OKULÄRBESIKTNING

TROLLSLÄNDAN 14



Bergkullevägen 176
461 67 Trollhättan

Okulärbesiktning

Besiktningsdatum	2023-04-03
Fastighetsbeteckning	Trollsländan 14
Adress	Bergkullevägen 176
Postnummer och ort	461 67 Trollhättan
Fastighetsägare	Marcus Björkenstam

Uppdragsgivare

Namn	Marcus Björkenstam
Adress	Bergkullevägen 176
Postnummer och ort	461 67 Trollhättan
Telefonnummer	073 708 6330
E-post	marcusbjorkenstam@gmail.com

Väderlek	Sol och +6 °C
Närvarande	Marcus Björkenstam, säljare Daniel Nilsson, mäklare

Besiktningsman	Leif Söderström
Telefonnummer	0521 – 609 00
E-post	lena@soderstromab.se

Uppgifter om fastigheten

Byggår	1972
Om- / tillbyggnadsår	---
Hustyp	1½ plans radhus
Boarea	168 m²
Tak	sadeltak med betongpannor
Fasad	mexitegel och träfiberskivor
Grundmur	lecablock
Grundläggning	platta på mark
Stomme	trä
Mellanbjälklag	trä
Fönster	3-glasfönster
Dränering	1972
Uppvärmning	fjärrvärme, direktverkande el
Ventilation	självdrag
Dagvatten	kommunalt

Fastigheten var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Nedanstående uppgifter är ej kontrollerade av besiktningsmannen

Fastigheten förvärvades	2017
Säljarens upplysningar om renoveringar och underhåll som är utförda	2017: betongpannor, papp, läkt, råspont 2018: inrett övervåningen, nytt kök, tagit ner bärande vägg och lagt in järnblock 2019: bytt träfasaden på kortsidan på förrådet 2023: fyra 3-glasfönster på övervåningen, balkongdörren löpande ytskiktsrenoveringar från 2017 och framåt
Säljarens upplysningar om brister i fastigheten	Golvvärmen fungerar ej i badrummet nere. Det kan bli stopp i golvbrunnen i tvättstugan. Det har en gång läckt in i övre fönstren på baksidegaveln. Myror kommer in på våren. Förrådet är i dåligt skick.

Enligt säljaren finns det inga problem med lukter i huset eller möss på hösten/vintern.

Presumtiva köpare har alltid en KVARSTÅENDE UNDERSÖKNINGSPLIKT beträffande de delar som inte omfattas av besiktningen. De viktigaste undantagen är:

* Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan mm.

* El-, ventilations-, värme-, vatten-, sanitetsinstallationer.

* Skorsten, eldstäder och värmepanna.

* Hushållsmaskiner och annan maskinell utrustning.

* Radon och asbest.

* Vattnets kvantitet och kvalitet.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Uppdragsgivare kan begära fortsatt teknisk undersökning för att klarlägga om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat under RISKANALYS finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i okulärbesiktningen.

INFORMATION KRING BEGREPPET FUKT OCH VAD MAN KAN FÖRVÄNTA SIG AV ETT HUS

Vad är fukt?

All luft innehåller mer eller mindre fukt, Vi kan dock inte se den med blotta ögat förrän den fälls ut i form av små vattendroppar t ex mot en yta av metall eller glas.

Redan innan man kan se fukten kan den ställa till med problem genom att den påverkar material i form av korrosion och tillväxt av mikroorganismer.

VAD KAN MAN FÖRVÄNTA SIG AV ETT HUS?

I stort sett alla hus har någon form av brister och fel som antingen innebär att någon form av skada redan finns eller att det föreligger risk för framtida skador.

Vi vill, med denna information, göra Er uppmärksam på att ett hus kräver kontinuerligt underhåll, se bilaga BRA ATT VETA OM.

Alla byggnadsdelar utsätts för slitage. Lättast att upptäcka är att synliga delar såsom golv och väggbeklädnader spricker eller blir väldigt slitna.

Men även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för slitage. T ex fuktisolering mot en källarytterväg eller en dräneringsledning. Dessa delar utsätts dagligen för slitage utan att du märker det. En fuktisolering och en dräneringsledning har en genomsnittlig livslängd på ca. tjugo år. Är t ex en dräneringsledning eller fuktisolering äldre än tjugo år har den normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att skador uppstår.

En krypgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid och geografi, även detta kan leda till skador. Detsamma gäller även träkonstruktioner ovan en betongplatta (ex ett gillestugegolv).

Vår okulärbesiktning hjälper Er att bedöma slitaget och riskerna med huset och ger Er en lektion i huskunskap för framtiden med ett friskt hus.

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Yttertak	Betongpannor, läkt, papp och råspont från 2017. Taket är ej stormsäkrat, bör vara spikat eller skruvat i dubbla rader runt om. Takhuven är ej bytt, den sluter ej tätt mot pannorna, det ökar risken för inläckage. Glidskydd saknas på takstegen.  Ränndalen mellan husen var snötäckt så den gick ej att besikta. Vill ni ha ränndalen besiktad efter snön är borta – kan besiktningsmannen göra det mot en kostnad. 
Rännor och rör	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Fasad	Mexitegel och träfiberskivor. Mexitegelfasaden är ej ventilerad, se riskanalys 1:1. All växtlighet efter fasaden bör tagas bort, se riskanalys 1:2. Entrésida: Det är rörelsesprickor och sättsprickor på fasaden. Gavel framsida: Det är fogsprickor över fönstren. Det är sättsprickor på fasaden. Träfiberskivorna är i behov av målning. Det är påväxt på fasaden. Gavel baksida: Träfiberskivorna är i dåligt skick.
Fönster	3-glasfönster från 2003, 2011 och 2023. Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Dörrar	Entrédörren och groventrédörren är från 1972 och den tekniska livslängden är passerad.
Grundmur	Lecablock. Det är ytsprickor i putsen och lite putssläpp.
Grundläggning	Platta på mark med flytande golv, se riskanalys 1:3.
Mark	Uppväxt trädgård.
Balkong	Balkongen är i behov av ytskiktsrenovering.

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Generellt	Det är rörelsesprickor i huset. Det är dåligt med tilluft i huset.

ENTRÉPLAN

Entré	Golvlist saknas. Tröskellist saknas. Taklist saknas.
Hall	Golvlist saknas. Taklist saknas.
Kök	Köket är läckageskyddat. Det saknas lite golvlist. Taket är ilagat efter väggar.
Vardagsrum	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Sovrum 1, vid entrén	Det är under renovering. Jag rekommenderar att sätta in en elektrisk fläkt här.
Sovrum 2	Tröskel saknas.
Sovrum 3/lekrum	Dörren bör justeras.
Toalett	Det är ett hål i dörrbladet.
Badrum, dusch och toalett	Klinkergolv och kaklade väggar, troligen från 1990-talet. Det går ej okulärt att se hur tätskikten är utförda. Elementet är rostskadat. Det är fläckar i taket mot ytterväggen. Det är påväxt i fogarna i duschzonen. Rostangripna gjutjärnsbrunnar från 1972, se riskanalys 1:4. Golvbrunnarna byts vid renovering. 
Tvättstuga och groventré	Klinkergolv och plastmattevägg, troligen från 1990-talet. Det går ej okulärt att se hur tätskikten är utförda. Rostangripen gjutjärnsbrunn från 1972, se riskanalys 1:4. Golvbrunnen byts vid renovering.

ÖVRE PLAN

Allrum/sovrum	Det är åstak här, det är viktigt att luftspalterna är rätt utförda - om inte, se riskanalys 1:5. Det är inte färdigt runt fönstren. Det är inte riktigt färdigt här.
Sovrum 1, vänster	Det är snedtak här, det är viktigt att luftspalterna är rätt utförda - om inte, se riskanalys 1:5. Det är inåtgående fönster, se riskanalys 1:6.
Sovrum 2	Det är snedtak här, det är viktigt att luftspalterna är rätt utförda - om inte, se riskanalys 1:5. Det är inåtgående fönster, se riskanalys 1:6.
Badrum	Det är ej färdigställt, det mesta av arbetet återstår. Det är snedtak här, det är viktigt att luftspalterna är rätt utförda - om inte, se riskanalys 1:5.
Generellt	Det är en del sättningar på övervåningen.

