

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



Sanne-Heden 1:6  
Sanne-Heden 16, 455 96 Hedekas



Fukt och Byggekonsult AB  
Åsbräcka 335, 463 94 Lilla Edet  
Tel: 010-1679999  
Organisationsnummer: 559035-9286  
Innehar F-skattsedel

## Innehållsförteckning

### Objekt

### Besiktning

|                                                                                |   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|
| Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren | 3 |
| Okulär besiktning                                                              | 3 |

### Noteringar - Huvudbyggnad

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Exteriör              | 4 |
| Interiör - Hela huset | 7 |
| Interiör - Entréplan  | 7 |
| Interiör - Övre plan  | 8 |
| Interiör - Källarplan | 9 |

### Risikanalys

## Objekt



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Kommun               | Munkedal         |
| Fastighetsbeteckning | Sanne-Heden 1:6  |
| Adress               | Sanne-Heden 16   |
| Postnummer/ort       | 455 96 Hedekas   |
| Fastighetsägare      | Sune Sandblom DB |

|                 |                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Beställare      | Namn: Sune Sandblom DB                                                |
| Protokollnummer | FBÖ-12723                                                             |
| Besiktningsman  | Namn: Frans Elfving<br>Telefon:<br>Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se |

Besiktningsdag 2026-06-08, 08:00

Närvarande Stefan Sandblom, DB delägare  
Ulrika Sandblom, DB delägare  
Henrik Pålsson, mäklare  
Frans Elfving, Fukt och Byggkonsult AB

**Besiktningens genomförande och omfattning** Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis. En lekmanamässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

## Besiktning

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tillhandahållna handlingar</b>       | Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Information från uppdragsgivaren</b> | <p>Fastigheten har varit i familjens ägo sedan byggnation omkring 1947. 1987 genomfördes flera omfattande invändiga renoveringar av huset, bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nytt kök installerades.</li> <li>• Större delen av de invändiga ytskikten renoverades.</li> <li>• Ny fasad utfördes.</li> <li>• De flesta fönstren byttes.</li> <li>• Nya elinstallationer utfördes.</li> <li>• Vattenbrunnen och avloppsanläggningen gjordes om.</li> <li>• Yttertaget lades om i början av 2000.</li> <li>• 2019 installerades en bergvärmepump. Vedpannan finns fortfarande kvar som komplement.</li> <li>• Fasaden målades för ca. 3 år sedan.</li> <li>• Altanen byggdes för ca. 3 år sedan.</li> <li>• 2025 tapetserades köket om.</li> <li>• Sotning och brandskyddskontroll sker enligt gällande rutin.</li> </ul> <p>Upplysningarna lämnades av DB delägare.</p> |

### Okulär besiktning

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Särskilda förutsättningar vid besiktning</b> | <p>Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.</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.</p> <p>Notering "Inget att notera" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.</p> |
| <b>Muntliga uppgifter</b>                       | <p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. <b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b> 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>                                                                                            |
| <b>Väderlek</b>                                 | Mulet, 16°C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Byggnadsbeskrivning</b>                      | <p>Fastighetstyp: 1½-plans hus med källare.</p> <p>Värmesystem: Bergvärmepump samt vedpanna med vattenburen värme via radiatorer.</p> <p>Ventilation: Självdragsventilation.</p> <p>Grundläggning: Källare.</p> <p>Grundmur: Betonghålstén.</p> <p>Stomme: Trä.</p> <p>Fasad: Stående brädor med lockläkt.</p> <p>Fönster: Isolerglasfönster och kopplade tvåglasfönster.</p> <p>Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagspapp/duk och läkt.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Byggnadsår</b>                               | 1947                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Noteringar - Huvudbyggnad

### Exteriör

---

#### Tak

Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor och underlagstak av råspont, underlagspapp/duk och läkt.

Betongpannorna är fortfarande i bra skick. Ytskiktet börjar dock bli nött och mosspåväxt förekommer vilket kräver underhåll.

Nockpannorna samt den nedersta pannraden är spikade i underliggande läkt. Under nockpannorna finns underliggande nocktätning vilket är bra.

Underlagstäckningen består av både papp och underlagsduk och var i bra skick vid de delar där kontroll utfördes. Infästning har utförts med spik i överlappande skarvar. Genomgående spikning medför en viss risk för otätheter. Nu för tiden används därför dold infästning.

