

Fastighetsuppgifter

Lägenhetsnummer Bostadsrättsförening
Viksjo 2:2
Adress
Gårdsvägen 1
17550 Järfälla

**Besiktningsuppgifter**

Uppdragsnummer AB6529
Besiktningsdatum 2026-02-10
Besiktningsföretag OBM Besiktningservice AB
Besiktningsförrättare Tom Fransson
Närvarande Nuvarande ägare
Giltig till och med 2027-02-10
Brf kontaktperson



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning
2-plans parhus

Byggnadsår
1997

Övrigt

Huset var normalt möblerat vid besiktningstillfället

Byggnadsdel

Tak: Betongannor
Fasad: Träpanel
Fönster: 3-glas isolerfönster
Stomme: Trä
Grund: Betongplatta på mark

Installationer

Värme: El-element och luft/luftvärmepump
Ventilation: Mekanisk frånluft via frånluftsvärmepump som gör tappvarmvatten
Vatten: Kommunalt
Avlopp: Kommunalt

Frågor till BR-innehavare eller BRF

Uppgifter från ägare eller representant

Bostadsrätten förvärvades 2011 av nuvarande ägare. Ägare har ingen kännedom om brister/fel i huset.
2015 - Byggt inglasat uterum. Utfört av entreprenör.

Våtutrymme: Dusch/wc på entréplan är i originalutförande.
Badrum på övre plan är renoverat av föregående ägare. Uppskattningsvis ca 2009.
Installationer: Luft/luftvärmepumpen är från 2007.

Har ventilationskontroll utförts? Ja Ja. Föreningen ansvarar för att det utförs.

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Övre plan					
Hall					
Sovrum 1					
Klädkammare		X			Löst sittande täcklock noterades.
Badrum		X			Utrymmet har äldre standard och den tekniska livslängden är passerad, kommande renoveringsbehov. - Notera att utrymmet ej skall ses som renoverat då klinker har monterats på tidigare förekommande ytskikt. - Otäta plugghål förekommer i våtrumsvägg, dels vid plats för bad, vilket medför ökad risk för fuktskador. - Delar av golvet har bristfällig lutning mot golvbrunn.
			X		Handdukstorken är olämpligt placerad nära plats för bad och plasthöljet är sprucket. Handdukstorken bör därför tas bort alt. bytas ut. Eldragning till handdukstork är ej fackmannamässigt utförd och bör åtgärdas av elektriker.
Sovrum 2	X				
Sovrum 3	X				
Sovrum 4	X				
Entréplan		X			Laminatgolv uppvisar mindre resning och ojämnheter i skarvar. Bedöms vara av normal omfattning för golvtypen och relaterat till ålder/bruk. Inga förhöjda fuktindikationer erhöles. Estetisk brist.
Hall		X			Vägguttag glappar.
Vardagsrum	X				
Uterum	X				
Dusch/wc		X			Utrymmet har äldre standard och den tekniska livslängden är passerad, kommande renoveringsbehov. - Hela golvet har inte fall mot golvbrunn. Lokal svacka bredvid duschplats. - Otäta plugghål förekommer i vägg vid plats för dusch, vilket medför ökad risk för fuktskador.
Kök		X			- Fuktskydd saknas under kyl/frys och i diskbänkskåp. - Vattenrör i diskbänkskåp bör förankras i skåp/vägg. - Spis bör kompletteras med tippskydd. - Underskåpsarmatur bredvid spis fungerar ej. Orsak ej fastställd. Kontroll och åtgärd av fackman rekommenderas.

Kommentar

El:

Stickprovsmässig kontroll av jordade eluttag utfördes. Se ev. påpekanden i protokollet.

Jordfelsbrytare finns installerad vid elcentral.

Fuktindikation:

Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt i våtutrymmena samt kök utan att någon onormal fuktindikation har erhållits.

Datum

2026-02-10

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tom Fransson', is positioned above the printed name.

Tom Fransson

Besiktningsförrättare

Villkor bostadsrättsbesiktning

1. Besiktningens omfattning

Detta protokoll får endast användas och är enbart giltigt i samband med bostadsaffär som förmedlas av Fastighetsbyrån. Uppdraget omfattar en besiktning av bostadsrättens skick vid besiktningstillfället. Endast de utrymmen och konstruktioner som omnämns i besiktningensresultatet på sidan 3 omfattas av besiktningen. Besiktningen sker med utgångspunkt från bostadsrättens ålder och därmed förenade egenskaper. Besiktningen är huvudsakligen okulär och med detta avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga, invändiga utrymmen utan ingrepp. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktningsbara utrymmen samt anledningen till detta noteras i besiktningensprotokollet. Besiktning av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs endast genom en okulär erfarenhetsmässig bedömning av det som utan ingrepp är tillgängligt och synligt. I kök och våtrum utförs vanligen en stickprovsmässig kontroll av skyddsjord. Det utförs i vissa fall även en funktionskontroll av jordfelsbrytaren om sådan finns. Det åligger uppdragsgivaren att ansvara för att återställning av all el sker efter ev. kontroll av jordning eller jordfelsbrytare. I besiktningensprotokollet så redovisar besiktningsmannen sin bedömning av bostadsrättens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter samt noterar sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och det är därför viktigt att ta aktiv del i besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar ska genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga.

