

Uppdrag 2023-223115
2023-03-30

Utlåtande över ÖVERLÄTELSEBESIKTNING

Erikssund 2:4

Karin Månsdotters allé 156, 193 91 Sigtuna



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

Marcus Holmström Byggteknik AB
Nämndemansvägen 4, 19270
Sollentuna
Tel:0734253903

www.mhbyggteknik.se

Organisationsnummer:559051-0243

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÄTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
2. OKULÄR BESIKTNING	4
3. RISKANALYS	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner ...	18
ÖVRIGA VILLKOR – El och va kontroll	19

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÄTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Erikssund 2:4
Adress: Karin Månsdotters allé 156
Postnummer och Ort: 193 91 Sigtuna
Kommun: Sigtuna
Fastighetsägare: Johan Svensson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Fastighetsägare
Uppdragsnummer: 223115

Besiktningsman

Besiktningsman: Niklas Öberg
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av RISE certifierad besiktningsman SBR
/AV SBR godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer: RISE C001636
Telefon: 0734253903
Epost: niklas@mhbbyggtteknik.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden + energideklaration + sidobyggnad + okulär el och va kontroll
Besiktningsdag: 2023-03-30 klockan 08.00
Närvarande: Johan Svensson
Patrik Gotthold (mäklare)

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2023-03-30

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräfelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
handlingar:

Radonrapport daterad 2006-05-15

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägaren, eller
dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningssmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2005

Följande renoveringar och underhåll är utförda;
Ombyggnader: 2003 byggdes huset ut med köksdelen, utfört
av tidigare ägare.

2022 - 2023 inreddes en lägenhet ovanför
garaget. Arbetet är utfört av säljaren.

2008 byggdes huset ut med groventre,
tvättstuga, badrum och klädkammare. Arbetet
är utfört av säljaren med hjälp av fackman.

Grund: 2009 byttes bjälklaget i delen med torpargrund,
ventilationen förbättrades i torpargrunden och
vattenburengolvvärme lades.

Det har inte varit några problem med tex
stående vatten runt huset.

Fasad/fönster: 2021 målades fasaden på huset och garaget.
2009 tillägg isolerades fasaden på äldre delen.
Fönster är från tillbyggnadsår.

Tak: Taken är från tillbyggnadsår, samt lades nytt
tak på äldre delen 2003.

Det finns ingen punkterad isoler glaskassett.

Våtrum: 2003 byggdes ett duschrumb i samband med
tillbyggnad. Utfört av tidigare ägare.
2008 byggdes tvättstuga och badrum. Arbete
är utfört säljaren med hjälp av fackman. Inget
kvalitetsdokument finns.

2023 byggdes badrummet i sidobyggnaden,
arbetet är utfört av säljaren med hjälp av
fackman.

Det har inte varit några problem med tex
bakfall mot någon golvbrunn.

Radon: Mellan 2006-02-06 – 2006-05-01 utfördes en
långtidsradonmätning med ett årsmedelvärde
på 170bq/m³ luft.

Ventilation: Ventilationen upplevs fungera bra,

	men vid enstaka tillfällen kan det uppstå kondens på insida fönsterrutor i köket.
EL:	Elen har fungerat bra, det har inte varit några problem med tex säkringar som frekvent löser ut. All el i gamla delen av huset är utbytt i samband med tillbyggnader.
Avlopp/vatten :	Avloppet har fungerat bra, det har inte varit några problem med tex upprepade stopp. I samband med förvärvet uppstod ett stopp, avloppstammen från huset ut till tomtgräns drogs om. Avloppssystemet delas med 2 grannar. Egenborrad vattenbrunn, det har inte varit några problem med att brunnen har sinat. Vattenbrunnen borrades 2008.
Värme:	Värmen fungerar bra, det är inga problem att värma huset under vintern. 2008 installerades bergvärme. Kakelugnen fungerar bra, det är inga problem med tex rök som ryker in när man eldar. 2013 murades en ny skorsten från vindsbjälklag och uppåt.
Bygglov:	Inget bygglov saknas.
Upplysningar om fel i fastigheten:	-----

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

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

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

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

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

Ca -7 °C och sol

Byggnadstyp:

1 ½ plans friliggande villa

Byggnadsår:

1922 tillbyggt 2003 samt 2008

Grundläggning:

Torpargrund och betongplatta på mark

Stomme:

Trä

Fasad:

Träpanel

Fönster:

Isolerglasskassetter

Yttertak:

Betongpannor på läkt, underlagspapp och råspånt

Uppvärmning:

Bergvärme

Ventilation:

