



# OKULÄRBESIKTNING

## VALTHORNET 1



Rostvägen 40  
462 60 Vänersborg

**Okulärbesiktning**

Besiktningdatum	2021-09-27
Fastighetsbeteckning	Valthornet 1
Adress	Rostvägen 40
Postnummer och ort	462 60 Vänersborg
Fastighetsägare	Ann-Britt Lisbeth Hermansson DBO

**Uppdragsgivare**

Namn	Ann-Britt Lisbeth Hermansson DBO
Adress	c/o Anna Hermansson Kaggetorpsvägen 145
Postnummer och ort	461 41 Trollhättan
Telefonnummer	073 316 0235
E-post	hermanssonanna@yahoo.com

Väderlek	Duggregn och +12 °C
Närvarande	Anna Hermansson, dotter till Ann-Britt Anton Rydqvist, mäklare

Besiktningssman	Leif Söderström
Telefonnummer	0521 – 609 00
E-post	lena@soderstromab.se

## Uppgifter om fastigheten

Byggår	1965
Om- / tillbyggnadsår	---
Hustyp	1½ plan
Boarea	135 m <sup>2</sup> + biarea 85 m <sup>2</sup>
Tak	sadeltak med aluminiumpannor
Fasad	tegel och trä
Grundmur	cementhålsten
Grundläggning	källargrund
Stomme	trä
Mellanbjälklag	trä
Fönster	3-glasfönster och kopplade 2-glasfönster
Dränering	äldre
Uppvärmning	bergvärme 2004
Ventilation	självdreg
Dagvatten	kommunalt

Fastigheten var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

### Nedanstående uppgifter är ej kontrollerade av besiktningsmannen

Fastigheten förvärvades	byggt huset 1965
Säljarens upplysningar om renoveringar och underhåll som är utförda	2005: aluminiumtakpannor 2015: takfönster
Säljarens upplysningar om brister i fastigheten	Diskbänksavloppet bör ses över. Det har varit inläckage vid takfönstret, det är åtgärdat med nytt fönster 2015.

Enligt säljaren finns det inga problem med el, lukter i huset, myror på våren/sommaren eller möss på hösten/vintern.

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

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

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

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

Vad är fukt?

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

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

## VAD KAN MAN FÖRVÄNTA SIG AV ETT HUS?

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

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

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


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

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

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

# HUVUDBYGGNAD

## UTVÄNDIGT

<p>Yttertak</p>	<p>Aluminiumpannor från 2005. Det är bucklor i taket. Det är svackor i taket. Kransplåten runt skorstenen ansluter ej mot taket, risk för fuktinträngsel.</p>  <p>Stupröret på takkupan sitter för högt, risk att vattnet rinner över takrännan.</p>  <p>På takkupan är det bandfalsat plåttak. Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.</p>
<p>Rännor och rör</p>	<p>Renssilar saknas.</p>
<p>Fasad</p>	<p>Tegel- och träfasad. All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys 1:1. Tegelfasad, se riskanalys 1:2. Allt trä på huset är i behov av målning. Det är ingen ventilation i tegelfasaden, se riskanalys 1:3.</p> <p>Entrésida: Det är påväxt i takfoten.</p> <p>Gavel framsida: Färgen flagnar på övre fönstret, se riskanalys 1:4. Det är fogsläpp på tegelfasaden. Några fasadstenar har frostsador. Vindskivorna är rötskadade. Träfasaden på gavelspetsen har vridit sig. Det är torrsprickor i träfasaden.</p>

	<p>Sida med altan: Det är lite fogsläpp på tegelfasaden. Några fasadstenar har frostsador. Det är rötsador i altanen, det bästa är att göra ny altan.</p> <p>Gavel baksida: Det är torrsprickor i träfasaden.</p>
Fönster	<p>3-glasfönster från 1994 – 1997, se riskanalys 1:5. Fönstren är i behov av underhåll. Fönsterblecken sluter ej riktigt tätt på vissa fönster, se riskanalys 1:6.</p> <p>Kopplade 2-glasfönster från 1965. Den tekniska livslängden är passerad.</p>
Dörrar	Källardörren är dålig, se riskanalys 1:7.
Grundmur	Cementhålsten. Det är ytsprickor i putsen.
Grundläggning	Källargrund (platta på mark).
Mark	Uppväxt trädgård.

## INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Generellt	Det är rörelsesprickor i huset. Man bör tätta runt elementrören. Fönster, se riskanalys 1:8.

## KÄLLARE

Tvättstuga	<p>Plastmattegolvet och målade väggar, äldre ytskikt. Plastmattan har släppt vid golvbrunnen. Det är mikrobiell påväxt på ytterväggen. Rostangripen gjutjärnsbrunn från 1965. Golvbrunnen byts vid renovering.</p>
Pannrum	Det är träreglad yttervägg mot betongen, se riskanalys 1:9. Gjutjärnsbrunn, byts vid renovering.
Hobbyrum/hall	Det är träreglade ytterväggar mot betongen, se riskanalys 1:9.
Linneförråd	Ventilation saknas. Dörren bör justeras.
Källarentré	Dörren går ej att öppna. Dörrhandtaget är trasigt.

