

## Överlåtelsebesiktning

Bolby 1:199 Huvudbyggnad

Datum för besiktning

2026-05-09

Datum för utlåtande

2026-05-12



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljare eller köpare. 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 Sustera för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 12 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

I samarbete med Guss Group AB

|     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 1.  | UPPDRAGSINFORMATION.....                             | 3  |
| 2.  | HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....                     | 4  |
| 3.  | FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BYGGNADSBESKRIVNING .....        | 6  |
| 4.  | BESIKTNING - NOTERINGAR.....                         | 7  |
| 5.  | RISKANALYS.....                                      | 10 |
| 6.  | FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....                     | 10 |
| 7.  | FRÅGEFORMULÄR.....FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT. |    |
| 8.  | BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING..... | 11 |
| 9.  | BILAGA II LITEN BYGGORDBOK.....                      | 16 |
| 10. | BILAGA III TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD.....               | 18 |

I samarbete med Guss Group AB

## 1. Uppdragsinformation

### Fastighet:

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Bolby 1:199 Huvudbyggnad   |
| Adress:               | Dyviksrundan 3             |
| Postnummer:           | 184 97                     |
| Ort:                  | Ljusterö                   |
| Kommun:               | Österåkers kommun (117)    |
| Fastighetsägare:      | Kjell Erik Lennart Wilsson |

### Uppdrag:

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beställare:                                | Kjell Erik Lennart Wilsson                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Besiktningsman:                            | Mikael Guss                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Telefon:                                   | 079-333 03 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| E-post:                                    | mikael@gussgroup.se                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Besiktningsdag:                            | 2026-05-09                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Närvarande:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Besiktningens genomförande och omfattning: | En uppdragsbekräftelse skickades för digital signatur till beställaren för påskrift inför besiktningstillfället som godkännande för uppdraget. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor har genomförts innan påbörjad överlåtelsebesiktning där huvudbyggnad omfattas i denna besiktning. |

## 2. Handlingar och upplysningar

Nedan noteras de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

### Fastighet

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tillhandahållna handlingar:       | Inga handlingar, väsentliga för besiktningen fanns tillgängliga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Information från uppdragsgivaren: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren, fastighetsägaren eller dess ombud. Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter. Renoveringar och underhåll är utförda enligt:</li> <li>-</li> <li>- 2006 gjordes en omfattande renovering av hela huset. I övervåningen byttes alla golv till nuvarande parkett.</li> <li>- Badrummet renoverades med nytt kakel och klinker och ny badrumsmöbel. Fronten/takkupan byggdes ut och även balkongen. Väggarna försågs med renoveringsgips. Alla fönster byttes</li> <li>- Mellanvåningen fick nya golv i kök och hall. Golv i vardagsrum slipades och oljades. Öppen spis i vardagsrum</li> <li>- renoverades och en spisinsats monterades. Alla fönster byttes. Renoveringsgips på väggarna</li> <li>- Källaren renoverades i sin helhet. I utrymme som nu är tvättstuga, badrum och förråd, bilades gamla golvet</li> <li>- bort och nytt utfördes med isolering av cellplast och vattenburen golvvärme Nytt badrum innehållande toalett,</li> <li>- dusch, bubbelbad och bastu byggdes. Tvättstuga byggdes men maskinerna är bytta 2017. I garaget målades</li> <li>- golvet och vägg byggdes mot nuvarande pannrum. Större delen av huset fick nya elinstallationer.</li> <li>- 2007 byggdes pool 8x4 m.</li> <li>- 2009 byggdes nytt trädgårdsförråd</li> <li>- 2014 renoverades gäststugan och byggdes ut.</li> <li>- 2014 På altanen byggdes bubbelbad</li> <li>- 2014 Isolerades vinden med ekofiber</li> <li>- 2016 installerades NIBE bergvärmeanläggning. Servades 2023.</li> <li>- 2017 Ny tvättmaskin och torktumlare</li> <li>- 2017 Poolen renoverades. Ny liner och alla detaljer byttes till rostfritt. Ny cirkulationspump</li> <li>- 2018 Pooltak byggdes</li> <li>- 2018 Gästtoalett renoverades</li> <li>- 2018 Byttes gamla radiatorer till nya.</li> <li>- 2019 renoverades halva yttertak</li> <li>- 2019 Installerades elbilsaddare</li> <li>- 2020 Installerades poolvärmepump</li> <li>- 2020 Ny ytterdörr till förrådet vid garagedfarten</li> </ul> |