Självdragsventilation

Vatten/avlopp

Eget vatten och avlopp delas med 2 grannar

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	Sockeln är delvis dold av altaner I övrigt inget särskilt att notera
Krypgrund:	Torpargrund i del av huset Lucka saknas till grunden, grunden utgår ur besiktningen Se riskanalys 3.1
Fasad:	-----
Dörrar:	Tröskelplåt saknas till altandörrar
Fönster:	Fönsterbleck saknas till ett fönster Det saknas uppvik på fönsterbleckens ändar vid utbyggnaden utförd 2003 Se 3.2
Yttertak:	Taket är snötäckt och inte besiktningsbart Utgår ur besiktningen
Vind:	Delar av vinden är parallellisolerad och saknar besiktningmöjligheter (utgår ur besiktningen) Ingenting att notera på beträdbar vind Se 3.3
Övrigt:	-----

INVÄNDIGT

Allmänt

- Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
- Besiktningen utförs normalt i vänstervarv
- Huset är självdragsventilerat se 3.3
- Kondens noterades på insida fönsterrutor

Entréplan

Hall	-----
Sovrum 1	-----
Allrum	-----
Tvättstuga	<p>Golvbrunnen är väggnära monterad (det ska vara minst 200mm från vägg enligt standard)</p> <p>En svällskada noterads i nederkant på stödskiva</p> <p>Kvalitetsdokument saknas</p> <p>Klinker på golv från 2008, tätskikt bakom klinker är inte besiktningsbart</p> <p>Se 3.4</p>
Förråd	Tätskikt saknas på toppen av klacken
Duschrum	<p>Golvbrunnen är väggnära monterad</p> <p>Brunnsduken är synlig under klämringen (den är inte korrekt tillskuren)</p> <p>Kvalitetsdokument saknas</p> <p>Helkaklat 2008, tätskikt bakom kakel och klinker är inte besiktningsbart</p> <p>Se 3.4</p>
Sovrum 2	Tilluft saknas
Sovrum 3	Tilluft saknas
Inre hall	<p>Det saknas tätskikt på golvet under varmvattenberedaren (säljaren har monterat en vattenvakt)</p> <p>Se 3.4</p>

Sovrum 4	Tilluft saknas
Badrum	<p>Äldre våtrum</p> <p>Brunnsdukarna är synliga under klämringarna (dom är inte korrekt tillskurna)</p> <p>Kvalitetsdokument saknas</p> <p>Helkaklat 2003, tätskikt bakom kakel och klinker är inte besiktningsbart</p> <p>Se 3.4</p>
Kök	<p>Tät botten saknas i diskbänkskåpet</p> <p>Droppskydd saknas under kyl/frys</p>
Loft (vardagsrum)	-----

KOMPLEMENTBYGGNAD

Byggnadsår:	2007
Grundläggning:	Betonplatta på mark
Bjälklag:	Träbjälklag
Stomme:	Trästomme
Uppvärmning:	Bergvärme
Fasad:	Träpanel
Fönster:	Isolerglasskassetter
Yttertak:	Betonpannor på läkt, underlagspapp och råspån
Ventilation:	Självdragsventilation

UTVÄNDIGT

Mark:	Marken lutar mot huset Se 3.5
Grundmur/Hussockel:	----
Fasad:	----
Dörrar:	----
Fönster:	----
Vind:	Vinden är parallellisolerad och saknar besiktningsmöjligheter (utgår ur besiktningen) Se 3.3
Yttertak:	Taket är snötäckt och inte besikningsbart (utgår ur besiktningen)
Övrigt:	----

INVÄNDIGT

Entreplan

Garage	-----
Pannrum	<p>Golvbrunnen är inte besiktningsbar (utgår ur besiktningen)</p> <p>Missfärgningar noterades på vägg (torrt vid besiktningstillfället, det droppade kondensvatten från bergvärmen. Detta upphörde när rören isolerades)</p> <p>Det saknas tätskikt på toppen av klackar</p> <p>Kvalitetsdokument saknas</p> <p>Klinker på golv från 2007, tätskikt under klinker är inte besiktningsbart</p> <p>Se 3.4</p>
Entre	-----
Duschrum	<p>Golvbrunnar är väggnära monterade</p> <p>Brunnsduken är trasig ovanför klämringen i duschen</p> <p>Brunnsduken vid tvättmaskinen är dold mot klämringen av sättbruk</p> <p>Kvalitetsdokument saknas</p> <p>Helkaklat 2023, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart</p> <p>Se 3.4</p>