VIND

Övre vind	Det finns ingen övre vind.

SIDOBYGGNAD Fristående förråd ?

UTVÄNDIGT

Yttertak	Plåttak från 1972, den tekniska livslängden är passerad. Taket var inte besiktningsbart på grund av snö. Vill ni ha taket besiktat efter snön är borta – kan besiktningsmannen göra det mot en kostnad.
Rännor och rör	Rännor och rör byts när taket byts.
Fasad	Träfasad, se riskanalys 1:7. Kortsida bak: Träfasaden byttes 2019, fasaden är enbart grundmålad. Kortsida fram: Fasaden är i behov av tvättning och målning, samt byta ut det som är rötskadat. Långsida mot gångvägen: Det är mycket rötskador, fasaden bör bytas ut. Sida mot huset: Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.
Fönster	Kopplade 2-glasfönster från 1972, se riskanalys 1:8. Den tekniska livslängden är passerad.
Dörr	Dörren är rötskadad i nederkant, se riskanalys 1:9.
Grundmur	Betong.
Grundläggning	Betongplatta.

INVÄNDIGT

Förråd	Bakre kortväggen är ej färdig efter fuktskador. Förrådet är i behov av invändig renovering.

RISKANALYS

1:1	TEGELFASAD: Hög fuktinträngning i tegelfasaden leder ofta till att bakomvarande konstruktioner får mikrobiella skador. Orsaken kan vara bristande luftspalt bakom tegelfasaden, bristande vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även så kallad sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring i väggkonstruktionen. När det är fogsprickor och/eller frostsprängningar i tegelfasaden är det risk för fuktinträngsel i konstruktionen. Fukt kan även tränga in runt fönstren.
1:2	VÄXTLIGHET EFTER FASADEN: Av erfarenhet vet vi att det kan uppstå problem med dagvattenledningar samt dräneringssystemet när det förekommer växter intill byggnaden. Man kan även få en hög fuktstatus i fasadens konstruktion då växter hindrar solen från att värma fasaden så att en uttorkning kan ske, detta kan i en förlängning ge upphov till skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön negativt.
1:3	FLYTANDE GOLV PÅ BETONGPLATTA: Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus. Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr under dess undersida vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.
1:4	GOLVBRUNN: Det är alltid en risk för vattenskador runt äldre golvbrunnar. Det finns risk att vatten/fukt kan tränga ut mellan tätskikt och brunn ut till kringliggande konstruktioner och där förorsaka fuktrelaterade skador. Golvbrunn ska vid ombyggnad eller renovering bytas ut om den är äldre än från 1990. Är golvbrunnen äldre än från 1990, eller inte bytt vid renovering kan det innebära att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för våtrummet alternativt undantar våtrummet från hemförsäkringen. Eventuellt försäkringsskydd får kontrolleras med respektive försäkringsbolag.
1:5	SNEDTAK/ÅSTAK: Risk föreligger för fukt- och mögelskador i yttertaksbrädor och isolering i snedtak på grund av att luftspalt kan saknas mellan yttertaksbrädor och isolering i snedtak. Ventilationsluft tas in vid takfot (sims) och släpps ut genom ventiler på gavelspetsar (alternativt ventileras nock). Vid avsaknad av eller undermålig (tilltäppt luftspalt) ventilation i utrymmen där det är konstruerat att flyta igenom x liter/minut finns risken att diffusionen (svett och ånga) kondenserar och vandrar upp i vindsutrymmet och sugs upp av organiskt material (isolering och trä) och vidare leda till fukt-, röt- och mögelskador.
1:6	INÅTGÅENDE FÖNSTER/DÖRRAR: Det innebär större risk för inläckage med inåtgående fönster/dörrar.
1:7	TRÄFASAD: Fasadpanel och träkonstruktioner som har torrsprickor och/eller målningsbehov riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta i sin tur kan i värsta fall leda till rötskador i panelen och bakomliggande konstruktioner. Fukt kan även tränga in runt fönstren.

