

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Häljaryd 1:209
Huskvarnavägen 6, 561 61 Tenhult



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BESIKTNING	5
2. OKULÄR BESIKTNING	6
3. RISKANALYS	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	14
5. BILAGA I: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL	15
BILAGA I, FORTSÄTTNING	16
6. BILAGA II: OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP	17
7. BILAGA III: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	18
8. BILAGA IV: LITEN BYGGORDBOK	22
9. BILAGA V: TEKNISK MEDDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER.....	23

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning:	Häljaryd 1:209
Adress:	Huskvarnavägen 6
Postnummer och Ort:	561 61 Tenhult
Kommun:	Jönköping
Fastighetsägare:	Drazen & Kristina Crnoja

UPPDRAGSINFORMATION

Uppdragsgivare:	Som ovan
Uppdragsnummer:	2021-357
Besiktningstekniker:	Carl-Johan Åberg
Telefon:	033-27 27 78
Epost:	info@byggradetab.se
Besiktningdag:	2021-10-12 klockan 10.00
Närvarande:	Drazen & Kristina Crnoja
Besiktningens genomförande och omfattning:	Inför besiktningen skickades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern översänt besiktningens-utlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

1. BESIKTNING






TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

Tillhandahållna handlingar:	Våtrumsintyg utfärdat av: Miljöhallen Golv i Jönköping GVK Auktoriseringsnummer: 5382 Radonmätning utförd av Eurofins Rapport: 543055-01 Årsmedelvärde: 40 Bq/m3
Information från uppdragsgivare:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsteknikern. Säljaren förvärvade fastigheten 2016.
<input checked="" type="checkbox"/>	Finns erforderliga bygglov
<input checked="" type="checkbox"/>	Finns våtrumsintyg
<input checked="" type="checkbox"/>	Har radonmätning utförts
<input type="checkbox"/>	Har det noterats någon avvikande lukt typ "mögelukt"
<input checked="" type="checkbox"/>	Har det tagits bort några bärande väggar vid ändring av planlösning
<input checked="" type="checkbox"/>	Fungerar all maskinell utrustning i fastigheten
<input type="checkbox"/>	Frågelistan genomläst
Renoveringar och underhåll:	Följande renoveringar och underhåll är utförda: 1999 – Nytt yttertak. Papp, läkt, betongpannor 2002 – Installation av bergvärmepump 2017 – Kök i bägge lägenheter, badrum i lgh 2, nya fönster i hela fastigheten, ny garageport, entrédörr källarplan, nya ytskikt på plan 1-3.
Upplysningar om fel i fastigheten:	Muntliga upplysningar från säljaren om fel och brister: ---

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad . Besiktning har skett av de delar som varit åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noteras helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsteknikern inget ansvar.</p> <p>Notering "inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsteknikern vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsteknikern vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</u></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsteknikern göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	Ca 12 °C och molnigt
Byggnadstyp:	2 ½ plan och källare
Byggnadsår:	1955
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong/trä
Fasad:	Tegel
Fönster:	2-glasfönster PVC isolerglas
Yttertak:	Sadeltak med betongpannor
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	Självdrag
Vatten och avlopp:	Kommunalt

TECKENFÖRKLARING










	Inget att notera	Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i ett utrymme eller byggnadsdel. Observera att små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage inte noteras.
	Notering	Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om fel, avvikelse eller brist som kan medföra ökad risk för skador men som, i den mån besiktningen kunnat påvisa, ännu inte lett till någon skada. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då besiktningsteknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.
	Påtaglig risk för skador Riskkonstruktioner	Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns påtaglig risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som, i den mån besiktningen kunnat påvisa, ännu inte lett till någon skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om besiktningsteknikern har gjort en bedömning att det föreligger påtaglig risk för skada så kommer besiktningsteknikern inte för samma risk lämna en hänvisning om fortsatt teknisk utredning.
	Fortsatt teknisk utredning	Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen.
	Obesiktad byggnadsdel	Denna symbol betyder att besiktningsteknikern inte har kunnat besikta hela/delar av en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och kryppgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

NOTERINGAR

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

	Markförhållanden:	- Nerfart till garage. Se riskanalys 3:1 - Marken lutar mot hus.
	Grundmur/sockel:	---
	Fasad:	- Enstaka frostsprängda stenar noterades. - Äldre borrhål förekommer. - Spricka noterades i tegelfasad.
	Fönster/Dörrar:	- Otäta fönsterbleck med dåligt överhäng mot fasad. - Fönsterbleck saknas på källarfönster.
	Hängrännor/Stuprör:	- Stuprör har sömnen felaktigt vänd mot fasad.
	Yttertak:	- Besiktigat från mark pga. hög höjd och avsaknad av steg, annars ingenting att notera.
	Balkong 1: (Lgh 1)	- Räcke ej barnsäkert.
	Balkong 2:	- Räcke ej barnsäkert.
	Övrigt:	- Entrétrappor/balkonger placerad mot stomme utan tätskikt är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3:2. - Spricka i entrétrappa noterades.