Övre plan

Trapp	-----
Kök	-----
Allrum	-----

3. RISKANALYS

3.1 *Torpargrund*

Torpargrunder fungerade bättre än moderna krypgrunder men utgör ändå s.k. riskkonstruktion som kan drabbas eller har drabbats av mikrobiella skador (i dagligt tal "mögel") lukt och röta. Torpargrunden har sedan ca 50-talet och framåt ersatts med en modernare variant som benämns uteluftventilerad krypgrund. Den uteluftventilerade krypgrunden har under senare år fått mycket negativa omdömen. Det är egentligen synd, för krypgrunden eller som i detta fall torpargrunden har många stora fördelar och egentligen bara en enda stor nackdel, risken för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel") ofta orsakat av sommarkondens. Många äldre torpargrunder fungerar till skillnad från den moderna krypgrunden, vilket beror på att äldre krypgrunder (torpargrunder) utfördes på ett annat sätt. Bjälklaget bestod av träbjälkar med en trossbotten, som isolerades med spån, mosså, slagg och dylikt, i den mån isolering fanns att tillgå. I muren togs några "kattgluggar" upp för att just katten skulle kunna komma in och hålla rent från smådjur. Kattgluggarna stängdes dock vanligtvis vintertid för att undvika kalla golv och golvdrag. Skorstensstocken var förhållandevis stor och utefter grundmurarna fanns ofta en så kallad mullbänk av torv. På vintern lade man upp snö och ris runt muren för att öka värmesoleringen. Eldstaden användes året runt för uppvärmning och matlagning, varför skorstensstocken hela tiden värmde upp kryputrymmet. Den dåliga isoleringen i bjälklaget läckte ned en hel del värme, vilket gjorde att temperaturen i bostaden ovanför och kryputrymmet var relativt lika. Den relativt fuktigheten, RF, var därför som regel så liten att inga fuktskador uppstod. Marktillgången var bättre förr och man hade möjligheter att välja byggplats på platser där man visste att marken var torr (väldränerad).

3.2 *Fönster*

Eftersom det saknas uppvik på fönsterbleckens ändar samt saknas ett fönsterbleck föreligger risk att vatten kan ha trängt in eller kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

3.3 *Vind/ventilation*

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt.

En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

3.4 *Våtrum*

Avsaknad av kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförs enligt Branschreglerna) innebär att man inte kan kontrollera om arbetet är fackmässigt utfört. Detta kan innebära att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Omfattning av försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.

Golvbrunnen är placerad nära vägg. Det är mindre allvarligt fel om brunnen är placerad för nära vägg (ska vara minst 200 mm). Det är ingen direkt skada, men höjer risken för vattenskada.

Golvbrunnen bedöms vara felmonterad (brunnsduken är synlig under klämringen). Är brunnen felmonterad på ett eller flera sätt är det svårt att få en tät anslutning av tätskiktet. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador.

Äldre våtrum (duschrums i utbyggnad utförd 2003) vars tekniska livslängd får anses vara uppnådd. Tät-/ytskiktens vattentäta egenskaper minskar med tiden och risken för bakomliggande fuktskador får anses vara förhöjd.

Brunnsduken är trasig ovanför klämringen i duschen i sidobyggnaden, risk finns att vatten tränger in i otätheter och orsakar fuktrelaterade skador på närliggande konstruktioner.

3.5 ***Mark sidobyggnad***

När markytan närmast huset lutar mot grunden så ökar fuktbelastningen vilket kan skada organiska material som tex trädgolv och väggssyllar.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 -----

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

Sollentuna, 2023-03-31
Marcus Holmström Byggteknik AB

Niklas Öberg

Niklas Öberg
Av RISE certifierad Besiktningssman SBR
/Av SBR godkänd besiktningssman



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräfelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräfelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräfelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fukt mätning eller annan mätning

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

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

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

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräfelsen till överlätelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräfelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlätelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlätelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlätelsebesiktning träffades.

