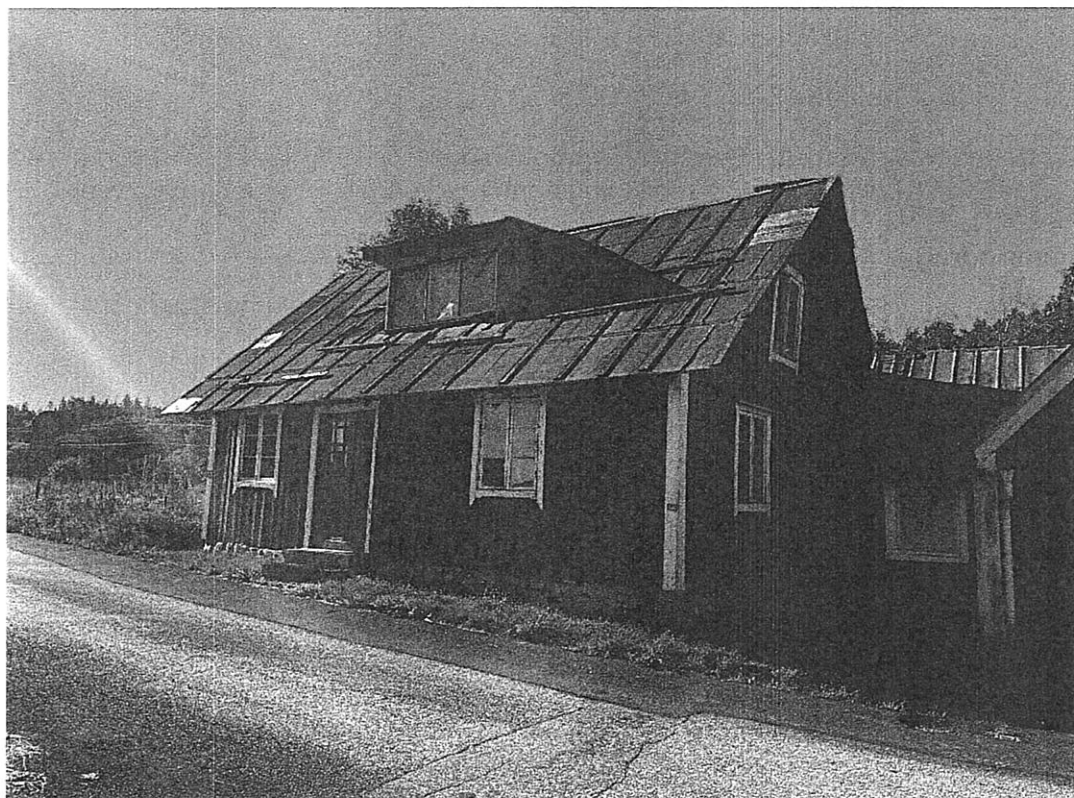


Utlåtande över STATUSBESIKTNING

Pråmhuset 1:1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD	3
2. OKULÄR BESIKTNING	4
<i>NOTERINGAR</i>	5
3. SLUTSATS	10
BILAGA 1: VILLKOR FÖR STATUSBESIKTNING	12
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK.....	14
BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER	15



UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING

Statusbesiktning enligt SBR modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Pråmhuset 1:1
Adress: Pramvägen 10
Postnummer och Ort: 312 51 Knäred
Kommun: Laholm
Fastighetsägare: Elzbieta & Marek Hopfer

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Se uppdragsgivare
Uppdragsnummer: 2022-0830

Besiktningsman

Besiktningsman: Jörgen Brädde
Av SBR/RISE godkänd/certifierad besiktningsman
Av KIWA certifierad energiexpert

Certifieringsnummer: C002258
Telefon: 070-6600299
Epost: info@jbkk.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av byggnadernas allmänna skick och eventuella åtgärdsförslag.
Besiktningsdag: 2022-08-30 klockan 09:00
Närvarande: Elzbieta & Marek Hopfer, Marta Rezmer

Uppdraget utförs enligt ABK09 samt "villkor för statusbesiktning enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren 2022-08-30.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

Tillhandahållna handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från uppdragsgivare:

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

Fastigheten förvärvades 2008.