Gillestuga	Det är träreglade ytterväggar mot betongen, se riskanalys 1:9. Det är träreglat golv mot betongen, se riskanalys 1:10. Dörren bör justeras.
Matkällare	Dörren bör justeras.
Förråd under trappan	Det är färgsläpp på högra väggen. Det är träreglade ytterväggar mot betongen, se riskanalys 1:9.
Snickarbod	Det är träreglad yttervägg mot betongen, se riskanalys 1:9.
Generellt	Det är plastmattor på de flesta golv i källaren. Plastmattor mot betonggolvet binder lätt fukt.


## ENTRÉPLAN

Entré	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Hall	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Kök	Köket är läckageskyddat enbart under diskmaskinen, se riskanalys 1:11. Det är en rekommendation med läckageskydd på äldre kök. Köket är från 1965. Fuktindikeringsmätning utfördes, det var under kritisk nivå.
Vardagsrum	Öppna spisen är godkänd enligt Anna. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Sovrum 1, vänster/ TV-rum	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Sovrum 2, höger/ kontor	Det är fuktfläck under fönstret, se riskanalys 1:8.
Dusch och toalett	Plastmattegolvet, väggmatta i duschzonen, övriga väggar målade. Från mitten av 1990-talet. Vattenrören och värmerören går upp genom golvet. Det är dåligt med ventilation, man bör sätta in en elektrisk fläkt. Plastgolvbrunn från mitten av 1990-talet, inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

**ÖVRE PLAN**

Möblerbar hall	Det är ett takfönster från 2015, se riskanalys 1:12.
Sovrum 1, vänster	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Sovrum 2	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Badrum	Plastmattegolvs och målade väggar från 1970-talet, se riskanalys 1:13. Den tekniska livslängden är passerad. Locket till vattenbehållaren på toalettstolen är sprucket. Fönster i duschzon, se riskanalys 1:14. Plastgolvsbrunn från 1970-talet, se riskanalys 1:15. Det är ingen riktig klämring, locket utgör klämring, se riskanalys 1:16.
Förråd med vindslucka	Expansionskärlet är innanför luckan. Innanför luckan syns även skorstenen, det har läckt in efter skorstenen.

**VIND**

Övre vind	<p>Se riskanalys 1:17. Vindsluckan är ej isolerad, se riskanalys 1:18. Det är mycket mikrobiell påväxt ovanför badrummet och hallen, se riskanalys 1:19.</p> 
-----------	---



**SIDOBYGGNAD****UTVÄNDIGT****Fristående garage**

Yttertak	Plåtpannor från 2005, inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Rännor och rör	Renssilar saknas.
Fasad	Trä- och putsfasad. Det är sprickor i putsen.
Fönster	Kopplat 2-glasfönster. Fönstret är helt rötskadat och måste bytas, se riskanalys 1:6.
Dörrar / garageport	Garageportarna är äldre och otäta.
Grundmur	Cementhålsten. Det är sprickor i putsen.
Grundläggning	Betongplatta.

**INVÄNDIGT**

	Det gick ej att besikta, var belamrat med saker.
--	--

## RISKANALYS

1:1	VÄXTLIGHET EFTER FASADEN: Av erfarenhet vet vi att det kan uppstå problem med dagvattenledningar samt dräneringssystemet när det förekommer växter intill byggnaden. Man kan även få en hög fuktstatus i fasadens konstruktion då växter hindrar solen från att värma fasaden så att en uttorkning kan ske, detta kan i en förlängning ge upphov till skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.
1:2	TEGELFASAD: Hög fuktinträning i tegelfasaden leder ofta till att bakomvarande konstruktioner får mikrobiella skador. Orsaken kan vara bristande luftspalt bakom tegelfasaden, bristande vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även så kallad sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring i väggkonstruktionen. När det är fogsprickor och/eller frostsprängningar i tegelfasaden är det risk för fuktinträngsel i konstruktionen. Fukt kan även tränga in runt fönstren.
1:3	LUFTSPALT FASAD: När luftspalt saknas, eller är bristfällig, ökar risken för kondens bakom fasaden vilket kan bidra till rötskador i fasaden. Det kan även ge rötskador i stommen.
1:4	FÖNSTER FÄRGSLÄPP: När färgen släpper på fönstren är fuktskyddet borta och det är risk för fukt- och rötskador.
1:5	ÄLDRE ISOLERGLASFÖNSTER: I isolerglasfönster som är äldre än tjugo år finns det risk för att luft kan komma in mellan rutorna vilket kan orsaka kondens. Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag genom äldre och/eller bristfälligt underhållna fönster. Fukt kan tränga in vilket kan ge rötskador i stommen.
1:6	FÖNSTER- och TRÖSKELBLECK: Fukt- och rötskador i fönster, dörrar, fönster/dörrfoder samt felmonterade eller avsaknad av underbleck/överbleck kan orsaka fukt- och rötskador i träkonstruktionen på grund av att vatten kan tränga in i konstruktionen.
1:7	DÖRRAR: Det finns en risk att man kan få skador i det organiska materialet vilket kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt genom äldre och/eller bristfälligt underhållna dörrar och snickerier.
1:8	FÖNSTER: Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag genom äldre och/eller bristfälligt underhållna fönster och snickerier. Fukt kan tränga in vilket kan ge rötskador i stommen.
1:9	INVÄNDIGT ISOLERADE KÄLLARYTTERVÄGGAR: Det finns alltid en risk med invändigt isolerade/uppreglade källarväggar. Markfukt kan ta sig in i källarväggen om fuktisoleringen är bristfällig. Fukt kan också tillföras källarväggen genom att fuktig inomhusluft kondenserar på källarmurens insida. Särskilt utsatta byggnadsdelar är trämaterial som har kontakt med betonggolv och grundmur. Om organiskt material (trä) har använts som regelverk och/eller byggnadsarbetet inte utförts fackmässigt kan fukt och mögelskador samt rötskador uppstå.