## I samarbete med Guss Group AB

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2021 renoverades andra halvan av yttertaket</li> <li>- 2022 byttes trätrallen på altanen</li> <li>- 2022 installerades solpaneler och ny elmätare installerades</li> <li>- 2022 Nytt kylskåp i köket</li> <li>- 2022 Yale doorman installerades på ytterdörren vid altanen</li> <li>- 2023 Ny robotgräsklippare i trädgården</li> <li>- 2023 Installerat ny luftvärmepump på övre våningen. (Används för att kyla sovrummen på sommaren)</li> <li>- 2023 Utebadet renoverades. Finns på altanen bakom hammocken</li> <li>- 2024 Ny spishäll</li> <li>- 2025 Ny trall på balkongen samt ommålning</li> <li>- 2025 Rep av altan enligt besiktningsprotokoll från Anticimex samt ommålning</li> </ul> |
| Förvärv:                           | 2005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pooltakets glidstopp trasigt.</li> <li>- Spegeldörrar i sovrummet faller åt ett håll. (Golvlutning).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Muntliga uppgifter:                | <p>Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningsstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet.</p> <p>Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |

I samarbete med Guss Group AB

### 3. Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

#### Fastighet

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | <p>Fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.</p> <p>Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etcetera</p> <p>I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" eller "-----" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> <p>I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p> |
| Väderlek:                                   | 10°C, Sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Byggnadstyp:                                | Villa, 1 ½ Plan, källare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Byggnadsår:                                 | 1950                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ombyggnads-/tillbyggnadsår:                 | 2005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Byggnads-konstruktion:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Takkonstruktion: Sadeltak</li> <li>- Takbeklädnad: Betongtegel</li> <li>- Fasad: Träpanel</li> <li>- Grundläggning: Källare med betongplatta</li> <li>- Stomme: Träregelstomme</li> <li>- Fönster: Kopplade 2+1 och 2-glas kopplade fönster</li> <li>- Uppvärmning: Bergvärmepump via radiatorer och golvvärme samt 2st. Luft/luftvärmepumpar</li> <li>- Ventilation: Självdrag</li> <li>- Vatten: Kommunalt vatten</li> <li>- Avlopp: Kommunalt avlopp</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 4. Besiktning – noteringar

### Huvudbyggnad - utvändigt

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark:                   | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sockel:                 | <p>Avrinning från värmepump intill grundmur. Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen</p> <p>Utvändigt fuktskydd är äldre. System Platon för inomhus har använts utvändigt, främst på höger sida vid luftvärmepump. Andra delar har blå Platon i täcklist. Mer information om Platon och dess användningsområden. finns på isaola.se</p>                                                                                                                                    |
| Fasad:                  | Fasadpanelen samt takfot och vindskivor är i behov av målning/underhåll.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fönster/Dörrar:         | Ommålningsbehov noterades av vissa fönster främst i nedre kant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Yttertak/Konstruktion:  | <p>Papp och läkt har enligt uppgift från säljare bytts på delar av taket, varefter befintliga takpannor återanvänts.</p> <p>Taket har besiktigats från mark samt från balkong. Tillträde till taket har inte varit möjligt från mark av säkerhetsskäl.</p> <p>Takpapp bedöms på vissa ställen vara bristfälligt ansluten mot takfot. Äldre plåtdetaljer kring skorsten bedöms vara återanvända. Viss mosspåväxt noterades.</p> <p>På skorstenen noterades fogsläpp mellan tegelstenar i de övre varven.</p>                                 |
| Hängrännor och stuprör: | <p>Avrinning från stuprör sker intill grundmur. Stuprör som avslutas ovan mark vid husliv kan medföra ökad fuktbelastning på grundmur och sockel.</p> <p>Hängränna på baksidan uppvisar avvikande fall med nedhäng i mitten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vind:                   | <p>Fuktrosor noterades i sidovinden mellan sovrum 1 och 2. Dessa bedöms vara av äldre datum och kan ha uppkommit innan omläggning av yttertakets tätskikt.</p> <p>Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt. Ingen avvikande lukt kunde konstateras.</p> <p>Nockvind har inte kunnat besiktas då inspektionslucka saknas. Utrymmet omfattas därmed inte av besiktningen. Vi rekommenderar en kompletterande besiktning när en inspektionslucka installerats samt att utrymmet är krypbart.</p> |