Fastighetsägarna är osäkra på i vilket skick byggnaderna verkligen är och vill ha en oberoende bedömning. Det talades om rivning, alternativt att bygga till.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Avvikande lukt känns i boningsdelen (tillbyggnationen) när man inte varit där under perioder. Rötskador upptäcktes i ursprungsbyggnaden när man började renovera/riva invändiga ytskikt.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Ett av objekten har under besiktningen varit möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</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>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</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:	Sol.
Byggnadstyp:	Friliggande äldre bostadsbyggnad.
Byggnadsår:	Okänt men bedöms vara från 1850.
Grundläggning:	Torpargrund i tillbyggnadsdel, sannolikt mullbänk i ursprungsbyggnad.
Stomme:	Liggande timmer/plank i ursprunglig byggnad. Okänt i tillbyggnation men förmodligen liggande, alternativt stående plank.
Fasad:	Stående träpanel.
Fönster:	1-glas fönster & 2-glas kopplade fönster.
Yttertak:	Sadeltak.
Uppvärmning:	Vedpanna i byggnadsdel mot väster.
Ventilation:	Självdraagsventilation.

NOTERINGAR

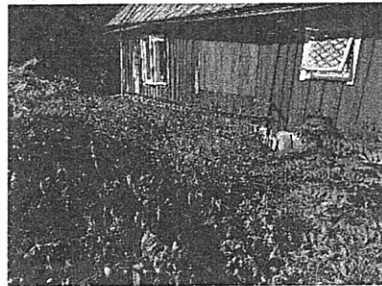
Statusbesiktning

OBJEKT

Utvändigt

Mark:

- Marknivån är hög i förhållande till byggnaderna på den södra halvan och lutar mot byggnadsdelarna.



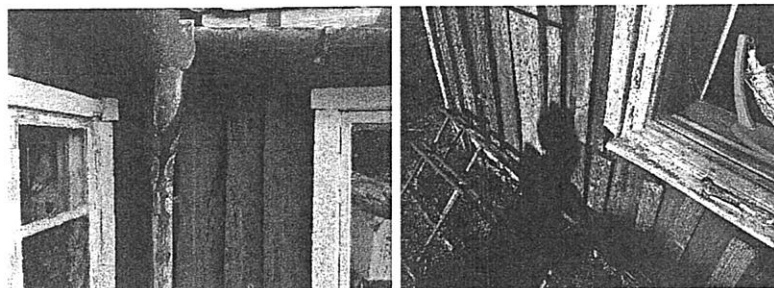
Grundmur/Hussockel

- På den västra byggnadsdelen är väggen längst ner mot marken beklädd med eternit och betongpannor. Vid kontroll bakom noterades svartglänsande myra i väggkonstruktionen.





Fasad:

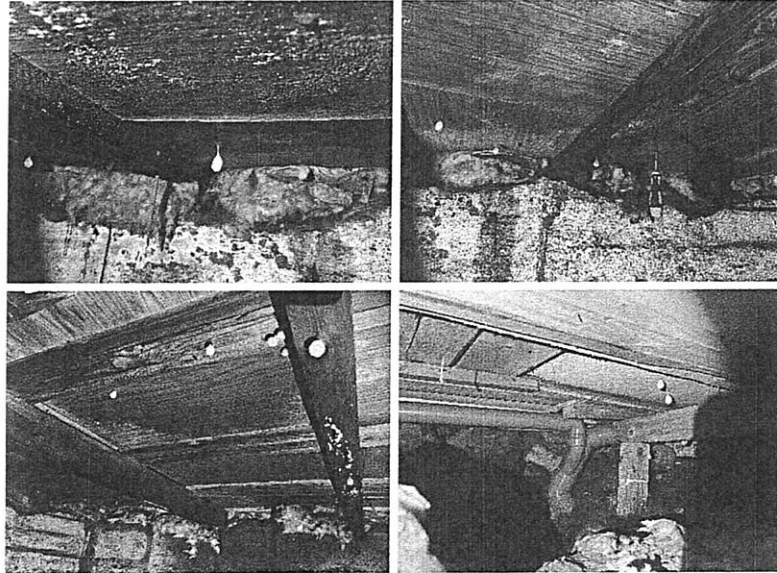
- Torrspäckor, rötskador och otätheter förekommer i fasadpanelen på de båda byggnaderna.