1:10	<b>BETONGPLATTA PÅ MARK:</b> Betongplatta på mark med uppbyggt övergolv med okänd konstruktionsutformning. Befintlig golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. För att kunna konstatera om reglade golv-/väggsyllar har fuktskador erfordras att man utför konstruktionsingrepp, fuktmätningar med mera.
1:11	<b>KÖK:</b> Vid avsaknad av läckageskydd finns det risk för att vatten tränger ner i oskyddat organiskt material vilket i sin tur kan leda till fukt-, röt- och mögelskador. Läckageskydd bör finnas under diskbänkskåp, diskmaskin, kyl, frys samt även andra vattenanslutna apparater som till exempel is- och kaffemaskin.
1:12	<b>TAKFÖNSTER:</b> Takfönster som ligger utefter takets lutning har en större risk för inläckage och kan förorsaka skador i underliggande tak- och väggkonstruktion.
1:13	<b>ÄLDRE VÅTRUM:</b> Funktionen som innebär att yt-/tätskiktet skall vara vattentätt kan vara nedsatt då våtutrymmet är äldre. Detta kan leda till att vatten tränger igenom yt-/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering i utrymmet rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs, samt så bör alltid bakomvarande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador.
1:14	<b>FÖNSTER I DUSCHZON:</b> Fönster i duschzonen bör täckas vid duschning, annars är det risk för fukt- och rötskador.
1:15	<b>GOLVBRUNN:</b> Det är alltid en risk för vattenskador runt äldre golvbrunnar. Det finns risk att vatten/fukt kan tränga ut mellan tätskikt och brunn ut till kringliggande konstruktioner och där förorsaka fuktrelaterade skador. Golvbrunn ska vid ombyggnad eller renovering bytas ut om den är äldre än från 1990. Är golvbrunnen äldre än från 1990, eller inte bytt vid renovering kan det innebära att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Eventuellt försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.
1:16	<b>KLÄMRING:</b> Är inte klämringen rätt monterad i golvbrunnen finns risk att vatten/fukt kan tränga ut mellan tätskikt och brunn ut till kringliggande konstruktioner och där förorsaka fuktrelaterade skador.
1:17	<b>VIND:</b> Om inte konstaterade brister på vinden åtgärdas finns risk för att ytterligare fuktrelaterade skador (mögel) kan komma att förvärras.
1:18	<b>VINDSLUCKA:</b> När den varma luften från bostaden stiger och kommer upp genom den dåligt isolerade vindsluckan är det risk för förhöjd kondens på vinden vilket lätt kan ge röt- och mögelskador.
1:19	<b>VIND:</b> Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. För att komma tillrätta med detta måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka m.m.) tätas.

## **FORTSATT TEKNISK UTREDNING**

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

En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

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

Vänersborg 2021-09-27

Leif Söderström

L. Söderström Fastighetsbesiktningar AB

## **BRA ATT VETA OM:**

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

### **El**

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

Elsäkerhetsverket är en statlig myndighet, på deras hemsida finner man mycket information och föreskrifter om el.  
[www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se)

El-rådgivningsbyrån är en fristående byrå för konsumenter som utan avgift hjälper och vägleder dig i olika frågor på elmarknaden.  
[www.elradningsbyran.se](http://www.elradningsbyran.se)

### **Jordfelsbrytare**

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

### **Vad händer om propparna går?**

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

### **Spotlights**

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

### **Eluttag utomhus**

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

### **Barnsäkerhet**

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

### **Ojordat och jordat i samma rum**

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

### **Våutrymmen**

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

För kakel och klinker gäller Bygggeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se [www.bkr.se](http://www.bkr.se)

För plastmattor se [www.gvk.se](http://www.gvk.se)

Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" se [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

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

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

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

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

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

### **Våtsäkring kök**

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

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

## **Fuktmätning**

### FK

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

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

### RF

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

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

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

## **Torpgrund/kryprumsgrund**

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

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

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

## Underhåll/tekniska livslängder

### Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

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

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

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

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

## BESKRIVNING AV ORD SOM KAN FÖREKOMMA I BESIKTNINGSUTLÅTANDET

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

**MIKROORGANISMER** – samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BLINDBOTTEN** – undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpagrund.

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

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

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