INVÄNDIGT

Allmänt:

I vissa fall kan det på inredning och ytskikt, av slitage och/eller åldersskäl, finnas små skador. Dessa tas inte upp eller noteras inte här.








- Fuktgenomslag förekommer i källarväggar. Se fortsatt teknisk utredning 4:1.

- Den allmänna ventilationen kan vara undermålig eftersom friskluftsventiler saknas i delar av fastigheten. Tillfredställande från och tilluftsventilation bidrar till en bra inomhusmiljö.








KÄLLARPLAN

	Allmänt:	- Äldre källare är en riskkonstruktion. Se riskanalys 3:3.
	Nedre hall:	- Sprickor noterades i vägg.
	Förråd 1:	- Delvis besiktigad pga. belamrat med lösöre.
	Förråd 2:	- Sprickor noterades i vägg. - Delvis besiktigad pga. belamrat med lösöre.
	Tvättstuga:	- Äldre väggnära gjutjärnsbrunn ej utbytt i samband med renovering. Se riskanalys 3:4. - Bommljud noterades i klinkergolv. - Mekanisk frånluft kan med fördel installeras.
	Garage:	- Äldre gjutjärnsbrunn finns i utrymmet. - Otätheter noterades runt garageport. - Delvis besiktigad pga. belamrat med lösöre.
	Cykelförråd:	- Sprickor noterades i vägg. - Delvis besiktigad pga. belamrat med lösöre.
	Pannrum:	- Väggnära gjutjärnsbrunn finns i utrymmet.
	Förråd 3:	- Ej besiktigad pga. belamrat med lösöre.
	Förråd 4:	- Delvis besiktigad pga. belamrat med lösöre.
	Förråd under trappa:	- Sprickor noterades i vägg.
	Trappa:	---




LÄGENHET ENTRÉPLAN

	Entré/hall:	- Otätheter runt entrédörr.
	Sovrum 1:	---
	Sovrum 2:	---
	Vardagsrum:	- Fuktgenomslag. Se fortsatt teknisk utredning 4:1.
	Matsal:	---
	Kök:	- Fuktskydd saknas i diskbänkskåp samt otäta rör genomföringar. - Köksfönster går ej öppna annat än till vädringsläge.
	Badrum:	- Fönster i våtzone 1. Se riskanalys 3:5. - Manschett sticker fram under klämmring. Se riskanalys 3:6. - Fix noterades på klämmring. - Kondensskador i fönstersmyg. - Äldre borrhål i våtzone 1. - Rör genomföringar i våtzone 1 (vägg i dusch) avviker från dagens branschregler.


LÄGENHET 2

	Trapphus:	- Handledare saknas från våning 2 till vindsvåning.
	Hall/entré:	---
	Sovrum 1:	---
	Sovrum 2:	---
	Vardagsrum:	---
	Kök:	- Fuktskydd saknas i diskbänkskåp samt otäta rör genomföringar. - Spilltråg saknas under kyl/frys. - Spilltråg under diskmaskin är dolt av sockel.
	Badrum:	- Fönster i våtzone 1. Se riskanalys 3:5. - Rör genomföringar i våtzone 1. Se riskanalys 3:7. - Rörslits saknar vattentät botten. Se riskanalys 3:8. - Avlopp till kommod avslutas jäms med golv. - Löst monterad wc-stol. - Fix noterades på klämmring.

VINDSVÅNING

	Allrum/sovrum:	- Fördelare till golvvärme ej installerad i vattentät inklädnad, obs ej krav vid byggåret.
	Sovrum/kontor:	---
	Badrum:	- Rör genomföringar i våtzon1 (golv) avviker från dagens branschregler. - Avlopp till kommod avslutas jäms med golv. - Fix noterades på klämmring.