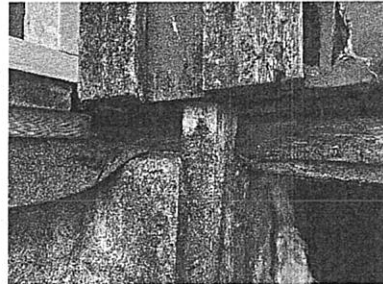
- Anslutningen mellan tillbyggnationen (den lägre delen) och äldre byggnad är bristfällig och otätheter

	<p>förekommer. Gaveln på den ursprungliga äldre byggnaden lutar påtagligt (buktar).</p>
Dörrar:	<ul style="list-style-type: none">– Ett flertal glasrutor är trasiga i en av entrédörrarna.
Fönster:	<ul style="list-style-type: none">– Fönster är i behov av målning/underhåll. Otätheter förekommer vid fönsterbleckens infästningar. 
Yttertak:	<ul style="list-style-type: none">– Yttertaken är i åtgärdsbehov. På den västra byggnadsdelen består taktäckningen av plåt som är rostangripen. Takavvattningen på denna byggnadsdel är i stort sett helt funktionsoduglig.  <ul style="list-style-type: none">– På byggnadsdelen närmast vägen saknas delvis yttre taktäckning (underlagspapp i övrigt). Fuktskador förekommer i underlagstaket. På baksidan består taktäckningen delvis av profilerad plast.

- Den västra byggnadsdelen är sannolik grundlagd med en låg torpargrund som delvis också är inspekterbar. Kondensfukt noterades på blindbottens undersida. Omfattande rötskador förekommer i golvreglar och mikrobiell påväxt förekommer. Det förekommer mineralullsisolering i utrymmet. Omfattande rötskador förekommer också i syllen intill entrétrappan.



Grundläggning:



- Avseende den norra (den äldre) byggnadsdelens grundläggning, se invändigt.

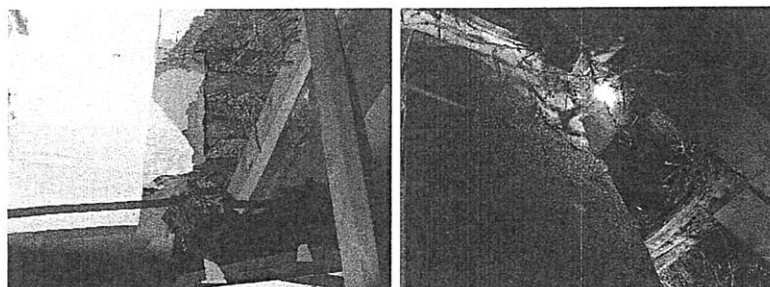
Invändigt – Byggnadsdel mot väster (tillbyggnation)

Entréplan

Entré/Hall:	---
Vardagsrum	– Det finns en vedpanna i utrymmet.
Wc/dusch	---
Kök	---
Sovrum	---
Förråd	– Påtagligt avvikande lukt (fukt/mögel) kändes vid inträdet i utrymmet.

Vind

- Det noterades att ett äldre stråtak finns under den yttre plåtbeklädnaden. I anslutning till skorstenen noterades dagsljus lysa in (otätheter).



