

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Heby Diken 1:22
Kristinelundsvägen 1,3,3B, 740 47 Harbo



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 besiktningsföretaget 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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|--------|
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING | SID 1 |
| 1 BESIKTNING | |
| Tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren | SID 2 |
| 2 OKULÄR BESIKTNING | SID 3 |
| 3 RISKANALYS | SID 13 |
| 4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING | SID 14 |
| | |
| BILAGA I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget | |
| BILAGA II: Liten byggordbok | |
| BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner | |
| BILAGA IV: Indikationsmätning av radon | |

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-Modellen version 2022,1

OBJEKT

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Heby Diken 1:22 |
| Adress: | Kristinelundsvägen 1,3,3b |
| Postnummer och Ort: | 740 47 Harbo |
| Kommun: | Heby Kommun |
| Fastighetsägare: | Diana och Jorge Sepulveda |

UPPDRAGSGIVARE

| | |
|-----------------|----------------|
| Uppdragsgivare | Samma som ovan |
| Uppdragsnummer: | 2022-245 |

BESIKTNINGSMAN

| | |
|--|--|
| Besiktningssman: | Oskar Thörn Av RISE Certifierad besiktningssman SBR. Av RISE Certifierad Energiexpert Av SBR Godkänd Entreprenadbesiktningssman |
| Certifieringsnummer: | C000576 |
| Telefon: | 0733-425885 (vid frågor om utlåtandet skicka ett sms så hör vi av oss så fort vi kan) 018 430 29 02 (administrativa ärenden) |
| Epost: | info@bjerkingthorn.se |
| | Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser. |
| Besiktningssdag: | 2022-08-29 klockan 08:00 |
| Närvarande: | Diana och Jorge Sepulveda |
| Besiktningens genomförande och omfattning: | 2022-08-29 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för Säljare enligt SBR modellen" Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen översänt besiktningssutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden Och hus 3 samt 3b omfattas av denna besiktning. |

BESIKTNING

Tillhandahållna handlingar samt information Från Uppdragsgivaren eller dess ombud

Tillhandahållna
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1998. Följande renoveringar och underhåll är utförda:

- 1983 Utyggnad bakåt, byte av fönster och fasader samt tak.
- 2000 Renovering av Dusch/tvättstuga.
- 2012 Renovering av kök, omläggning av golv i kök ner till mark.
- 2021 Åtgärd av takplåt i uppvik mellan huvudhuset och entrédelen.
- 2022 Målning av yttertaket.
Ombyggnad/renovering av terrass.
- Övrigt Målning av fasader har gjorts löpande efter behov.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Några fönsterglas är spruckna.
1st platta på spishällen fungerar ej.

OKULÄR BESIKTNING

| | |
|---|--|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara 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 <u>snarast och helst inom sju dagar</u> 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: | Ca 12 °C och klart |
| Byggnadsår: | 1929 |
| Byggnadstyp: | 1½-plans friliggande hus. |
| Grundläggning: | Krypgrund med grundmurar av betong. |
| Stomme/bjälklag: | Stomme och bjälklag av trä. |
| Fasad: | Fasader med träpaneler. |
| Fönster: | 2 glas kopplade/2+1-glas isoler. |
| Yttertak: | Sadeltak med beklädnad av profilerad plåt ovan träpanel för originaldelen och boardskivor för utbyggnaden. |
| Uppvärmning: | Direktverkande el, vedspis. |
| Ventilation: | Självdraagsventilation. |
| Vatten: | Kommunalt vatten. |
| Avlopp: | Kommunalt avlopp. |