VIND

	Allmänt:	- Parallelltak utan synlignockventilation. Se riskanalys 3:9.
---	----------	---

3. RISKANALYS

<p>3:1 Nerfart till garage.</p>	<p>Utvändig nerfart till garaget i källarplan innebär en ökad risk för fuktbelastning mot grund och port/dörr i samband med kraftiga skyfall och snösmältning. Det finns en risk att man får skador som kan påverka byggnaden negativt</p>
<p>3:2 Entrétrappor/ balkonger placerad mot stomme utan tätskikt.</p>	<p>Entrétrappan samt balkonger är placerade mot stomme/fasad i fastigheten. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fukt känsliga delar. Dessa problem kan ge skador så som fukt, röta, mögel och elak lukt. Entrétrappan/balkonger saknar tätskikt och är därmed en otät konstruktion. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fukt känsliga delar. Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms vara ca 40 - 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför man regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.</p>
<p>3:3 Äldre källare.</p>	<p>En äldre källare och betongplatta på mark av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Täta skikt bör undvikas mot golv- och väggytor för att minska risken för fuktpåverkan och förtvålning av fästmassor etc. Utifrån erfarenhet är det också känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt (mögel/bakterier) samt rötskador och elak lukt kan uppstå i sådana. Det utvändiga fukt skyddet är också äldre. Det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i det utvändiga fukt skyddet vilket medför att källarens utvändiga fukt skydd måste åtgärdas.</p>
<p>3:4 Äldre vägnära gjutjärnsbrunn ej utbytt i samband med renovering.</p>	<p>Vid besiktningen kunde det konstateras att golvbrunnen inte är utbytt i samband med renovering. Detta innebär att anslutningen mellan tätskiktet och golvbrunnen inte är av ett fuktsäkert utförande vilket i sin tur medför risk för vattenläckage med påföljande fuktskador i golvkonstruktionen. Kontakt med försäkringsbolag kan tas för att konstatera vad som gäller vid en eventuell vattenskada.</p>
<p>3:5 Fönster i våtzon1.</p>	<p>Två badrum i fastigheten har ett fönster i våtzon1, vilket är en känd riskkonstruktion då det finns en ökad risk för skada, på fönster och stomme i form av fukt, röta, mögel och elak lukt.</p>
<p>3:6 Manschett sticker fram under klämmring.</p>	<p>Klämringen i golvbrunn ser till att tätskiktet ansluts på ett korrekt sätt mot brunnen. Är klämringen fel monterad så finns risk att badrummet ej är vattentätt och vatten riskerar att tränga in i stommen till fastigheten. Detta kan leda till vattenskador i form av fukt, röta, mögel och elak lukt.</p>
<p>3:7 Rör genomföringar i våtzon1.</p>	<p>Rör genomförning i våtzon1 (golv) innebär en ökad risk. Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt vid rör genomförningarna finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vattenskada i form av fukt, röta, mögel och elak lukt.</p>

3:8 Rörslits saknar vattentät botten.

Armatyr, till exempel blandare eller duschanordning, som byggs in i vägg, ska ha alla anslutningar placerade i ett vattentätt utrymme med indikering för läckage som ska mynna i rum med vattentätt golv där man enkelt kan upptäcka detta. Ledning för läckageindikering får inte mynna i plats för bad eller dusch. Invändig diameter på ledning för indikering av läckage ska vara minst 20 mm. Utloppet ska inte placeras närmre än 60 mm från golvet eller intilliggande väggs tätskikt. En inbyggnadslåda avsedd för placering av armatur ska vara utformad så att kopplingarna är utbytbara. Om inbyggnadslådan är avsedd att monteras i vägg med tätskikt ska inbyggnadslådan vara provad och godkänd för att anslutas mot väggens tätskikt samt vara utformad så att utbyte av kopplingar är möjligt utan att förstöra väggens tätskikt.

3:9 Parallelltak utan synlignockventilation.

Fullgod luftspaltsventilation kräver att ventilationsluft tas in vid takfot (sims) och släpps ut genom ventiler/luftspalt vid den högsta del av taket/gavelspetsar (alt. ventilerasnock). När detta inte sker så finns det risk att det kan leda till skador i form av fukt, röta, mögel och elak lukt. Fukt kan också komma inifrån, genom att varm fuktig rumsluft läcker upp i takkonstruktionen och kondenserar mot yttertaket, med fukt- och mögelskador som följd. Ventilationsspalten mellan yttertaket och takbjälklaget kan också vara igensatt/saknas och ge upphov till sådana skador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Fuktgenomslag.

Vid besiktningstillfället noterades fuktgenomslag i källarens ytterväggar i förråd1, tvättstuga, garage, cykelförråd. Fuktgenomslag golv/vägg i förråd under trappa. Fuktfläckar på vägg i förråd4 samt fuktmärken runt elementrör i vardagsrum i lägenhet på markplan.
För att utreda orsaken till dessa fuktgenomslag /fuktmärken och för att säkerställa dess utbredning rekommenderar vi en fortsatt teknisk utredning.