Allmänt

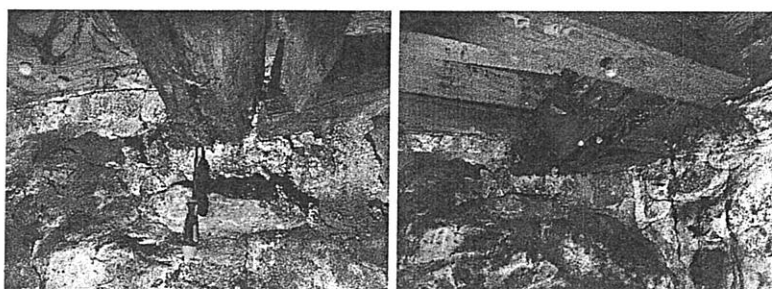
- Missfärgningar förekommer på en av väggarna. Vid fuktindikation mot missfärgningarna kunde inga förhöjda indikationer påvisas (tyder på ett äldre läckage).

Invändigt – Äldre byggnadsdel

Källare

Under äldre byggnad

- Rötskador förekommer i golvreglar. Fuktkvoten uppmättes i bjälklaget till >28 %. Risk för mikrobiell påväxt föreligger om den relativa luftfuktigheten (RF) under längre perioder överstiger 75 % RF, vilket i gran- och furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17 %. Risk för rötskador föreligger om fuktkvoten under längre perioder överstiger 28 % FK.



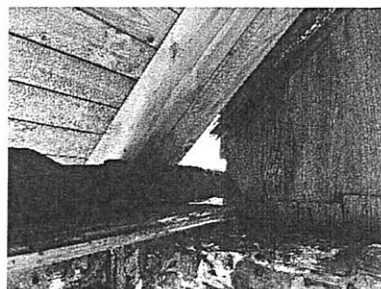
Entréplan

- Stommen i ytterväggarna består av liggande timmer/plank. Omfattande rötskador förekommer i de översta skiften.



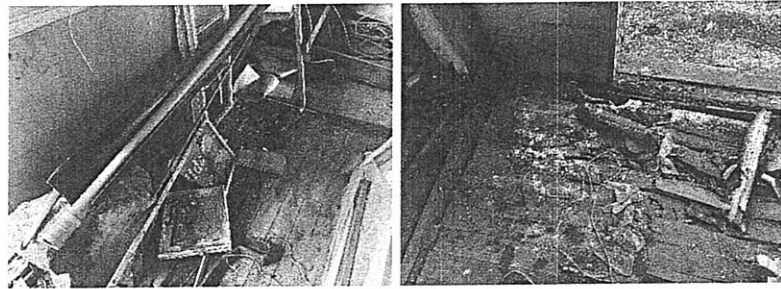
Allmänt

- Det ursprungliga taket finns inte längre kvar förutom några takstolar (som förstärkts). Rötskador noterades i ursprungliga takdelar mot nordost.



- Grundläggningen förefaller vara liknande mullbänk och golvreglarna ligger nedbäddade i jorden. Omfattande rötskador förekommer i golvkonstruktionen. Vid kontroll noterades en tunn cellplastskiva under brädorna vilket

tyder på att det är omgjort under modern tid.



3. Slutsats

Byggnadsdelarna är i allmänt dåligt skick.

Tillbyggnation:

Fuktstatusen i tillbyggnationens grundläggning kommer med största sannolikhet leda till att de noterade rötskadorna i utrymmet kommer öka i omfattning, med risk för att golvbjälklaget helt sonika så småningom ger vika. Vid besiktningen noterades svartglänsande myra på den ena ytterväggens nederkant. Av erfarenhet vet jag att dessa vanligtvis etablerar sig och bygger bo i fuktiga miljöer, även om de vanligtvis inte gör någon skada på byggnader i sig. Taktäckningen är i behov av omläggning och spår efter historiska läckage förekommer. I den tillbyggda mellandelen (den lägre, numera förråd) noterades en påtagligt avvikande lukt mot det mikrobiella hållet. Många gånger kan lukter av denna karaktär härledas till grundläggningen och är svåra att bli av med utan att byta ut de luktande konstruktionerna. Otätheter förekommer också i fasaden. Några ingrepp för att utreda väggarnas status ingick inte i uppdraget så statusen på dessa är okänd.