Vid takfoten vilar nedersta pannraden mot underlagstaket. Detta ökar risken för skador på underlagstäckningen. En takfotsplåt kan med fördel monteras för att skydda underlagstaket bättre.

Skorstenens avtäckningsplåtar är breda och täcker bra. Plåten behöver fogas om mot murverket. Vid kontroll under plåtarna noterades att underbeslag saknas, vilket medför risk för otätheter. Det finns ingen väderskyddande huv monterad över skorstenspipan. Det är lämpligt att montera en huv då bergvärmepump är installerad i huset och murstocken inte längre värms upp lika frekvent.

Vindskivorna är plåtbeklädda vilket är bra.



#### Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är i bra skick. Stuprören är anslutna till markledningarna. Lövsilar bör monteras i anslutningarna för att minska risken för stopp i dagvattenledningarna. I vissa hängrännor finns lövsilar redan monterade.



## Vind

Snedtaken samt entrétaken är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns. Inocken finns ettnockvindsutrymme som kan besiktigas i sin helhet via hanbjälkarna.

Vindsbjälklaget är isolerat med ca. 20 cm sågspån. Med underliggande papp. Det ser relativt bra ut i vindsutrymmet och på underlagstaket generellt. Lokalt förekommer dock missfärgningar som är orsakade av konvektion. Dock i ringa omfattning. Konvektionsskador uppstår (enkel förklarar) då varm och fuktig luft under vintertid läcker upp till vindsutrymmet och kondenserar på det kalla underlagstaket. Då omfattningen är ringa rekommenderas att detta hålls under uppsikt. Ökar omfattningen måste bostadsventilationen förbättras och vindsbjälklaget eventuellt tätas.

Det förekommer också fuktanvisningar orsakade av yttre läckage kring murstocken. Skadorna var torra vid besiktningsstillfället. Då underlagstaket är gammalt kan det vara gamla skador. Rekommenderar dock att fuktanvisningarna hålls under uppsikt över tiden. Ökar omfattningen måste orsaken till detta undersökas och åtgärdas.

I utrymmet finns värmepannans expansionskärl, vilket innebär en risk för läckage om anläggningen fortfarande är i bruk. Om möjligt rekommenderas att kärlet ersätts med ett slutet expansionskärl (tryckkärl) i anslutning till värmepannan. Intill bergvärmepumpen finns ett nyare tryckkärl installerat.

Vid fuktkvotmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvoten omkring 11-14 %, vilket är normalt för årstiden och väderleken och under gränsvärdet för tillväxt av mikroorganismer. Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.



## Balkong

Huvudentrénstak är utformat som en balkong. Under balkongtrallen finns en yttre taktäckning av falsad plåt. Plåttaket är av äldre utförande och uppvisar rostangrepp. Med hänsyn till ålder och skick föreligger en risk för läckage. Taket rekommenderas därför att renoveras på sikt.

Balkongräcket är i behov av underhåll.

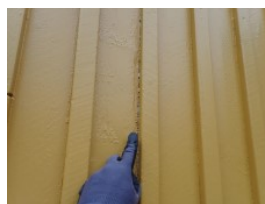


## Fasad

Fasaden är välmålad och i bra skick. Mindre sprickor och naturliga rörelser förekommer i färgskiktet. Bräddor och läkt är löpande skarvade.

Det är litet droppmån mellan fasaden och fönstrens överbleck vid ett par fönster.

Vid kontroll i underkant av fasaden noterades att den är utreglad utanpå en äldre fasad och sannolikt tilläggsisolerad. Det ser inte ut att finnas någon luftspalt bakom den nya fasadpanelen, utan panelen är monterad direkt mot bakomliggande vindsyddspapp. Detta medför sämre uttorkningsmöjligheter bakom fasaden jämfört med dagens utföranden med ventilerad luftspalt.



## Fönster

Fönstren är av äldre utförande och utgörs av både isolerglasfönster från 1980-talet och äldre tvåglasfönster. Fönstren är generellt välmålade och i bra skick för sin ålder samt bedöms vara fungerande. Det förekommer dock färgsläpp och ett visst underhållsbehov vid ett par fönster.

Äldre isolerrutor tappas med tiden ofta tätningen mellan glasen vilket då kan leda till att de blir missfärgade. Detta innebär då i första hand en estetisk brist men även sämre isolervärde.



