

2025-07-28

ÖB-25203

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Luleå Persön 2:14
Markskogsvägen 225
975 97 Luleå



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar HELA Husbesiktning AB för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

HELA Husbesiktning AB
Domherregatan 1, 941 64 Piteå
Tel: 070-444 82 63

www.helahusbesiktning.se
henrik@helahusbesiktning.se
Organisationsnummer: 559234-8469

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
NOTERINGAR	6
Huvudbyggnad	6
Gårdshus	16
Pannrumsbyggnad	22
3. RISKANALYS	28
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	29
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	30
BILAGA 2: Liten Byggordbok	34
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	35
BILAGA 4: Tilläggsuppdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet	36

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Luleå Persön 2:14
Adress: Markskogsvägen 225. 975 97 Luleå
Kommun: Luleå
Fastighetsägare: Christer Fredriksson

Uppdragsgivare

Namn: Christer Fredriksson
Uppdragsnummer: ÖB-25203

Besiktningsman

Namn: Henrik Larsson
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Telefon: 070-444 82 63
Epost: henrik@helahusbesiktning.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 huvudbyggnaden, gårdshuset och pannrumsbyggnaden
Tilläggsuppdrag innefattar fukt- och konstruktionskontroll samt en enkel kontroll av el- och ventilationssystemet.
Besiktningsdag: 2025-07-28 klockan 08:00
Närvarande: Christer och Leena Fredriksson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbegränselse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-07-21
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränselsen. 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. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:

Mäklares objektsbeskrivning lästes inför besiktningstillfället

Information från fastighetsägaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1974.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 1985 revs befintligt boningshus och huvudbyggnaden uppfördes (Sangishus).
- Cirka 1987 byggdes gårdshuset. Detta är byggt i egen regi. Grundlagt på betongplatta på mark.
- Cirka 1975 byggdes pannrumsbyggnaden som ursprungligen fungerade som vattenverk. Uppfört av Luleå Kommun.
- Cirka 2010 grävdes kulvertar från pannrumsbyggnaden till huvudbyggnaden och gårdshuset. Värmeväxlare installerades.

Huvudbyggnad:

- För cirka 20-25 år sedan byggdes det inglasade uterummet.
- För cirka 10 år sedan renoverades tvättstugan efter en vattenskada. Detta reglerades via försäkringsbolag och renoverades av entreprenörer.
- 2023 utfördes ytskiiktsrenoveringar i köket. Golv slipades, innertak målades och tapetsering utfördes. Köksluckor lackades.
- 2023 utfördes målning av innertak samt tapetsering i ett sovrum.
- Cirka 2023 renoverades toaletten med nya tapeter och innergolv.
- 2024 tapetserades vardagsrummet och innertaket målades.

Gårdshus:

- Cirka 1993 utfördes en ombyggnad från förråd/garage till boutrymmen. Flytande golvkonstruktion med cellplastisolering och vattenburen golvvärme installerades.
- 2025 monterades nya garageportar.

Pannrumsbyggnad:

- Tidigare vattenmagasin i källaren har byggts om till förrådsutrymme.
- 2005 installerades värmepannan.
- Cirka 2022 byggdes orangeriet.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Defekt fläkt i FTX-aggregatet. Detta ska åtgärdas innan försäljning.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaderna var fullt möblerade vid besiktningstillfället

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "---" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

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.

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.

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.

Väderlek:

23 °C och halvklart

Byggnadstyp:

Fristående 1½-planshus

Byggnadsår:

1985

Grundläggning:

Krypgrund

Stomme:

Regelstomme

Fasad:

Lockpanel

Fönster:

Kopplade 2+1 glasfönster

Yttertak:

Sadeltak med yttertakstäckning av plåt
Konstruktion: Plegelplåt – bärläkt – underlagstak av oljehärdad board – takstolar

Uppvärmning:

Vattenburen radiatorvärme via kombipanna

Ventilation:

Mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)

Vatten och avlopp:

Vattenförening och enskilt avlopp

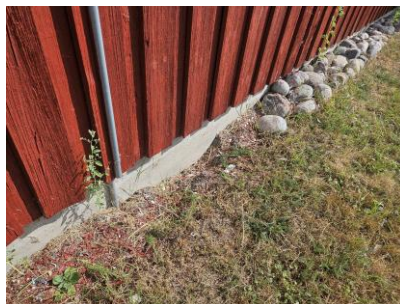
NOTERINGAR

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:

Lokala marklutningar mot grunden (bild)



Grundmur/hussockel:

Krypgrund:

Mikrobiell påväxt förekommer på mindre delar av trossbotten (bild 1)

Rasskydd av masonit under kantbalkar. Delar av dessa har förmultnat och mark har sjunkit ner i grunden.
Ljusinsläpp/otätheter förekommer mellan mark och kantbalkar (bild 2)

Markplasten är inte uppvikt mot kantbalkar

Några trossbottenskivor bågnar ner

Fuktfläckar och rinnspår mot trossbotten under tvättstugedelen (bild 3)

Se även noteringar under punkt **Entréplan: Tvättstuga/dusch**

Fukt- och konstruktionskontroll:

Relativ fuktighet i krypgrunden uppmättes till 84% vid 19,3 grader

Relativ fuktighet i bjälklaget under köket uppmättes till 74% vid 21,0 grader

Fuktkvot i trossbottenskivor och läkt uppmättes stickprovsvis till 21-25%

Gränsvärden:

Risk för påväxt av mögel och bakterier uppstår vid cirka 75% relativ fuktighet vid +20°C.

För trämaterial uppstår risk för påväxt av mögel och bakterier vid 17% fuktkvot.

Vid 28% fuktkvot är träets fibrer fuktmättade och rötskador kan uppstå, vilket försvagar träets hållfasthet.

Observera att fuktvärden kan variera beroende på väderlek och årstid. Den utförda kontrollen bör därför betraktas som ett stickprov.

Konstruktionsbeskrivning:

Plastfolie på markytan - betongbalkar på plintar – rasskydd av masonite – trossbotten av oljebehandlade boardskivor – golvvåsar med mellanliggande mineralullsisolering – golvspånskiva – ytskikt

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.1**



Fasad:

Färgsläpp på delar av fasadpanelen

Torksprickor på södra och östra fasaden

Bågnad panel på delar av södra fasaden

Fönster och dörrar:	Färgsläpp på fönsterkarmar och fönsterbågar Rötskador i några fönstersmygar Kitt har släppt på flera fönster Torra tätningslister i fönster och dörrar Några fönster går trögt att öppna och stänga Färg har flagnat från balkongdörren
Hängrännor och stuprör:	Dagvatten från stuprören avleds bristfälligt från husgrunden; Markrör eller slangar saknas till tre stuprör (bild 1) Ränngravlar saknas på två hängrännor. Dagvatten från ena hängrännan avleds mot balkongen (bild 2) Hängrännekrokar har släppt från ena hängrännan mot öster Färg har flagnat från hängrännor och stuprör Se riskanalys 3.1  
Yttertak:	Färgsläpp på vindskivor och underspikning Plåttaket är solblekt Lättare rostpåverkan förekommer (bild 1) Frostsprängt tegel på skorstenen (bild 2) Flera skruvar har släppt pånockplåt ovanför takkupan (bild 3)

Ventilationsstosen är deformerad av snötryck (bild 4)

Fotplåt finns inte vid takfoten

Tätband saknas undernockplåtar

Se riskanalys 3.2



Vind:	Lucka saknas och vindsutrymmet kunde därmed inte besiktigas
Entrébro:	Färgsläpp på räcket Rötskador i underliggaren och några spjälor

Altan:

Ojämnheter samt bågnad altantrall (bild)



Balkong:

Torksprickor och färgsläpp på räcket

Rötskador i överliggare och ena stolpen (bild 1)

Räcket sviktat vid tryck

Torksprickor på trallen

Tätskikt finns inte runt stolpen och rötskador och fuktspår finns på underspikningen. Nedhängning på balkongen under stolpen (bild 2 och 3)