1:8	FÖNSTER: Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag genom äldre och/eller bristfälligt underhållna fönster och snickerier. Fukt kan tränga in vilket kan ge rötskador i stommen.
1:9	DÖRRAR: Det finns en risk att man kan få skador i det organiska materialet vilket kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt genom äldre och/eller bristfälligt underhållna dörrar och snickerier.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Utifrån besiktningsmannens anteckningar och riskanalyser kan köparen begära en fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel föreligger eller inte.
En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.
En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Vänersborg 2023-04-03

Leif Söderström
L. Söderström Fastighetsbesiktningar AB

BRA ATT VETA OM:

Under nedan rubriker redovisas information om, elinstallationer, våtrumsregler, tekniska livslängder som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnads-underhåll.

El
Kunskap, försiktighet och respekt är tre viktiga begrepp att beakta när det gäller el.

Elsäkerhetsverket är en statlig myndighet, på deras hemsida finner man mycket information och föreskrifter om el.
www.elsakerhetsverket.se

El-rådgivningsbyrån är en fristående byrå för konsumenter som utan avgift hjälper och vägleder dig i olika frågor på elmarknaden.
www.elradningsbyran.se

Jordfelsbrytare
I alla nya hus är det krav på jordfelsbrytare samt även vid viss ombyggnation, till exempel installation av elektrisk golvvärme och i badrum. Installation av fast installerad jordfelsbrytare måste utföras av behörig elinstallatör. Krav på jordade el-ledningar gäller fr.o.m. 1996 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. 1999. I äldre byggnader måste man därför förvänta sig att jordfelsbrytare/petsäkra kontakter jordade elledningar saknas, I samband med eventuella renoveringar bör man därför även förnya elinstallationer.
Vad händer om propparna går?
Om det uppkommer problem med att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löser ut ska fackman kontaktas för genomgång av hela elsystemet.
Spotlights
Elsäkerhetsverket har sett en ökning av bränder till följd av felaktigt installerade spotlights. Oftast beror det på att spotlights placerats för nära brännbart material. Eftersom värmen från lampan är hög bör du vara försiktig när du installerar spotlights.
Eluttag utomhus
Det är inte tillåtet att dra ut en skarvsladd genom fönster eller dörr. El utomhus måste anslutas till ett eluttag utomhus. Saknas jordfelsbrytare kan en portabel monteras först.
Barnsäkerhet
Att ha petsäkra uttag är en enkel säkerhetsåtgärd. Särskilt viktigt är det om det finns småbarn i närheten. Elsäkerheten är livsviktig och kunskapen om den måste hela tiden föras ut till nya generationer el-användare. Lär därför ditt barn tidigt att respektera elen och dess faror.
Ojordat och jordat i samma rum
Att ha jordade och ojordade uttag i samma rum, är förbjudet. Om det uppstår ett fel i t ex en lampa som är ojordad, kan hela lampan bli spänningsförande. Om man berör den trasiga lampan och samtidigt kommer åt en produkt som är jordad, går strömmen genom kroppen. Livsfara uppstår.

Våtutrymmen
Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler.
För kakel och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se
För plastmattor se www.gvk.se
Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade ”Säker vatteninstallation” se www.sakervatten.se

Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

Viktigt att tänka på när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.

Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.

När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

Våtsäkring kök
Enligt gällande normer ska kyl, frys och diskmaskin förses med ett underlägg i form av läckageskydd. I handeln går de ofta under namnet droppskyddsbrickor. Brickorna är formade som ett kar i plast med en plan front. Om vattenläckage uppstår i vitvarorna vandrar vattnet mot framsidan av maskinen. Då upptäcks problemet direkt. Samtidigt kan inget vatten rinna bakom vitvarorna eller bänkarna.

Diskbänken är en annan plats där vattenläckage kan uppkomma. Skyddet som är format speciellt för detta har samma princip som läckageskydden under vitvarorna. Skillnaden ligger i att här finns också plats för avlopps- och vattenledningsrör. För att få ett effektivt vattenskydd behövs även en tätningssats så att det inte blir en glipa mellan rör, rörhål och skydd.

Fuktmätning

FK

Vid de fuktvärden vi mäter (FK), gäller följande, att normalvärdet ligger mellan 8 – 10 % FK och vid 17 % FK och mer är det risk för röt- och mögelskador.
Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller i en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17% i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

RF

Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (%RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur.
Vid 100% RF är luften mättat och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60% RF korroderar stål, vid 70% - 75% RF finns
det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80% RF.