## Dörrar

Dörrarna är äldre och i förväntat skick för sin ålder. Underhållsbehov förekommer. Små otätheter noterades vid tröskelblecken som bör tätas.

Altandörren är nyare och i bra skick.



## Sockel/Grundmur

Mindre övermålad småsprickor förekommer i delar av sockeln. Lokalt noterades färgsläpp. På framsidan sticker källarens fuktskyddsmatta upp ovan mark. Mattan är inte tätad mot grundmuren och bör inte heller vara blottad ovan mark. Detta medför en risk för att vatten kan tränga in bakom fuktskyddet.

## Markförhållande

Inget att notera.

## Krypgrund

De båda entréhallarna är grundlagda med uteluftsventilerade krypgrunder. Utrymmena saknar inspektionsluckor och har därför inte kunnat besiktigas i sin helhet.

Vid huvudentrén saknas ett ventilgaller, vilket möjliggjorde en begränsad inspektion genom ventilöppningen. Bjälklaget är utfört av trä och markytan består av grus och jord. På markytan förekommer organiskt material, vilket bör undvikas. Markytan saknar även åldersbeständig plastfolie (ångspärr), vilket rekommenderas för att minska markfuktens påverkan på krypgrunden.

Det synliga bjälklaget bedöms vara intakt. Bjälklagsbrädorna är dock grovsågade och delvis vankantade, med kvarvarande bark på vissa ställen som lokalt släpper och hänger ner.

Generellt sett är krypgrund med träbjälklag en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt. Detta beror på att när utomhusluften ventileras in i grunden under den varma årstiden, kyla den ner av grundens kallare omgivning, vilket medför att den relativa fuktigheten ökar. I svåra fall kan den relativa fuktigheten stiga så mycket att kondens bildas i grunden. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar också till ett fukttillskott i grunden och bjälklaget.

## Kontroll / Fuktmätning

Vid fuktkvotsmätning i bjälklaget uppmättes fuktkvoten till 16,4 % vilket är strax under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer. Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i konstruktionsvirke.



## Interiör - Hela huset

---

### Allmänt

Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte.  
Lokalt noterades att golv/bjälklag är lite ojämna och lutar i huset. Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadssätt.

Huset ventileras genom självdragsventilation. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när det inte finns tilluftsventiler i alla sovrum och sällskapsrum. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation bör man montera tilluftsventiler i samtliga sov- och sällskapsrum samt installera forcerad frånluft i våtutrymmen.

Vid stickprovvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser. Eluttagen är av både jordat och ojordat utförande.

## Interiör - Entréplan

---

### Groventré

Inget att notera.

### WC

WC-utrymme med plastmatta på golvet. Plastmattan är inte uppvikt mot väggarna och tröskeln, vilket medför otätheter. Otätheter noterades vid tvättställs avloppsrör.  
Ventil finns genom ytterväggen. Det finns även en frånluftsventil som går via eternitrör till murstocken.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.

### Kök

Köket är ej vattensäkrat enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd saknas i diskbänkskåp samt under kyl, frys och diskmaskin. Plastmattan på golvet är i vissa fall uppvikt under vitvaror likt ett läckageskydd. Diskmaskinens vatten- och avloppsslangar är bristfälligt förankrade och riskerar att släppa från sitt fäste.

Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador. Vattenrör och slangar skall vara fixerade för att undvika rörelser som kan medföra läckage. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag och branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Vid fuktindikeringen som utfördes noterades inga avvikelser.

Köksfläkten är ansluten till murstocken.



### Passage

I garderoben är eternitkanalen synlig. Ett hål finns i kanalen, oklart varför.

### Vardagsrum

Jordade och ojordade vägguttag förekommer i samma utrymme. Enligt Elsäkerhetsverket ska alla eluttag vara av samma utförande i ett rum.

### Matplats

Inget att notera.

### Hall

Inget att notera.

### Huvudentré

Inget att notera.



## Interiör - Övre plan

---

### Trappa

Inget att notera.

### Hall

Inget att notera.

### Dusch/WC

Äldre våtutrymme med yt- och tätskikt av plastmatta på golv och väggar. Plastmattan är uppvikt mot tröskeln vilket är bra.