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.2**





Inglasat uterum:

Stuprör finns ej mot söder

Torksprickor på fasadpanelen

Takkonstruktionen har lägre lutning än 14 grader, vilket är minimimått för läggning av plegelplåt

Rötskador i altandörrens dörrblad (bild)



INVÄNDIGT

Allmänt:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Besiktningen utförs medsols

Ventilationssystemet var ur funktion vid besiktningstillfället
Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.3**

ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	---
Vardagsrum:	---
Toalett:	Dörrbladet nöter mot tröskeln Laminatgolv är inlagt på befintlig våtrumsmatta med uppvik mot tröskel och väggar Fuktindikering utfördes utan anmärkning
Kök:	Spruckna klinkerplattor på gnistskyddet framför braskaminen Vattentät inklädnad finns inte i diskbänksskåpet Fuktindikering utfördes utan anmärkning
Tvättstuga/dusch:	Tre separata vattenskador påträffades: 1. Svällning på golvspånskiva vid golvbrunnen i duschutrymmet. Förhöjd fuktindikering uppmättes (bild 1) 2. Svällning på golvspånskiva mellan golvbrunn och tappvattenrör under tvättbänksskåpet. Förhöjd fuktindikering uppmättes (bild 2) 3. Påväxt och svällning på golvspånskiva vid otäta rör genomföringar under värmeväxlare. Förhöjd fuktindikering uppmättes (bild 3) <u>Övriga noteringar:</u> Våtrumsmattan/tätskiktet är äldre och har passerat teknisk livslängd Otäta svetsskarvar centralt på golv samt vid tappvattenrör under värmeväxlare och tvättbänksskåpet Tappvattenrör går genom väggen i duschplatsen, vilket inte längre är godkänt enligt gällande branschregel. Otät skarv på våtrumsmatta under rör genomföringar (bild 4)

Bristfällig golvlutning; Vatten ligger kvar i lågpunkt på golv i duschplatsen

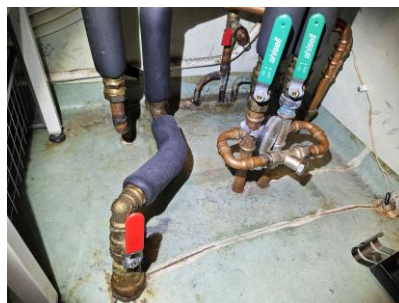
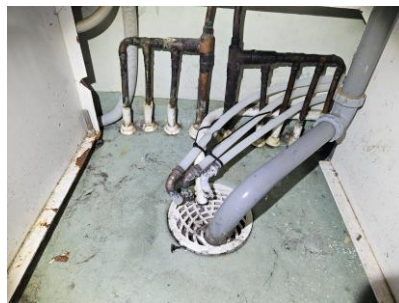
Golvbrunnarna är äldre och ska enligt branschregler bytas vid framtida renovering

Golvbrunnen är placerad närmare vägg än 200 mm, vilket är minimimått enligt gällande branschregler

Tappvattenrör går genom golv, vilket inte längre är tillåtet i våtutrymmen enligt branschregler

Klämringarna sviktar vid tryck och sluter inte tätt mot golvbrunnarna

Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, **punkt 4.4**





Bastu:

Äldre våtrumsmatta där mattsläpp förekommer (bild 1)

Svetsskarv är otät vid tappvattenrörsgenomföring i golv (bild 2)

Fuktindikering utfördes utan anmärkning



Trappa:

ÖVERVÅNING

Allrum:	---
Sovrum 1:	---
Sovrum 2:	---
Badrum:	Dörrbladet nöter mot tröskeln Våtrumsmattan är äldre och har passerat teknisk livslängd Svetsskarv har gått isär på golv bakom Wc-stol Tapet på vägg är inte godkänd att använda i våtzon 1 enligt gällande tätskiktskrav i våtutrymmen Golvbrunnen är äldre och ska enligt branschregler bytas vid framtida renovering Bristfällig golvlutning; Delar av golvytan är plan Tappvattenrör går genom golvet, vilket inte längre är godkänt enligt branschregler (bild) Fuktindikering utfördes utan anmärkning Se riskanalys 3.3 
Förråd:	---
Sovrum 3:	---
Sovrum 4:	Dörrbladet nöter mot tröskeln