I samarbete med Guss Group AB

## Huvudbyggnad - invändigt

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt: | <p>I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.</p> <p>Viss golvlutning noterades i byggnaden, vilket inte är ovanligt med hänsyn till byggnadens ålder och konstruktion.</p> |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Entréplan

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall:                  | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Inre hall:             | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vardagsrum:            | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wc:                    | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kök:                   | <p>Avrinningsskydd saknas.</p> <p>Avsaknad av avrinningsskydd på installationer innebär att eventuella läckage från installationer och anslutningar inte leds fram på ett synligt sätt, vilket medför risk för att vattenläckage inte upptäcks i tid.</p> <p>Ej fastmonterad diskmaskinsslang.<br/>Då diskmaskinsslangen inte sitter rätt monterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.</p> |
| Städrum:               | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Trappa till övre plan: | Räcke på Plan 1 är ostadigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Trappa till källare:   | <p>Fallskydd saknas vid trappen.</p> <p>Då fallskydd saknas finns risk för fall olyckor med personskador som följd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### Plan 1

|           |                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allrum:   | Inget att notera.                                                                                                                                                             |
| Sovrum 1: | Inget att notera.                                                                                                                                                             |
| WC/Dusch: | <p>Golvlutning.</p> <p>Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört utanför plats för dusch.<br/>Vid fuktmätning i utrymmet noterades inga avvikande fuktindikationer.</p> |
| Sovrum 2: | Inget att notera.                                                                                                                                                             |

I samarbete med Guss Group AB

## Källare

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tvättstuga:                | Brister i golvlutning mot golvbrunn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Förråd:                    | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Förråd under trappa:       | <p>Delar av innerväggar består av organiskt material där torra fuktmarkeringar noterades.</p> <p>Renovering pågår för vatteninstallation i utrymmet</p> <p>Vid fuktmätning uppmättes fuktvärden under kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Garage:                    | Spricka/or finns i vägg. Denna bedöms inte ha påverkat konstruktionen. Garageport tätar inte fullt mot golv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pannrum:                   | Golvbrunn saknas i utrymmet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dusch/Wc/Badrum/<br>Bastu: | <p>Källargrundmurar med påreglade ytterväggar.</p> <p>Befintlig påreglad vägg och eventuella väggsyllar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.</p> <p>Om reglar/syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma. Kontroll av väggkonstruktionen har ej varit möjlig då det är ett våtutrymme med tätskikt och kakel på vägg.</p> <p>Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört.</p> <p>Tätskiktsanslutning i golvbrunnen synlig under klämring vilket avviker från nuvarande standard.</p> <p>Golvbrunn under badkar ej besiktningsbar.</p> <p>Golvbrunn i bastu monterad för nära vägg (min 200mm). Brunnen är ej besiktningsbar då lock inte går att öppna.</p> |
| Förråd:                    | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Förråd utvändigt:          | Förrådet utvändigt vid nedgång till garage är under renovering vilket gör att detta rum inte är besiktningsbar. Utvändig överdel till dörr olämpligt monterad samt saknar täckande behandling (färg).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

I samarbete med Guss Group AB

## 5. Riskanalys

Källare - Källare har påreglade ytterväggar.  
Källaren med påreglade ytterväggar riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan från mark. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

---

Samtliga listade risker ovan samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan med tiden leda till fuktpåverkan, mikrobiell påväxt och påverkan på byggnadsdelarnas funktion. En "avvikelse" kan innebära att gällande branschregler inte följts, vilket i sin tur kan medföra ovan nämnda risker.

### Övrig information

- -----

## 6. Fortsatt teknisk utredning

- Ingen vidare teknisk utredning anses behöva genomföras



**Mikael Guss**  
Besiktningsman  
Guss Group AB  
079-333 03 01

## 7. Bilaga I Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

### Begrepp

*Uppdragsgivare:* avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.