Golvbrunnen är av äldre modell. Plastmattan ansluter bra och klämringen sitter fixerad.

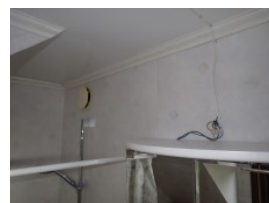
Golvfallet mot golvbrunnen bedöms vara acceptabelt inom duschplatsen. Utanför duschplatsen planar golvet av.

Rör genomföringar finns genom golvets tätskikt och plastmattan är bristfälligt uppvikt vid tvättställs avlopp. WC-stolen är dessutom skruvad genom golvets tätskikt. Dessa utföranden medför risk för otätheter i tätskiktet och ökar risken för fuktrelaterade skador.

Elanslutning över spegeln är ej fackmässigt utförd.

Frånluftsventil finns i väggen och är ansluten via kanal till murstocken.

Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



### Sovrum 1

Inget att notera.

### Sovrum 2

Inget att notera.

### Klädkammare

Inget att notera.

### Sovrum 3

Inget att notera.

### Sidovind

Sidovinden längs med sovrums 3 är klädd med träfiberskivor samt brädor och är isolerat mot yttertak och yttervägg. Sidovinden bedöms vara indirekt uppvärmd och utgör därmed en relativt torr miljö.

Fuktanvisning noterades på träfiberskivan på väggen. Denna var torr vid besiktningstillfället. Utrymmet var belamrat med lösöre, vilket begränsade besiktningen.



## Interiör - Källarplan

---

### Allmänt

Huset är grundlagt med en källare med målade och omålade betongytor uppdelat i fyra rum och matkällare. Källaren är oinredd och betongren, d.v.s. den är inte inredd med väggar och golv av träkonstruktion på betongplattan och invändigt på källarväggarna, vilket är bra. Att källaren inte är inredd är bra eftersom betongplattan inte är fuktisolerad mot marken. Det sker därför en naturlig fuktvandring från marken via betongen till källarutrymmet. I en källare med "gammalt" utförande skall man därför undvika träkonstruktioner mot betongytorna. Man skall även undvika "täta" färger på betongytorna eftersom tät färg riskerar att släppa på grund av fuktvandringen. Det är bra att hålla denna typ av källare betongren och använda diffusionsöppna ytskikt. Att tillse värme, god ventilation och att använda en kondensavfuktare i tvättstugan är också bra

Källarytterväggarna är murade av betonghålstén. Innanför murverket är väggarna invändigt isolerade med träullit, en skiva av träull och cementblandning. Denna typ av material kan klara sig tämligen bra i en källare. Om det blir fuktpåverkat under längre tid kan det dock skapa en grogrund för mikroorganismer, då det förekommer både organiskt material i väggen samt luftfickor, vilket kan resultera i avvikande mikrobiell lukt.

I betongplattan finns flera äldre gjutjärnsbrunnar och gjutjärnsstammar. Gjutjärn rostar kontinuerligt och på sikt kan det vara bra att byta ut eller renovera dessa ledningar.

Vid trappan finns lokala fuktanvisningar på väggen. Trappan har rötskador i vangstycket. När källarens utvändiga fuktskydd är äldre kan systemet ha nedsatt funktion, vilket kan innebära en ökad fuktbelastning mot källaren.

Sprickor förekommer i putsen på väggarna på flera ställen. Sprickor i källarmurar är relativt vanligt och är oftast inte kritiska. Det går dock inte att bedöma sprickor vid en överlåtelsebesiktning, utan dessa behöver bevakas över tid.

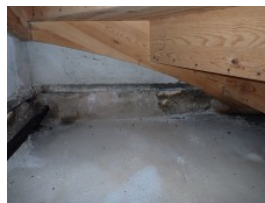
Elcentralen är installerad i källaren. Elcentralen är försedd med jordfelsbrytare. Någon gruppförteckning finns inte och omfattningen av jordfelsbrytarens skydd framgår inte.

I källaren finns inkommande vattenledning med tillhörande hydrofor och vattenfilter samt en äldre vattenpump som är kopplad till en äldre brunn.

Bergvärmepumpen samt vedpannan med tre tillhörande ackumulatortankar finns också installerade i källaren.

### Kontroll / Fuktmätning

I den här typen av oinredd källare går det inte att utföra relevanta fuktmätningar.