Gårdshus



Byggnadsår:	Cirka 1987
Grundläggning:	Betongplatta på mark med flytande golvkonstruktion
Stomme:	Regelstomme
Fasad:	Lockpanel
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster
Yttertak:	Sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion: Plegelplåt – bärläkt – underlagstak av oljehärdad board – takstolar
Uppvärmning:	Vattenburen värme via kombipanna
Ventilation:	Självdraagsventilation

UTVÄNDIGT

Mark:

Delar av markytan lutar mot byggnaden

Sprucken betong utanför garageportar (bild)



Grundmur/hussockel:

Enstaka sprickor i Lecasockeln (bild)



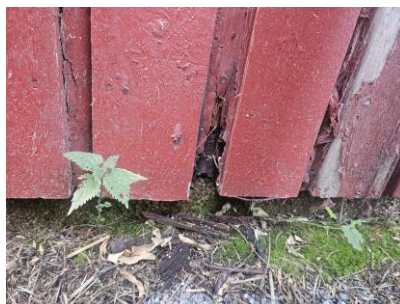
Fasad:

Rötskador finns i delar av fasadpanelen (bild 1)

Torksprickor på södra och östra fasaden

Ej tätade genomföringar i fasadpanelen för antennkablar och elkablar (bild 2)

Färg har släppts från knutbrädor och delar av fasadpanelen





Fönster och dörrar:

Fuktpåverkan/svällning på ytterdörrens dörrblad

Färgsläpp på fönsterkarmar och fönsterbågar

Flera fönster är svåra att öppna och stänga

Fönsterblecken saknar uppvikta gavlar samt sluter inte tätt mot fönsterfoder (bild)

Se **riskanalys 3.4**

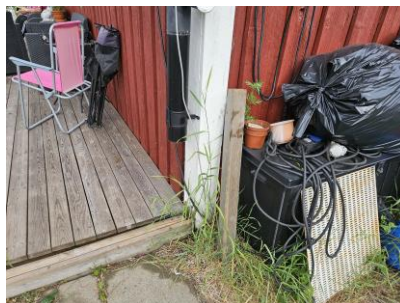


Hängrännor och stuprör:

Hängrännor och stuprör finns inte mot norra takfoten

Dagvatten från stuprören mot söder avleds bristfälligt från husgrunden

Se **riskanalys 3.1**



Yttertak:

Färgsläpp på vindskivor mot öster

Vindskivor och underspikning saknas mot övriga delar (bild 1)

Gavelbeslag/vindskiveplåtar finns inte

Fotplåt finns inte vid takfoten

Rost på delar av plåttaket (bild 2)

Tätband saknas undernockplåtar

Takkonstruktionen på förrådsdelen har lägre lutning än 14 grader, vilket är minimimått för läggning av plegelplåt

Se riskanalys 3.2



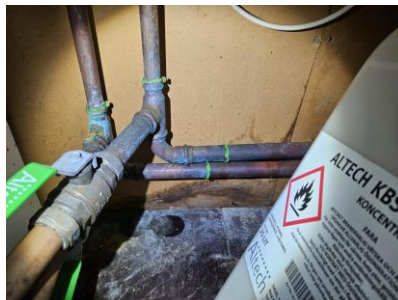
Vind:	Getingar svärmade vid båda vindsluckorna och besiktning av vindsutrymmet nekades därmed
Altan:	Färgsläpp på räcket

INVÄNDIGT

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs medsols Betongplatta på mark med flytande golvkonstruktion. Provhålstagning samt fuktmätning i konstruktionen kunde inte utföras på grund av vattenburen golvvärme Se riskanalys 3.5
----------	---