2. Undantag

Besiktningen omfattar inte:

- Granskning av dokument gällande bostadsrättsföreningen eller bostadsrätten t.ex. lägenhetsförteckning och stadgar.
- Utvändiga utrymmen som tillhör bostadsrätten t.ex. friliggande förråd, garage mm.
- Kontroll av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, oljetankar, eldstäder, rökgångar eller murstockar.
- Radonmätning, kontroll gällande förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet.
- Undersökning innehållande ingrepp, mätning, provtryckning etc. undantaget viss fuktindikering med fuktindikator.
- Funktionstest av termostater, blandare, säkerhetsventiler etc.
- Att notera skador eller olägenheter orsakade av husdjur eller skadedjur.
- Att notera skavanker p.g.a. normalt slitage eller andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter.
- Att flytta lösöre och annat som försvårar besiktningen.
- Åtgärdsförslag för avhjälpande av fel.

3. Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ansvarar för att:

- Besiktningsförrättaren får tillträde till de utrymmen som ska besiktas.
- Upplysa besiktningsförrättaren gällande vetskap/misstanke om historiska eller pågående skador i bostadsrätten.
- Upplysa om det föreligger andra omständigheter som kan vara av betydelse för besiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som uppenbart felaktig.

4. Bedömningsgrunder

Besiktningensresultatet redovisas i kolumner där stegen 1. Utan anmärkning, 2. Påpekande, 3. Bör åtgärdas och 4. Ej besiktningsbart är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet ska förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet under rubriken kommentarer och riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under kommentarer och riskanalys läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsmannen utvecklar sina bedömningar. Notera att ett påpekande även kan innebära att åtgärder bör vidtas. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen ska avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Punkt 4. Ej besiktningsbart används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället. Om besiktningsförrättaren bedömer att behov av fortsatt teknisk utredning föreligger så noteras detta i besiktningensprotokollet. Om fortsatt teknisk utredning rekommenderats kan anspråk p.g.a. skador gällande det som noteras ej ställas mot besiktningsförrättaren.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningsföretaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag och ansvarar, med nedan angivna begränsningar mot säljaren såväl som mot köparen för skada som förorsakas genom vårdslöshet eller försummelse vid uppdragets utförande.

Besiktningsföretagets sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag är begränsat till 15 prisbasbelopp.

Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp under ett halvt prisbasbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan upptäckts eller borde ha upptäckts (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande.

Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningsföretaget inget ansvar p.g.a. uppdraget och dess utförande. Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej.

Vid beräkning av ev. ersättningsbelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag. Skador på konstruktioner, byggnadsdelar och installationer som bostadsrättsföreningen ansvarar för omfattas ej av skadeståndsansvar.

6. Behandling av personuppgifter

OBM Gruppen AB, org nr 556806-2367 är personuppgiftsansvarig för hanteringen av dina personuppgifter. För att kunna fullgöra våra skyldigheter mot myndigheter, kunder, leverantörer och personal så behöver vi behandla och lagra dina personuppgifter. Du kan läsa mer om vår sekretesspolicy på www.obmgruppen.se/sekretesspolicy

Bedömningsgrunder

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, ”utan anmärkning”, ”påpekande” och ”bör åtgärdas” är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under ”kommentar/riskanalys” läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets och/eller lägenhetens ålder och skick. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

Information till säljare

Om säljaren är med vid besiktningen eller tillgänglig på annat sätt så går OBM's besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om besiktningsmannen erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet. Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och/eller upplysningar. Ersättning till OBM för denna besiktning kan ingå i premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning eller att upphäva mäklarens försäljningsuppdrag så har OBM rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

Information om köpargenomgång

Om besiktningen har utförts med säljaren som uppdragsgivare så rekommenderar vi att köparen överväger att låta utföra en s.k. köpargenomgång. Vid en köpargenomgång går man igenom lägenheten på plats och informerar om det som noterats i protokollet. Detta för att öka förståelsen och minska risken för missförstånd. När man är på plats är det också lättare för besiktningsmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningsmannen ev. inte kan besvara alla frågor på samma sätt.

Allmän information

Vad är fukt?

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader. I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc. I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fukt känsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

Radon i luft

Radon är en gas som uppkommer när radioaktivt material sönderfaller. Radon är en lättflyktig gas utan lukt eller annan egenskap vi normalt sett kan uppleva.

Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m³ före 2020. Vid besiktningar anger därför generellt sett våra besiktningsmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga.

Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

Energideklaration

Flerfamiljshus skall, enligt ny lag, efter den 1a januari 2009 vara energideklarerade. Hus som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklaration som inte är äldre än 10 år vid försäljning.