Torpagrund/kryprumsgrund

Det huvudsakliga skälet till att torpagrunden/kryprumsgrunden är en riskkonstruktion är att markytan kyls ner under vintermånaderna.
Under sommaren förs varm fuktig luft in i utrymmet vilket utgör en risk för kondensbildning när den varma luften kyls ner.
Organiskt material som ligger i anslutning till utrymmet riskerar att bli fuktigt av kondens, till följd av detta kan det bli fukt-, röt- och mögelskador i det organiska materialet.

Underhåll/tekniska livslängder
Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner
Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen.

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Takkonstruktioner	**År**
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Takpapp, strö- och bärläkt under takpannor av betong, tegel	30
Takpannor av betong/tegel	30
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35
Asbestcementskivor/Eternittak	30
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Hängrännor stuprör	25
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40
Nytt undertak – invändigt	40
Fasader	
Träpanel (byte)	40
Träpanel (målning)	10
Omfogning av fasadtegel.	30
Puts tjockputs 2 cm (renovering/omputsning)	30
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30
Fönster/dörrar	
Isolerglas (blir otäta med tiden)	25
Fönster	40
Dörrar inne/ute	35
Målning fönster/dörrar	10
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dränledning)	25
Dagvattenledning utanför byggnaden.	50
Terasser/balkonger/altaner/ utomhustrappor	
Tätskikt (t.ex. asfaltsbaserade tätskikt)	35
Plåt	35
Betongbalkonger, armering exkl. tätskikt	50

Invändigt	**År**
Målning/tapetsering etc.	10
Parkettgolv/trägolv (byte)	40
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15
Laminatgolv	20
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30
Snickerier o inredning (t ex lister). Ej kök	40
Trappor	50
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20
Tätskikt underklinker/kakel i våtutrymme	30
Tätskikt golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/början 1990-talet	15
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
¤ utfört före 1995	20
¤utfört efter 1995	30
Våtrumstapeter väggar	15
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare etc.	10
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Avloppsledningar	50
Värmeväxlare	20
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.	30
Badkar bubbel	10
Avloppstank	30
Värmeledningar kall varmvattenledningar	50
Varmvattenberedare, el-radiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl.	20
Golvbrunn	20
Motor ventilationsfläkt.	20
Elcentral.	45
Värmegolv	
Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Elvärmeslingor i golv	25
Vattenburna slingor i golv	30

BESKRIVNING AV ORD SOM KAN FÖREKOMMA I BESIKTNINGSUTLÅTANDET

OKULÄRBESIKTNING – besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att det görs ingrepp i huset.

MIKROORGANISMER – samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.

MIKROBIELL LUKT – lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.

TRYCKIMPREGNERING – metod för att skydda trä från rötskada. Används främst för att skydda trä utomhus, men kan även finnas inomhus i t.ex. syllar.

STRÖ – OCH BÄRLÄKT – trälister som tegelpannor hängs fast på. De kan även ligga under ett plåttak.

YTTERTAKSPANEL/UNDERTAK – takbeklädnad som bär tegelpannor eller takplåt, dvs. direkt under läkt och eventuell takpapp, sett från ovansidan.

RÅSPONT– hyvlade och spontade bräder som t.ex. används som yttertakspanel eller blindbotten.

REGLAD VÄGG – träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.

REGLAT GOLV – träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

FLYTANDE GOLV – golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Den kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

BOARDSKIVOR – träfiberskivor som t.ex. används som blindbotten eller underlag för yttertak.

SYLL – underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

BJÄLKLAG – är den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

BLINDBOTTEN – undersidan av ett bjälklag i en krypgrund eller torpagrund.

KRYPGRUND – är den sockel som husets väggar vilar på. Utrymmet innanför grundmursväggarna är krypbart, det är utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.

TORPAGRUND – är den sockel som husets väggar vilar på. Utrymmet innanför grundmursväggarna är inte krypbart, det är utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.

PLATTA PÅ MARK – husgrunden är en gjuten platta i betong, den går under hela huset. Plattan är normalt tjockare, förstyvad, under ytterväggarna och den bärande innerväggen. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen är den uppreglad, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.