Kök:	Fuktskydd finns inte under kyl och frys Fuktindikering utfördes utan anmärkning
Sovrum:	Golvvärmeslangarna är inte uppmärkta Installation av golvvärmefördelare enligt äldre norm. Vattentät botten och läckageindikering finns inte vid fördelaren, vilket är ett krav enligt dagens branschregler (bild) 
Vardagsrum:	---
Badrum:	Lokal svällning runt golvbrunnen. Något förhöjd fuktindikering uppmättes (bild 1) Våtrumsmattan är inte uppvikt mot avloppsstosen under handfatet. Svällning på golv samt förhöjd fuktindikering runt stosen (bild 2) Våtrumsmattorna är äldre och har passerat teknisk livslängd Svetsskarvar har gått isär på vägg i duschplatsen samt på golv vid öppning mot Wc-del (bild 3) Golvbrunnen är äldre och ska enligt branschregler bytas vid framtida renovering Ventilation saknas i utrymmet Bristfällig golvlutning; Vatten ligger kvar i lågpunkt i duschplatsen Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning, punkt 4.5 



Garage:	Besiktning av betongplatta och väggar kunde inte utföras på grund av rikligt med lösöre och förvaring Salning finns inte runt fönster
Förråd:	Golvbrunn finns inte Se riskanalys 3.6 Fuktpåverkan/påväxt på bakstycke under värmeväxlare (bild) Fuktindikering utfördes utan anmärkning Salning finns inte runt fönster Fuktfläckar på reglar runt fönstret 

Pannrumsbyggnad



Byggnadsår:	Cirka 1975
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Tegelstomme på entréplan Betongstomme i källaren
Fasad:	Tegel
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster
Yttertak:	Låglutande sadeltak med yttertakstäckning av plåt Konstruktion: TRP20 – tjärpapp – råspont - takstolar
Uppvärmning:	Byggnaden värms upp via spillvärme från värmepanna
Ventilation:	Självdraagsventilation

UTVÄNDIGT

Mark:	Rikligt med sly och växtlighet runt huset; Eventuella marklutningar mot grunden kunde inte kontrolleras
Grundmur/hussockel:	Största delen av sockeln var inte besiktningsbar på grund av rikligt med växtlighet
Fasad:	Delar av fasaden var inte besiktningsbar på grund av rikligt med växtlighet Nedersta tegelvarven har släppt ovanför fönster (bild 1) Galler saknas till tilluftsventil (bild 2)  
Fönster och dörrar:	Rötskador i fönsterkarm och fönsterbåge (bild) 
Hängrännor och stuprör:	Fästen till stuprör har släppt Dagvatten avleds bristfälligt från husgrunden Se riskanalys 3.1

Yttertak:

Takkonstruktionen har lägre lutning än 14 grader, vilket är minimimått förläggning av TRP20-plåt

TRP20-plåtar är monterade direkt mot takpappen utan mellanliggande bärläkt

Nockplåtar finns inte (bild 1)

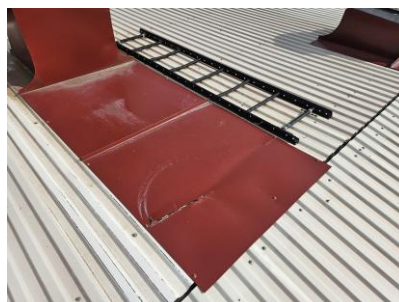
Takpappen är äldre och bedöms ha passerat teknisk livslängd

Takkonstruktionen saknar takutsprång

Täckplåtar är skadade (bild 2 och 3)

Flera skruvar har trängt upp och hål finns från skruvar som har släppt (bild 4)

Se **riskanalys 3.7**





Vind:

Låglutande takkonstruktion; Vindsutrymme finns inte

Växthus:

Kanalplasttaket är monterat utan takutsprång

Hängrännor och stuprör finns inte

Två spruckna rutor

Färg har flagnat från södra glaspartiet

Ett gavelbeslag har släppt (bild)



INVÄNDIGT

Allmänt:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Besiktningen utförs medsols

Fuktfläckar finns i innertaken (bild)





ENTRÉPLAN

Hall:	---
Förrådsutrymmen:	Besiktning kunde inte utföras då förrådsutrymmena var fyllda med lösöre
Förråd:	Putsspricka ovanför fönstret
Verkstad:	---