## Risikanalyt

---

- 4.1 Tak**                      Äldre plåttak och otätheterna i takkonstruktionen innebär risk för fuktinträngningar och bör med fördel ses över.
- 4.2 Dusch/WC**              När våtutrymmet är utfört enligt äldre standard, har otätheter och avvikelser föreligger risk för läckagerelaterade skador i underliggande konstruktioner.
- 4.3 Källare**                      Det går inte att avgöra huruvida källarens utvändiga fuktskydd är tillräckligt eller ej då brister i källaren både kan orsakas av naturlig markfukt och av det höga fukttinnehållet i inomhusluften som kondenserar mot betongen. Det fanns vid besiktningsstillfället inga tecken på fritt inträngande vatten i källarplanet vilket är positivt. Det är egentligen bara fritt inträngande vatten som skulle kunna föranleda ett akut behov av uppgrävning och dränering runt huset. De noterade bristerna orsakar inga konstruktionsskador då betongen inte är fuktkänslig. Man kan givetvis välja att i förebyggande syfte renovera källarens utvändiga fuktskydd och då även erhålla fördelen med utvändigt monterad fukt- och värmeisolering enligt modern standard.







### BEGREPP

**Uppdragsgivare:** avser den part som beställt uppdraget.

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

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

### SYFTE OCH ÄNDAMÅL

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. Begreppet *fel i fastighet* innebär 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.

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 etc.) 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 fastighetsägare.

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. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Vid behov av längre stegar ska dessa 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 etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning eller annan mätning. Provhåltagning och fuktmätning ingår stickprovsmässigt i eventuella konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant och förutsatt att fastighetsägaren godkänner detta. I våtrum utförs fuktindikering för att eventuellt upptäcka pågående vattenskador. Jordade eluttag kontrolleras stickprovsmässigt.

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 i köparens undersökningsplikt.

### 3. *Risikanalyt*

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 påtala dessa i protokollet. Till grund för riskbedömningar har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. En riskbedömning innebär risk för framtida skada och/eller befintlig skada som inte gick att konstatera vid besiktningsstillfället.

### 4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klargöra 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 besiktningsstillfället. 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 besiktningsstillfället.

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.

#### ANSVARSBEGRÄNSNING

Har uppdragsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningsmannen i samband med uppdraget, svarar besiktningsmannen inte för skada som beror på detta.

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet vid överlåtelsebesiktning i samband med köp av fastighet.
- 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 uppdraget träffades.

Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

I de fall besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till en överlåtelsebesiktning 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 utlåtandet 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

Fukt och Byggkonsult AB har konsultansvarsförsäkring och särskild försäkring för överlåtelsebesiktning genom If Försäkringar samt Nordic försäkringar.

#### UPPDAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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

Uppdragsgivare ska säkerställa fastighetsägarens medgivande vid behov av provhåltagningar i husets konstruktioner.

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom utlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i utlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en åtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

Fakturerings sker i samband med att Fukt och Byggkonsult AB lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom angivet förfallodatum.

#### UPPHOVSRÄTT TILL UTLÅTANDET

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

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta utlåndet eller nyttjanderätten till utlåndet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i utlåndet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för detta uppdrag är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

I de fall besiktningen är påkallad av säljaren och utgör grund för en s.k. Dolda-fel försäkring via Gar-Bo Försäkring AB äger även köparen av fastigheten rätt till besiktningsprotokollet. Om försäkringen inte tecknas efter genomförd besiktning tar Fukt och Byggkonsult AB bara ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats.

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

## BILAGA II

### LITEN BYGGORDBOK

#### **Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

#### **Alkydoljefärg**

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg 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 krypgrund.

#### **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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

#### **Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

#### **Hanbjälke**

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

#### **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**

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

#### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap por

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| 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

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Isoleringsfönster (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 våtutrymme | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv  | 30 år |

#### Våtutrymmen

|                                                                                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Plastmatta i våtrum                                                                      | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme                                                | 30 år |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel                         |       |
| * utfört före 1995                                                                       | 20 år |
| * utfört efter 1995                                                                      | 30 år |
| Våtrumstapeter väggar                                                                    | 15 år |

#### Installationer för vatten, avlopp samt värme

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar                         | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank                              | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)  | 30 år |
| Badkar                                   | 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 |