänd besiktningsman

070-306 87 60



Villkor för Statusbesiktning

Förklaring

Uppdragsgivare	Den som avses vara beställare av statusbesiktningen.
Byggnaden	Det objekt som omfattas av statusbesiktningen.
Besiktningsman	Det besiktningsföretag som fått i uppgift att utföra statusbesiktningen.

Syfte

Syftet med en statusbesiktning är att samla in och klargöra information om Byggnadens fysiska skick, vilket sker genom en undersökning av en sakkunnig Besiktningsman.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande. Vid behov kan uppgifter om teknisk livslängd för byggmaterial och konstruktioner anges. Besiktningsutlåtandet ger en uppfattning om Byggnadens skick och om det finns eventuella åtgärder som behöver utföras med hänsyn till den tekniska livslängden för byggmaterial och konstruktioner.

En statusbesiktning är inte samma sak som en överlåtelsebesiktning, den ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken.

Statusbesiktningens omfattning

Uppdragsbekaäftelse

Innan besiktningstillfället mottar Uppdragsgivaren en uppdragsbekaäftelse med dessa besiktningsvillkor, där statusbesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen i uppdragsbekaäftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekaäftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

Handlingar och information

Om Besiktningsmannen får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Byggnaden, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och omfattar en teknisk besiktning av Byggnaden.

Vilka delar som ingår i besiktningen specificeras i uppdragsbekaäftelsen.

Besiktningsmannen besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nå genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Vid behov av stege ska den tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsmannen.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av statusbesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningsutlåtandet. Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen.

Om inget annat framgår av uppdragsbekaäftelsen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget. I besiktningsuppdraget ingår inte energideklaration, miljöinventering, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning.

Statusbesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.



Besiktningsmannen kan ge rekommendationer och vid behov, eventuell åtgärdsplan. Rekommendationerna grunder sig bland annat på Byggnadens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen om inte annat avtalats.

Besiktningsutlåtande

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som har någon betydelse för statusbesiktningen. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte.

Besiktningsmannen tar hänsyn till Byggnadens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga byggnader samt förhållandena vid tiden för besiktningen.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsmannen i samband med statusbesiktningen. Vid eventuella ingrepp i fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av statusbesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i statusbesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med statusbesiktningen gäller villkoren för statusbesiktningen även för tilläggsuppdraget. Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av statusbesiktningen är Besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som Besiktningsmannen åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsmannen är inte skyldig att utföra undersökningar i statusbesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är besiktningsmannen som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.

Besiktningsmannens ansvar är begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om statusbesiktningen träffades.

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.

c) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

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

Om Besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen 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 mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsmannen kan tänkas behöva för statusbesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktningsutlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsmannen inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsmannen men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsmannen inget ansvar.



Vem har rätt till besiktningsutlåtagendet

Besiktningsmannen har äganderätten till besiktningsutlåtagendet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtagendet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtagendet utan Besiktningsmannens godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsmannen inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtagendet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtagendet för annat än avtalat ändamål.

Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

Reklamation och preskription

Eventuell reklamation gällande Besiktningsmannens uppdrag skall meddelas till Besiktningsmannen snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsmannen har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

Betalning och hävning

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besiktningsmannen, kan Besiktningsmannen kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.



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 (bindemedel) 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

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 fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

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 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").

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.

Revertering

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.



Teknisk medellivslängd

En fastighet kräver underhåll och renoveringar som bör ske med olika tidsintervaller.

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	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
Hänggrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning 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 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

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	20 år
* utfört före 1995	30 år
* utfört efter 1995	15 år
Våtrumstapeter väggar	

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	30 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	20 år
Värmeväxlare	

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