KÄLLARE

Pannrum:	---
Förråd:	Utrymmet fungerade tidigare som vattenmagasin. Fuktsår finns i betongvalvet (bild 1) Uppreglad golvkonstruktion Fukt- och konstruktionskontroll: Mätning: Ø105 mm provhål mot ytterväggshörn (bild 2) • Relativ fuktighet mot betongplattan uppmättes till 64% vid 16,7 grader • Fuktkvot i svälld och fräsigt golvspånskiva uppmättes till 22% Gränsvärden: Risk för påväxt av mögel och bakterier uppstår vid cirka 75% relativ fuktighet vid +20°C. För trämaterial uppstår risk för påväxt av mögel och bakterier vid 17% fuktkvot. Vid 28% fuktkvot är träets fibrer fuktmättade och rötskador kan uppstå, vilket försvagar träets hållfasthet. Observera att fuktvärden kan variera beroende på väderlek och årstid. Den utförda kontrollen bör därför betraktas som ett stickprov.

Konstruktionsbeskrivning:

Betongplatta – impregnerade träreglar – golvspånskiva

Kommentar:

En uppreglad golvkonstruktion är en riskkonstruktion på grund av att markfukt kan orsaka fukt- och mögelskador i konstruktionen. Fuktpåverkan finns på golvspånskivan i form av att den har svällt. Åtgärd till detta är att golvspånskivorna och träreglarna rivs.



3. RISKANALYS

3.1 Huvudbyggnad, gårdshus och pannrumsbyggnad

Då dagvatten från stuprör och hängrännor inte avleds tillräckligt långt bort från husgrunden sker en ökad fuktbelastning mot grundmuren. Detta kan leda till fukt- och mögelskador i väggkonstruktionen och/eller grundkonstruktionen.

3.2 Yttertak, huvudbyggnad och gårdshus

På äldre plåttak finns risk att vatten kan läcka in via otäta skivskarvar, genomföringar eller infästningar. Detta kan leda till fukt- och mögelskador i underliggande konstruktioner.

3.3 Huvudbyggnad: Badrum

Våtrumsmattan är äldre och har passerat sin tekniska livslängd. Då tätskikt blir äldre försämras dess egenskaper. Otätheter uppstår som en följd av att tätskiktet krymper eller att skarvar släpper. Detta innebär risk för en framtida vattenskada.

3.4 Gårdshus: Fönster

Otätheterna vid fönsterblecken innebär risk att vatten kan läcka in i väggkonstruktionen, vilket kan leda till mögel- och/eller rötskada.

3.5 Gårdshus: Allmänt

Under 80-talet var det byggnorm att gjuta en betongplatta på en undergrund av sand eller grus. Detta medför att betongplattan blir svalare än inomhusluften samt kan bli påverkad av markfukt. På betongplattan ligger cellplastisolering och sedan vanligen golvspånskiva "flytande", dvs utan infästningar mot väggar. Ytterväggssyllar och bärande innerväggssyllar kan dock ha kontakt med betongplattan och det är vanligt att byggspl (spån, skräp m.m) kan ligga kvar under cellplasten.

På grund av markfuktpåverkan kan den relativa fuktigheten i golvkonstruktionen överstiga kritiska fuktnivåer. Risk finns därmed att mögelpåväxt och avvikande lukt kan skapas i golvkonstruktionen. Om syllar är rötskyddsimpregnerade finns även risk att avvikande lukt kan uppstå från dessa.

3.6 Gårdshus: Förråd

Enligt branschregler ska värmeväxlare vara placerade i utrymmen med uppvikt tätskikt och golvbrunn. Nuvarande placering innebär risk för vattenskada vid eventuellt läckage.