NOTERINGAR

Överlåtelse av fast egendom enligt SBR modellen För säljare

HUVUDBYGGNAD ca181m²

UTVÄNDIGT

| | |
|---------------------|---|
| Mark mm: | Marken sluttar ner mot huset. Se även riskanalys punkt 3:6. |
| Grundmur/Hussockel: | <p>Krypgrund är en känd riskkonstruktion. Marken ansluter på bakre delarna in högt mot husets krypgrundsventiler. Stuprör leds ej bort, fukt noteras på grundmurar kring. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1.</p> <p>Luckor saknas för besiktning av huset grunder. Se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:1.</p> <p>Lokal del av utbyggnadens krypgrund är kontrollerad ifrån ventil.</p> |
| Fasad: | <p>Otätt i fasad kring altandörrens tröskel/fasad närmast, stuprör bredvid orsakar fuktpåslag. Otätt i fasad skarv mellan entrédel och köksdelen. Otätt in kring fönsterbleck, fönsterbleck saknas på delar. Otätt in under entrédörrens tröskel. Otätt in i isolering/fasad vid FD skorsten mot uterum/allrum. Ventilation ifrån våtrum släpps ut mot takfot/på fasad. Lösa plåtar, kraftigt otätt kring dörrar/fönster mot balkongen. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2.</p> <p>Sprickor i en del fönsterglas. Färgsläpp bitvis kraftiga på fönster.</p> |
| Fönster/dörrar: | Isolerglas är äldre än 20 år (risk finns för ålderslitage med läckage/punktering som en följd). |
| Yttertak: | <p>Äldre takbeläggning av profilerad plåt. Lösa klockspikar/en del spikar har på delar lossnat. Underliggande takpapp saknas, delar har underliggande boardskivor som klassas som en svag undertakskonstruktion. Låglutande tak med skruvad/spikad plåt är en känd riskkonstruktion. Avsaknad av uppvik i rännदार/takvinklar. Äldre takplåt kring skorsten. Låg tak vid entré är flack och skarvat, samt saknar vattplåt och är ej infäst/uppvikt mot fasader. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:2.</p> <p>Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen.</p> |

| | |
|---------|---|
| Övrigt: | El-uttag mot vattenfördelare till andra hus är ej avsett för utomhusmontering/otätt. Lösa elkablar vid altandelen. |
|---------|---|

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

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

ENTRÉPLAN

| | |
|----------------------|--|
| Entré/Hall: | ----- |
| Kök/Matplats: | Läckage noterades på koppling i diskbänkskåpet, läckaget åtgärdades av säljaren under besiktningen, vatten på matta/golv under Se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:3. Spillskydd saknas under kyl/frys. |
| Uterum/Allrum: | ----- |
| Tvättstuga/WC/Dusch: | Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Läckage noteras på röravsättning för kyl/frys. Rör genomföringar i golvtätskikt för inkommande vattenledning. Mattsläpp och svikt noteras i golven. Infälld hylla/FD fönster i duschdelen. Rör genomföringar i vägg under handfat är otäta. Lösa el-kablar i duschdelen. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:3. |
| Entré 2: | Bomljud i klinkergolv. |
| Sovrum 1: | ----- |
| Sovrum 2: | ----- |

ÖVERVÅNING

| | |
|---------------|-------|
| Trapp: | ----- |
| Vardagsrum: | ----- |
| WC: | ----- |
| Sovrum 3: | ----- |
| Balkong: | ----- |
| Förråd/Bastu: | ----- |
| Sidovind: | ----- |
| Sovrum 4: | ----- |

| | |
|-------------|---|
| VIND | <p>Fuktrosor bitvis kraftiga noteras på boardskivor och takstolar för utbyggnaden. Se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:2.</p> <p>Nockvind är besiktigad på krypbara delar.</p> |
|-------------|---|

SIDOBYGGNAD ca 47m²
 Kristinelundsvägen 3, 740 47 Harbo



| | | | | | |
|---|---|----------|--|------|--|
| <p>Tillhandahållna Handlingar:</p> | <p>Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.</p> | | | | |
| <p>Information från uppdragsgivaren:</p> | <p>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1998. Följande renoveringar och underhåll är utförda</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="558 1545 670 1590">1980-tal</td> <td data-bbox="702 1545 1406 1635">Utbyggnad bakåt samt uppfördes WC/dusch/tvättstuga. Renovering av köket.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="558 1635 670 1680">2005</td> <td data-bbox="702 1635 1406 1702">Omläggning av taket med ny takpapp under tegelpannor och nya vindskivor.</td> </tr> </table> | 1980-tal | Utbyggnad bakåt samt uppfördes WC/dusch/tvättstuga. Renovering av köket. | 2005 | Omläggning av taket med ny takpapp under tegelpannor och nya vindskivor. |
| 1980-tal | Utbyggnad bakåt samt uppfördes WC/dusch/tvättstuga. Renovering av köket. | | | | |
| 2005 | Omläggning av taket med ny takpapp under tegelpannor och nya vindskivor. | | | | |
| <p>Upplysningar om fel i fastigheten:</p> | <p>Eldstad är ej kontrollerad/sotad.</p> | | | | |