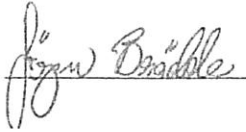
Ursprunglig byggnad:

Enligt fastighetsägarna fanns det vid förvärvet inga synliga skador. När man senare började riva de invändiga ytskikten upptäcktes rötskador vilket föranledde takbytet. De rötskador som noterats är förhållandevis omfattande och förekommer främst på de övre skiften liggande timmer. Det förekommer också rötskador i mellanbjälklagets regler och i de takdelar som lämnats kvar. Bärigheten i dessa delar bör av den anledningen starkt ifrågasättas. Golvbjälklaget är delvis helt förstört av röta.

Att åtgärda/återställa byggnadsdelarna till ursprungligt skick låter sig inte göras i en handvändning (om det ens är möjligt). Golvbjälklaget i tillbyggnationen riskerar att framöver ge vika. Hållfastheten i väggarna (de enda kvarstående bärande konstruktionerna i ursprungsbyggnaden) kan starkt ifrågasättas med anledning av de noterade rötskadorna.

Av säkerhetsskäl är min rekommendation att byggnadsdelarna i första hand rivs, i andra hand att konstruktör konsulteras för erhållande av erforderliga hållfastmässiga åtgärder. Ur ett kostnadsperspektiv är tveklöst rivning att rekommendera. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är de saker som finns kvar på ursprungsbyggnaden grundmur, fasad, fönster/dörr och delar av timmerstommen. Interiört finns det enligt min bedömning inget i någon av byggnadsdelarna.

Vänliga hälsningar
JB Konsult & Konstruktion AB



Jörgen Brädde
Av RISE/SBR certifierad/godkänd besiktningsman
Av KIWA certifierad energiexpert



BILAGA 1: Villkor för statusbesiktning

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses den eller de personer som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

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

Med byggnaden avses det objekt som omfattas av statusbesiktningen.

Ändamål

Ändamålet med statusbesiktningen är att samla och redovisa information om byggnadens fysiska skick samt, där så är möjligt, ange så kallade livslängdsuppgifter för byggmaterial och konstruktioner. Insamling av information sker genom en undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett underlag för att bedöma byggnadens skick och vilka åtgärder som behöver vidtas med hänsyn till livslängdsuppgifter avseende byggmaterial och konstruktioner.

Statusbesiktningen utgör inte en överlåtelsebesiktning. Statusbesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som avses i jordabalken.

GENOMFÖRANDE

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagande av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår statusbesiktningens omfattning.

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

Statusbesiktningens huvudsakliga innehåll

Statusbesiktningen består av följande fyra delar;

1. Tillhandahållna handlingar samt information från ägaren till byggnaden.
2. Okulär besiktning.
3. Rekommendationer
4. Övriga Kommentarer

Resultatet av statusbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1. Handlingar och upplysningar

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

2. Besiktning

Statusbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av byggnaden, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Som utgångspunkt sker statusbesiktningen alltså utan hjälpmedel.

Statusbesiktningen avser förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionssluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar statusbesiktningen en teknisk, okulär besiktning av byggnaden. Statusbesiktningen omfattar inte hela den fastighet på vilken byggnaden är belägen.

Om parterna kommer överens om att statusbesiktningen ska ha annan omfattning än vad som nu sagts ska detta framgå av uppdragsbekräftelsen.

Undantag

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

Statusbesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska framgå av uppdragsbekräftelsen.

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

3. Rekommendationer

Besiktningsmannen kan upprätta en lista med rekommendationer och anger ett planeringsförslag gällande när de borde utföras, t ex om 0-1 år, 1-3 år, 3-5 år 5-10 år osv, beroende på vilket underhållsbehov föreligger. Till grund för rekommendationer lägger besiktningsmannen bland annat byggnadens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar.

4. Övriga kommentarer

Besiktningsmannen kan redovisa även generella punkter som är i behov av underhåll eller kan vara bra att vara medveten om.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

- Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om statusbesiktning träffades.

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

- Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen ska begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel ska reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts, respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel/skada och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två (2) år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar

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

Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om byggnaden som behövs för statusbesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid statusbesiktningens påbörjande.

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

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för statusbesiktningen.

Äganderätt eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slåtplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

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.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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 (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/faltaner/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 våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtrummen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	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. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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