3.7 Pannrumsbyggnad, yttertak

I bifogad bilaga anges den tekniska medellivslängden för ett låglutande papptak till 20 år. Byggnadens papptak bedöms vara äldre än så, vilket innebär risk att vatten kan läcka in och orsaka fukt- och mögelskada i underliggande konstruktion. Risk finns även att vatten kan tränga in där skruvar har gått igenom takpappen.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Huvudbyggnad: Krypgrund

Förhöjda fuktvärden uppmättes och fuktrelaterade skador finns i krypgrunden. Det rekommenderas att kontakt tas med saneringsfirma för lämpliga åtgärder gällande krypgrunden.

4.2 Balkong

Rötskador finns i stolpe, överliggare och underspikning. Det rekommenderas att en byggfirma kontaktas för lämpliga åtgärder gällande balkongen.

4.3 Huvudbyggnad: Allmänt

Ventilationssystemet var ur funktion vid besiktningstillfället. Det rekommenderas att en ventilationsfirma kontaktas för lämpliga åtgärder samt för injustering av ventilationssystemet.

4.4 Huvudbyggnad: Tvättstuga/dusch

Tre separata vattenskadur upptäcktes i utrymmet. Det rekommenderas därför att kontakt tas med GVK- eller BKR-auktoriserad entreprenör för renovering av utrymmet. Vid renoveringen behöver kontroll utföras av bakomliggande fukt- och mögelskador.

4.5 Gårdshus: Badrum

Förhöjd fuktindikering och svällningar runt golvbrunnen samt runt avloppsstosen under handfatet. Det rekommenderas därför att kontakt tas med GVK- eller BKR-auktoriserad entreprenör för renovering av utrymmet. Vid renoveringen behöver kontroll utföras av bakomliggande fukt- och mögelskador.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Piteå 2025-07-29

HELA Husbesiktning AB

Henrik Larsson

/Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Enligt SBR-modellen 2025.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldaelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan

omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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 överlåtelsebesiktning.

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall 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 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 besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara.

Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De

fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett

sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 30 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskeer. 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.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, bitumenduk eller en luftspaltsbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

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").

Karm

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

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.

Mättnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putspå 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.

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

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
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp,	
tätning rökkanaler),	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 utvändig 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	
* 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	
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

BILAGA 4: Tilläggsupdrag: Enkel kontroll av ventilations- och elsystemet

Ventilation:

Huvudbyggnad:

- Bostaden ventileras med mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX) via ett äldre aggregat med korsvärmväxlare.
- Fläkten i aggregatet var ur funktion vid besiktningstillfället.

Gårdshus

- Byggnaden ventileras med självdragsventilation.
- Tilluftsventiler finns inte i boutrymmen (sovrums, vardagsrum etc.)
- Frånluftsventilation saknas i badrummet.

Pannrumsbyggnad

- Byggnaden ventileras med självdragsventilation.
- Tilluft via väggventiler på entréplan och i källaren.

Kommentar:

Kontakt med ventilationsfirma rekommenderas för åtgärdande av ventilationssystemet i huvudbyggnaden. Frånluftsventilation bör även anordnas i badrummet i gårdshuset där även tilluftsventiler bör tas upp i sovrums och vardagsrum.

Elsystem:

- Elsystemen i samtliga byggnader är till största delen från husens byggår.
- Eluttagen i boendemiljön (sovrums, vardagsrum etc.) är ojordade.
- Ett jordat uttag har installerats i sovrums i gårdshuset.
- Porslinssäkringar i elcentralerna.
- Jordfelsbrytare finns inte installerade i någon byggnad.
- Gruppförteckningar finns upprättade vid elcentralerna i huvudbyggnaden och pannrumsbyggnaden, men inte i gårdshuset.
- Kontroll av skyddsjord utfördes med jordtestare av åtkomliga jordade eluttag i kök och våtutrymmen. Samtliga kontrollerade uttag var jordade.

Kommentar:

Det rekommenderas att en elektriker anlitas för installation av jordfelsbrytare, eftersom detta minskar risken för brand och personskador. Observera att krav på jordfelsbrytare föreligger då det finns 230 Volts uttag i ett våtutrymme.

Observera att det endast är en enkel kontroll av elsystemet som är utförd. För en helhetsbedömning rekommenderas att en elektriker anlitas för en elbesiktning.