| | |
|------------------|--|
| Byggnadsår: | Ca 1870 |
| Byggnadstyp: | 1½-plans friliggande hus. |
| Grundläggning: | Torpargrund med grundmurar av natursten. |
| Stomme/bjälklag: | Stomme och bjälklag av trä/plank/timmer. |
| Fasad: | Fasader med träpaneler. |
| Fönster: | 2+1 glas isoler. |
| Yttertak: | Sadeltak med beklädnad av tegelpannor ovan träpanel/råspont och takpapp. |
| Uppvärmning: | Direktverkande el/eldstad. |
| Ventilation: | Självdagsventilation. |
| Vatten: | Kommunalt vatten. |
| Avlopp: | Kommunalt avlopp. |

SIDOBYGGNAD

UTVÄNDIGT

| | |
|---------------------|--|
| Mark mm: | ---- |
| Grundmur/Hussockel: | <p>Krypgrund är en känd riskkonstruktion. Marken ansluter högt in mot husets krypgrundsventiler. Stuprör leds ej bort, fukt noteras på grundmurar kring. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1.</p> <p>Luckor saknas för besiktning av huset grunder. Se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:1.</p> |
| Fasad: | <p>Ventilation ifrån våtrum och kök släpps ut nära takfot i fasad. Fasadpaneler är urblekta i färgen.</p> |
| Fönster/dörrar: | <p>Otätt in kring fönster och fönsterbleck. Se även riskanalys punkt 3:2.</p> <p>Bakfall noteras på delar av fönsterbleck.</p> <p>Isolerglas är äldre än 20 år (risk finns för ålderslitage med läckage/punktering som en följd).</p> |
| Yttertak: | <p>Vattplåtar täcker dåligt in över tegelpannor vid taksidor/vindskivor. Se även riskanalys punkt 3:3.</p> <p>Takteglet är på delar snedvriden.</p> <p>Taket är besiktigt ifrån takfot.</p> |
| Övrigt: | <p>Stolpe/stötta för entrétaket är rötskadad i ändträ. Rötskador på trä för vindstrappa.</p> |

**SIDOBYGGNAD
INVÄNDIGT**

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

ENTRÉPLAN

| | |
|----------------------|---|
| Entré/Hall: | ----- |
| Kök/Matplats: | Spillskydd saknas under kyl/frys. Tät botten saknas i diskbänkskåpet. |
| Allrum: | ----- |
| Sovrum 1: | ----- |
| WC/Dusch/Tvättstuga: | Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Glipa kring klämring, 3 st skruvar är ej monterade i klämringen för golvbrunnen. Vattenrör är dåligt fastklamrade. Rörgenomföringar i golvtätskikt. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är våtrummet i behov av renovering. |

| | |
|-------------|--|
| VIND | Inklädd/parallelltak är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:4. Nockvind är besiktigad ovan huvudhuset. |
|-------------|--|

SIDOBYGGNAD ca65m2
 Kristinelundsvägen 3B, 740 47 Harbo



Tillhandahållna
 Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
 uppdragsgivaren:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1998. Följande renoveringar och underhåll är utförda

Ca2000 Utbyggnad/ombyggnad bakåt samt uppfördes
 WC/dusch/tvättstuga.
 Ny fasadpanel.
 Renovering av köket.

Upplysningar om fel i
 fastigheten:

| | |
|------------------|--|
| Byggnadsår: | Okänt originalutförande |
| Byggnadstyp: | Friliggande hus delvis i 1½-plan. |
| Grundläggning: | Grundläggning med betongplatta på berg/krypgrunder. |
| Stomme/bjälklag: | Stomme och bjälklag av trä. |
| Fasad: | Fasader med träpanel. |
| Fönster: | 2+1 glas isoler. |
| Yttertak: | Sadeltak/låglutande pulpettak med beklädnad av profilerad takplåt. |
| Uppvärmning: | Vattenburet värmesystem via vedpanna. |
| Ventilation: | Självdagsventilation. |
| Vatten: | Kommunalt vatten. |
| Avlopp: | Kommunalt avlopp. |