*Besiktningsman:* även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

*Fastighet:* avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

*Fel i fastighet:* en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen

### Syfte och ändamål med överlåtelsebesiktning

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

### Omfattning

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etcetera) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etcetera. Yttertak besiktigas normalt från mark, stegen, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etcetera. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etcetera om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

## I samarbete med Guss Group AB

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

**Genomförande**

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

**1. Handlingar och upplysningar**

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

**2. Okulär Besiktning**

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

**3. Riskanalys**

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaftenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid

## I samarbete med Guss Group AB

besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

**Besiktningsutlåtande**

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

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

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

**Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

## I samarbete med Guss Group AB

För tilläggsuppdrag som beställs av uppdragsgivaren och utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

**Ansvarsbegränsning**

Det åligger inte besiktningsmannen att verifiera autenticiteten i de dokument och de uppgifter om fastigheten som tillhandahålls i samband med genomförandet av en överlåtelsebesiktning.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid besiktningen, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

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

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

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

**Reklamation och preskription**

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

**Försäkring**

Besiktningsman som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

**Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren ska verka för ett tillhandahållande av viktiga dokument samt föra att säkerställa att fastigheten är i ett skick som möjliggör besiktning, enligt tidigare instruktioner, för att garantera besiktningens korrekthet.

## I samarbete med Guss Group AB

Det är inte besiktningsmannens ansvar att säkerställa tillgången till de dokument och information om fastigheten som är nödvändiga för överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då besiktningen påbörjas.

Besiktningsmannen har inte ansvar för att samtliga delar av fastigheten är tillgängliga för granskning. För att besiktningen ska kunna genomföras korrekt bör dessa utrymmen vara lättillgängliga och inte blockerade av stora föremål. En lämplig stege bör finnas till hands.

Uppdragsgivaren bör omsorgsfullt granska besiktningsrapporten efter att ha tagit emot den och omedelbart rapportera eventuella felaktigheter eller brister till besiktningsmannen.

Det antas att byggnaden har adekvata anordningar för säker åtkomst till vind och tak inför uppdragets utförande. Besiktningsmannen har ingen skyldighet att utföra inspektioner som skulle kunna medföra en risk för personskada.

Besiktningsmannen bestämmer självständigt vad som utgör en säker uppstigningsanordning och vad som anses vara en risk i samband med utförandet av uppdraget.

**Upphovsrätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## 8. Bilaga II Liten byggordbok

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Asfaboard</b><br>Porös, asfaltimpregnerad skiva.                                                                                                                                                                                                    | <b>Foder</b><br>Täckande listverk runt fönster eller dörr.                                                                                                                                   |
| <b>Alkydoljefärg</b><br>En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.                                                                                | <b>Grundmur</b><br>Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.                                                                                  |
| <b>Avloppsluftare</b><br>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.                                                                                          | <b>Hammarband</b><br>Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.                                                                                                              |
| <b>Betong</b><br>Blandning av cement (bindemedel) och grus, sten (ballast)                                                                                                                                                                             | <b>Hanbjälke</b><br>Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").                                                                                                                       |
| <b>Blåbetong</b><br>Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.                                                                                                                                                                          | <b>Imma</b><br>Se mättnadsånghalt.                                                                                                                                                           |
| <b>Brunröta</b><br>Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.                                                                                             | <b>Karm</b><br>Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.                                                                                                                |
| <b>Byggfukt</b><br>Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.                                                                                                                                                                                 | <b>Klinker</b><br>Plattor av keramiskt material.                                                                                                                                             |
| <b>Bärläkt</b><br>Virke som bär upp takpannor.                                                                                                                                                                                                         | <b>Klämring</b><br>Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.                                            |
| <b>Båge</b><br>Den del av ett fönster som är öppningsbar.                                                                                                                                                                                              | <b>Limträ</b><br>T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.                                                                       |
| <b>Cement</b><br>Bindemedel i betong och putsbruk.                                                                                                                                                                                                     | <b>Mekanisk ventilation</b><br>Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.           |
| <b>Cylinder</b><br>Lås                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Mättnadsånghalt</b><br>Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).                 |
| <b>Dagvattenledning</b><br>Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.                                                                                                                                                    | <b>Okulär</b><br>Vad man kan se med ögat.                                                                                                                                                    |
| <b>Dränering</b><br>System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.                                                                                                                                                                       | <b>Svall</b><br>Underlagstak av spontade bräder.                                                                                                                                             |
| <b>Dörrblad</b><br>Den öppningsbara delen av en dörr.                                                                                                                                                                                                  | <b>Trycke</b><br>Dörr eller fönsterhandtag.                                                                                                                                                  |
| <b>Falsad plåt</b><br>Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.                                                                                                                                                                            | <b>Takfot</b><br>Där taket möter ytterväggen.                                                                                                                                                |
| <b>Fotplåt</b><br>Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.                                                                                                                                                                  | <b>Taknock</b><br>Översta delen av ett yttertak.                                                                                                                                             |
| <b>Fuktskydd</b><br>Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktrinrängning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund. | <b>Underlagstak</b><br>Tak som ligger under beläggning av till exempel tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie. |
| <b>Fuktkvot</b><br>Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.                                                                                                                                    | <b>Underram</b><br>Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.                                                                                                                |