Nyproducerade byggnader ska ha en deklaration i samband med färdigställandet.

Provtryckning av rökgångar

Besiktningen omfattar inte undersökning av rökgångar och dess täthet etc. Vår generella inställning är att kontakta skorstensfejaren om den murade skorstensstocken inte kontrollerats de sista 5-6 åren. Eldstäder som inte används erhåller normalt sett automatiskt eldningsförbud.

Brandskyddskontroll

Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll MSBFS 2014:6 anger vilka krav som föreligger på eldstäder.

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, ska göras regelbundet, i de flesta byggnader. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att OVK, obligatorisk ventilationskontroll, ska göras regelbundet, i de flesta byggnader. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Kontrollanten skall också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas med ventilationen utan att det ger sämre inomhusmiljö.

Tak och vindar

1. Plana/låglutande tak

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc.

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktnings-möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningsmannen att bedöma dess kondition och funktion.

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar.

Takbeklädnader av papp kräver regelbunden kontroll och underhåll. Takpapp har en förväntad livslängd om ca 20 år medan takduk har ca 30 år eller mer, vilket även gäller beklädnader av plåt.

2. Äldre takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktar igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.

Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk.

Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30-40 år.

3. Vind med mikrobiella skador

En vind som har mikrobiella skador på yttertaket insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm inneluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

4. Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.

Hög fuktinträngning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

5. Enstegsfasader

Nyare byggnader med s.k. tunnputs där putsen sitter direkt på vägg-isoleringsskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträngning i vägg föreligger. Skadorna i väggarna förblir ofta osynliga både invändigt och utvändigt i inledningsskedet.

En teknisk undersökning av en sådan fasad medför relativt omfattande håltagning.

Källare

6. Källarväggar

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av tjärstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 15-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

7. Utregling på källarväggarnas insida

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreglar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd.

Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

Golvkonstruktioner

8. Flytande golv på betongplatta

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus.

Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

9. Uppreglade golv på betongplatta

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande, organiskt material såsom träreglar, spånrester m.m. ligger i kontakt med den betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador.

Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna reglar med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

10. Torpargrund/kryppgrund

Den självdragsventilerade kryppgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

11. Fönster

Fönster med isolerkassetter och 3 glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetiskt natur då fönstrets isolerings-förmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönstertyper anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen tvåglasfönster och fönster med träkarmar anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönstertyper även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

12. Äldre badrum

Äldre badrum med kakel och eller klinkers har ofta svagheter gällande bakomvarande tätskikt och golvbrunnens anslutning till tätskiktet. Golvbrunnen och rören är ofta gjorda av gjutjärn och kan vara rostangripna. Risken för fuktskador bedöms därför vara högre.

13. Klinkers på träbjälklag

Klinkers på träbjälklag är i många fall en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

14. Golvbrunnar

Golvbrunnens anslutning till golvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

Risakanalys och fortsatt teknisk undersökning

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare.

Risakanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande.

För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

Avskrivningstider för olika material och installationer

Följande lista redovisar generell teknisk livslängd för installations- och byggnadsmaterial.

Utvändigt

Tak:

Takpapp	20 år
Takduk	30 år
Takpapp, under takpannor	30 år
Korrugerad takplåt (underliggande takpapp)	35 år
Bandfalsad plåt (med underliggande takpapp)	35 år
Plåtdetaljer	35 år
Hängrännor o stuprör	25 år
Underlagstak	40 år

Fasader:

Träpanel	40 år
Färg på fasad o trädetaljer	10 år
Puts	30 år

Fönster:

Isolerglas	25 år
Fönster, trä	40 år
Dörrar	35 år

Källaryttersväggar:

Fuktisolering, tjära	25 år
Dräneringsledning	25 år

Invändigt

Målning/tapetsering	10 år
Plastmatta på golv	15 år
Laminatgolv	20 år
Parkett	40 år

Invändigt

Ytskikt våtutrymmen

Våtrumsmatta	25 år
Tätskikt under klinker	30 år
Tätskikt under klinker (dispersion cax1980-1995)	15 år
Våtrumstapeter	15 år

Installationer för vatten

Avloppsledningar, gjutjärn	50 år
Avloppsledningar, pvc (installerad före 1974)	25 år

Avloppsledningar pvc (installerad efter 1974)	40 år
--	-------

Vattenrör galvad	35 år
Vattenrör koppar	50 år

Värmeledningar och radiatorer av stål	*
Porslin	30 år

Elinstallationer

Kablage, centraler	45 år
--------------------	-------

Vitvaror	10 år
----------	-------

Varmvattenberedare	20 år
Luft/luft värmepump	8 år
Värmepumpar, övriga	15 år

*Kan ej anges, beror av hur mycket luft systemet påverkats av.

Uppgifterna kommer bl.a. från renoveringshandboken, SABO avskrivningsregler, meddelande M84:10 Statens institut för byggforskning samt erfarenhetsmässiga värden.