SIDOBYGGNAD UTVÄNDIGT

| | |
|---------------------|--|
| Mark mm: | Marken/berget sluttar ner mot grundläggningen. Marken ansluter på delar högt/nära husets trästomme. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:6. |
| Grundmur/Hussockel: | Krypgrund är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:1. Lokal krypgrundsdel under sovrum 1 är besiktigad. Resterande delar av torpargrund saknar lucka för besiktning. Fuktskador på skivor i krypgrund under sovrum 1, ner mot berget. Trossbottenstöttor står löst ner mot berget. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:1. |
| Fasad: | Otätt i övergång mellan utbyggnad och huvudhuset (in i isolering). Se även riskanalys punkt 3:2. Rötskada på skarv/form bräda vid grundmurar mellan utbyggnader (utanför våtrum). Se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:4. |
| Fönster/dörrar: | Otätt kring entrédörrens tröskel. Färgsläpp på fönster. Isolerglas är äldre än 20 år (risk finns för ålderslitage med läckage/punktering som en följd). |
| Yttertak: | Låglutande plåttak med skarvar och släpp i skarvar bitvis kraftigt. Uppvik mellan låga taket och huvudhuset är otätt/ej infäst. Låglutande tak med skruvad plåt är en känd riskkonstruktion. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3. |
| Övrigt: | ----- |

SIDOBYGGNAD INVÄNDIGT

| | |
|---------|---|
| Allmänt | <p>Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normal slitage noteras inte särskilt här.</p> <p>Lösa elkabar noteras i huset.</p> |
|---------|---|

ENTRÉPLAN

| | |
|--|---|
| Pannrum/tvättstuga med separat ingång: | <p>Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart. Okänt tätskikt. Golvbrunn saknas, avlopp leds ner i grundläggning/ut. Ventilation saknas. Med andning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:7.</p> |
| Entré/Hall: | ----- |
| Sovrum 1: | ----- |
| WC/Badrum/Bastu: | <p>Tätskikt och klämringar saknas i golvbrunnar. Självdraagsventilation i våtrum. Fönster i våtzon 1, placerat vid badkar. Med andning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:7.</p> <p>Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart.</p> |
| Kök/Vardagsrum: | <p>Spillskydd saknas under kyl/frys. Tät botten saknas i diskbänkskåpet.</p> |

ÖVERVÅNING

| | |
|---------|-------|
| Allrum: | ----- |
|---------|-------|

VIND

Isoleradnockvind är besiktigad ifrån luckan.

Inklädda tak/parallella tak är en känd riskkonstruktion.
Isoleringen hänger löst uppsatt utan vindpapp/ångspärr.
Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:5.

RISKANALYS

3:1 Krypgrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i krypgrundsutrymmet. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötrelaterade skador som möjlig följd. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till ohälsosamma emissioner.

3:2 Otäta delar/glipor och skador i fasader och runt fönster/dörrar kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

Utsläpp av stuprör och dålig avvattnings ökar risken för skador i kringliggande trästomme.

3:3 Ryggås/parallelltak/låglutande tak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

3:4 Dåligt tätade/skadade takskarvar och infästningar kan leda till att dagvatten tränger in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Låglutande tak är en känd riskkonstruktion, risk finns för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan uppstå om brister uppstår i anslutningar/skarvar och/eller runt anslutningen mellan takpapp och takgenomföringar.

3:5 Ryggås/parallelltak/låglutande tak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

3:6 Med anledning av att marken/berget sluttar mot grund ställer detta högre krav på dränering och tätskikt vilket ökar risken för att dagvatten kan tränga in under/i husgrunden och orsaka ökad fuktbelastning på material som förvaras i utrymmet samt även på bjälklaget vilket kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador.

3:7 Avsaknad av tätskikt i våtrum kan leda till fuktbelastning på oskyddade ytor vid eventuellt läckage på rör eller i maskin.

Avsaknad av brunnsmanschett och klämring i golvbrunn är ej godkänt och kan innebära en kraftigt ökad risk för skador då det förekommer brister i anslutning mellan golvbrunn och tätskikt.

Avsaknad av mekanisk ventilation i våtrum ökar risken för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner.

Då det är svårt att få ett tillräckligt fuktskydd mot fönsterkarmar i våtrum ökar risken för skador i anslutning till dörrar som är placerade i våtzone 1.