## I samarbete med Guss Group AB

|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fuktskydd</b><br>Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund. | <b>Överluft</b><br>Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad. |
| <b>Fuktkvot</b><br>Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.                                                                                                                                   | <b>Överram</b><br>Den del av en takstol som underlagstaket vilar på                                              |

I samarbete med Guss Group AB

## 9. Bilaga III Teknisk medellivslängd

### För byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

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                                                                                   | År | Invändigt                                                                                |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner                                                            | 20 | Målning/tapetsering etcetera                                                             | 10 |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner                                                           | 30 | Parkettgolv/trägolv (byte)                                                               | 40 |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel                                                            | 30 | Parkettgolv/trägolv (slipning)                                                           | 15 |
| (Takpannor av betong/tegel)                                                                         | 30 | Laminatgolv                                                                              | 20 |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp                                                           | 35 | Klinkergolv                                                                              |    |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp                                                 |    |                                                                                          |    |
| Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etcetera)              | 30 | Plastmatta på golv (ej våtrum)                                                           | 15 |
| Hängrännor/stuprör                                                                                  | 25 | Köksluckor, bänkskivor, köksinredning                                                    | 30 |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)                                    | 40 | Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök                                           | 40 |
| Nytt undertak – invändigt                                                                           | 40 | <b>Värmegolv</b>                                                                         |    |
| <b>Terrasser/balkonger/altaner /utomhustrappor</b>                                                  |    | Elvärmeslingor i golv                                                                    | 25 |
| Tätskikt (till exempel asfaltbaserade tätskikt)                                                     | 35 | Elvärmeslingor i våtutrymme                                                              | 30 |
| Plåt                                                                                                | 35 | Vattenburna slingor i golv                                                               | 30 |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)                                                   | 50 | <b>Våtutrymmen</b>                                                                       |    |
| <b>Fasader</b>                                                                                      |    | Plastmatta i våtrum                                                                      | 20 |
| Träpanel (byte)                                                                                     | 40 | Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme                                                |    |
| Träpanel (målning)                                                                                  | 10 | Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 30 |
| Tegel                                                                                               |    | Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel                         |    |
| Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)                                                        |    | * utfört före 1995                                                                       | 20 |
| Asbestcementplattor (eternitplattor)                                                                | 30 | * utfört efter 1995                                                                      | 30 |
| <b>Fönster/dörrar</b>                                                                               |    | Våtrumstapeter väggar                                                                    | 15 |
| Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)                                                        | 25 | <b>Elinstallationer</b>                                                                  |    |
| Byte fönster                                                                                        | 40 | Kablar, centraler etcetera                                                               | 45 |
| Målning fönster/dörrar                                                                              | 10 | <b>Vitvaror</b>                                                                          |    |
| <b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>                                                                |    | Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etcetera                                           | 10 |
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.) | 25 | Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp                                                       | 10 |
| Dagvattenledning utanför byggnaden                                                                  | 50 | <b>Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner</b>          |    |
| <b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>                                                 |    | till exempel varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl   | 20 |
| Avloppsledningar                                                                                    | 50 | Luftvärmepump                                                                            | 8  |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar                                                            |    | <b>Ventilation</b>                                                                       |    |
| Avloppstank                                                                                         | 50 | Injustering av ventilationssystem                                                        | 5  |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol med mera)                                                         | 30 | Byte av fläktmotor                                                                       | 15 |
| Badkar                                                                                              | 30 | Styr- och reglerutrustning                                                               |    |
| Värmeväxlare                                                                                        | 20 |                                                                                          |    |