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

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlätelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felet kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlätelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlätelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlätelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållit i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlätelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräfelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräfelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard	Imma
Porös, asfaltimpregnerad skiva.	Se mättnadsånghalt.
Alkydoljefärg	Karm
En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartsar. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.	Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
Avloppsluftare	Klinker
Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.	Plattor av keramiskt material.
Betong	Klämring
Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)	Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
Blåbetong	Limträ
Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer.	T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.
Radonhaltigt.	Mekanisk ventilation
Brunröta	Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluftens.
Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.	Mättnadsånghalt
Byggsukt	Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).
Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.	Okulär
Bärläkt	Vad man kan se med ögat.
Virke som bär upp takpannor.	Plansteg
Båge	De horisontella stegen i en trappa.
Den del av ett fönster som är öppningsbar.	Relativ fuktighet
Cement	Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
Bindmedel i betong och putsbruk.	Radon
Cylinder	Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
Lås.	Revetering
Dagvattenledning	Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.	Självdragsventilation
Dränering	Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.
System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.	Sättsteg
Dörrblad	Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.
Den öppningsbara delen av en dörr.	Stödben
Falsad plåt	Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.	Svall
Fotplåt	Underlagstak av spontade bräder.
Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännen.	Trycke
Fuktskydd	Dörr eller fönsterhandtag.
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.	Takfot
Fuktkvot	Där taket möter ytterväggen.
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.	Taknock
Foder	Översta delen av ett yttertak.
Täckande listverk runt fönster eller dörr.	Underlagstak
Grundmur	Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsval, av masonit eller av armerad plastfolie.
Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpagrund varpå byggnaden vilar.	Underram
Hammarband	Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.
Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.	Överluft
Hanbjälke	Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").	Överram
	Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: 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		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år		
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år		
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år		
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år		
Hängrärror/stuprör	25 år		
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätningsrökkanner),	40 år		
Nytt undertak - invändigt	40 år		
Terrasser/balkonger/altaner/utomhusstrappor		Våtutrymmen	
Tätskikt (t ex asfalsbaserade tätskikt)	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Plåt	35 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 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
Fasader		Våtrumstapeter väggar	
Träpanel (byte)	40 år		
Träpanel (målning)	10 år		
Tegel	Ej Byte		
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år		
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
Fönster/dörrar		Installationer för vatten, avlopp samt varme	
Isolerglassfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Avloppsledningar	50 år
Byte fönster	40 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Avloppstank	30 år
Målning fönster/dörrar	10 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
		Badkar	30 år
		Värmeväxlare	20 år
Dränering/utväntigt fuktskydd		Elinstallationer	
Dräneringsledning och utväntig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Kablars, centraler etc.	45 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år		
Invändigt		Vitvaror	
Målning/tapetsering etc.	10 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 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		
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner		Ventilation	
		Injustering av ventilationssystem	5 år
		Byte av fläktmotor	15 år
		Styr- och reglerutrustning	20 år

ÖVRIGA VILLKOR – El och va kontroll

OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Överlätelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Överlätelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

VEM HAR ANSVAR FÖR ELSÄKERHETEN?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp dispernerar över en elanläggning.

UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

INFORMATION OM UPPDRAG

Fastighetsbeteckning:	Erikssund 2:4
Adress:	Karin Månsdotters allé 156
Postnummer och Ort:	193 91 Sigtuna
Kommun:	Sigtuna
Fastighetsägare:	Johan Svensson

SAMLAD INFORMATION OM ELINSTALLATION

Anläggningen ålder:	2003 & 2008
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	Tillbyggt och ombyggt i samband med tillbyggnader
Säljarens upplysningar:	Elen har fungerat bra, det har inte varit några problem med tex säkringar som frekvent löser ut.
	Undertecknad kontrollant ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

OKULÄR KONTROLL

ELCENTRAL:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Automatsäkrad | <input checked="" type="checkbox"/> Jordfelsbrytare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elschema | <input type="checkbox"/> Gängsäkrad (porslin) |

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

VÄGGUTTAG:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ej jordade vägguttag | <input checked="" type="checkbox"/> Jordade vägguttag |
| <input type="checkbox"/> Ej petskydd i vägguttag | |

Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

IAKTTAGELSER:

Inga särskilda iakttagelser

SLUTSATS OCH

REKOMMENDATIONER:

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten.

KONTROLL UTFÖRD AV: Niklas Öberg

Niklas Öberg

Niklas Öberg
Sollentuna
Marcus Holmström Byggteknik AB

2023-03-31

Marcus Holmström Byggteknik AB
Nämndemansvägen 4
192 70 Sollentuna
Tel: 073-4253903

www.mhbyggteknik.se
Organisationsnummer: 559051-0243

OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggssinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

INFORMATION OM UPPDRAG

Fastighetsbeteckning:	Erikssund 2:4
Adress:	Karin Månsdotters allé 156
Postnummer och Ort:	193 91 Sigtuna
Kommun:	Sigtuna
Fastighetsägare:	Johan Svensson
Säljarens upplysningar	Avloppet har fungerat bra, det har inte varit några problem med tex stopp i avloppet.

Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande vatten:	Egen borrad vattenbrunn
Typ av avlopp:	Avlopp delas med 2 grannar
Årtal:	Vattenbrunnen borrades 2008 2005 drogs nya stammar från huset till tomtgräns
Iakttagelser	Inga särskilda iakttagelser
Slutsats och rekommendationer:	Ingen vidare rekommendation

KONTROLL UTFÖRD AV: Niklas Öberg

Niklas Öberg
Sollentuna
Marcus Holmström Byggteknik AB

2023-03-31

ALLMÄN INFORMATION MEDELLIVSLÄNGD

Gjutjärnsledningar	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20 -25 år
Tappvattenledningar	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	värmeppanor	Ca 20 år

Marcus Holmström Byggteknik AB

Nämndemansvägen 4
192 70 Sollentuna
Tel: 073-4253903

www.mhbyggteknik.se

Organisationsnummer: 559051-0243

Marcus Holmström Byggteknik AB
Nämndemansvägen 4
192 70 Sollentuna
Tel: 073-4253903

www.mhbyggteknik.se
Organisationsnummer: 559051-0243

Version 2021.1