Ovanstående kan leda till att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister/risker.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1** Om besiktning av grunderna ska kunna utföras måste inspektionsluckor till utrymmena tas upp. Då torpargrund är en känd riskkonstruktion bör rekommendationen om en inspektionslucka efterlevas.

Fuktskadorna som noteras i kryppgrund under sovrum 1 i hus nr 3B ska undersökas, orsak och omfattning ska klarläggas för att sedan åtgärdas.

- 4:2** Takbeläggningen ska demonteras, underliggande konstruktioner undersökas och efter behov åtgärdas, ny takbeläggning ska monteras på ett fackmannamässigt sätt.

- 4:3** Läckage på koppling i diskbänkskåpet, vått på matta under Se

Området i diskbänkskåpet där läckage noterades ska kontrolleras, skadade delar ska demonteras och ersättas.

Våtrummen ska renoveras och underliggande konstruktioner kontrolleras och vid behov åtgärdas.

- 4:4** Rötskadans omfattning/orsak ska utredas, skadat material ska demonteras och ersättas.

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.

Uppsala 2022-08-29

Oskar Thörn

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR.

Av RISE Certifierad Energiexpert

Av SBR Godkänd Entreprenadbesiktningsman



Energiexpert SC1214-16

BILAGA I

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN VERSION 2022.1

Begreppsbestämningar

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

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 dolda-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen 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 säljaren,
- 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 över-

låtelsebesiktningen 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 energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler. 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

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 upprättat 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 jämförbara 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.

Besiktningens utlåtandet 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 omständigheter 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 besiktningens utlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtandet
- 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 besiktningens utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningens utlåtandet begärt komplettering av besiktningens utlåtandet.

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

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet 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 steg skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningens utlåtandet 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 besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar 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 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.

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 10 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.

Vitvaruförsäkring

I den Överlåtelsebesiktning som genomförts ingår kostnadsfritt en vitvaruförsäkring under förutsättning att uppdraget har betalats som sig bör. Information och villkor om denna försäkringslösning finns att tillgå på www.doldafelforsakring.se/vitvaruforsakring

BILAGA II

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

Betong

Blandning av cement (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

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

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 III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

| | |
|--|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel | 30 år |
| (Takpannor av betong/tegel) | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor, | 30 år |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) | 35 år |
| Hängrännor/stuprör | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt | 40 år |
| Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor | |
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt) | 35 år |
| Plåt | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

Fasader

| | |
|--|---------|
| Träpanel (byte) | 40 år |
| Träpanel (målning) | 10 år |
| Tegel | Ej Byte |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning) | 30 år |
| Asbestcementplattor (eternitplattor) | 30 år |

Fönster/dörrar

| | |
|--|-------|
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 år |
| Byte fönster | 40 år |
| Byte dörrar (inne/ute) | 35 år |
| Målning fönster/dörrar | 10 år |

Dränering/utvändigt fuktskydd

| | |
|---|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) | 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 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 |

BILAGA IV

INDIKATIONSMÄTNING AV RADON (hus nr 1)

Resultat:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Entréplan matplats: | <30 Bq/m ³ |
| Övervåning allrum: | <30 Bq/m ³ |

Indikationsmätning av radon ersätter inte en traditionell radonmätning då den kortaste tiden för avläst värde bör ligga på minst 10 dagar samt för långtidsmätning ska den vara på minst 2 månader. Indikationsmätningen är framtagen för att du som kund lättare ska kunna ta ett beslut om långtidsmätning respektive korttidsmätning är aktuell att genomföra. Vid en indikationsmätning så kan man dock oftast avläsa på kort tid om man har förhöjda värden av radon i inomhusluften. Indikationsmätning av radon kan inte ses som ett riktvärde utan måste alltid följas upp av en korttidsmätning under eldningsperioden om man vill ha ett tillförlitligt resultat. Resultatet av denna mätningen kan inte användas mot besiktningsföretaget vid de fall man senare mäter upp högre resultat under en längre period än redovisat. **Vid värden över 150 Bq/m³ rekommenderas alltid som minst en korttidsmätning.**

Uppsala 2022-08-29

**Oskar Thörn****Bjerking & Thörn Konsulter AB**

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR.

Av RISE Certifierad Energiexpert

Av SBR Godkänd Entreprenadbesiktningsman