Köpare/säljare kan begära fortsatt teknisk utredning för att om möjligt klarlägga orsak och omfattning av fel, risk eller pågående skador. En sådan fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen men kan beställas separat. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Utlåtandet har 2021-10-12 skickats enligt nedanstående sändlista per mail.

Säljare:	Drazen & Kristina Crnoja
Mäklare:	Johan Marklund

Borås 2021-10-12
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl-Johan Åberg, Besiktningstekniker

5. BILAGA I: 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 disponerar 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 besiktningsstekniker har inte el-behörighet.

Besiktningssteknikern ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljarens angivna upplysningar.

ELCENTRAL

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

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.

<input checked="" type="checkbox"/>	Automatsäkrad	<input type="checkbox"/>	Ej jordade vägguttag
<input checked="" type="checkbox"/>	Jordfelsbrytare	<input checked="" type="checkbox"/>	Jordade vägguttag
<input type="checkbox"/>	Gruppförteckning	<input type="checkbox"/>	Ej petskydd i vägguttag
<input checked="" type="checkbox"/>	Gängsäkrad (porslin)		

BILAGA I, FORTSÄTTNING

Anläggningens ålder:	1955
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	2017 – Nya centraler och ledningar i hela fastigheten (Vätterbygdens el-tjänst)
Säljarens upplysningar:	---
lakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten.

Borås 2021-10-12
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl-Johan Åberg, Besiktningstekniker

6. BILAGA II: 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 tilläggsinformation. Den 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. Besiktningsförrättaren ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljarens angivna upplysningar.

Gjutjärnsledning	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
Tappvattenledning	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	värmepannor	Ca 20 år

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande av vatten:	Kommunalt
Typ av avlopp:	Kommunalt
Årtal:	1955
lakttagelser:	---
Slutsats och rekommendationer:	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten/avlopp i fastigheten.

Borås 2021-10-12
Byggrådet Besiktning Sverige AB



Carl-Johan Åberg, Besiktningstekniker

7. BILAGA IV: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsteknikern och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

Med besiktningstekniker avses i tillämpliga delar även det besiktningföretag 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 besiktningstekniker. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningssutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsteknikern en uppdragsbekaftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsteknikern går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt

4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningssutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

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 besiktningsteknikern synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

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

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

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, fuktmetning eller annan mätning

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

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

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsteknikern 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

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

Om besiktningsteknikern gjort en anteckning om en påtaglig risk för skada eller väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern kan dock komma överens om att besiktningsteknikern även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

besiktningsteknikern upprättar ett besiktnings-utlåtande 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 besiktningsteknikern träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

Besiktningsteknikerns ansvar

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

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

Besiktningsteknikern är skyldig att ersätta den skada som besiktningsteknikern orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

Om besiktningsteknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsteknikerns 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. Besiktningsteknikern ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsteknikern översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsteknikern är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsteknikern avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåntagandet

Besiktningsteknikern har upphovsrätten till besiktningsutlåntagandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåntagandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

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

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

Om överlåtelse av utlåntagandet skall ske har besiktningsteknikern rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåntagandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsteknikern kan innehållet i besiktningsutlåntagandet inte göras gällande mot besiktningsteknikern. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåntagandet för annat än det avtalade ändamålet. I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåntagandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

Har besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

8. BILAGA V: 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 yttertakets 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 alunsulfider. 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

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hänggränsan.

FUKTSKYDD

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 kryppgrund.

FUKTKVOT

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

FODER

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

GRUNDMUR

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

HAMMARBAND

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

HANBJÄLKE

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

IMMA

Se mätnadsånghalt.

KARM

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

KLINKER

Plattor av keramiskt material.

KLÄMRING

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

LIMTRÄ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

MEKANISK VENTILATION

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

MÄTTNADSÅNGHALT

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

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

SIÄLVDRAGSVENTILATION

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.

9. BILAGA VI: TEKNISK MEDDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR 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	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Våtutrymmen	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år	* utfört före 1995	20 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört efter 1995	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor		Våtrumstapeter väggar	15 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år		
Plåt	35 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Avloppsledningar	50 år
		Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Fasader		Avloppstank	30 år
Träpanel (byte)	40 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Badkar	30 år
Tegel	Ej Byte	Värmeväxlare	20 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år		
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Elinstallationer	
		Kablar, centraler etc.	45 år
Fönster/dörrar		Vitvaror	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Byte fönster	40 år	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år		
Målning fönster/dörrar	10 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
		T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Dränering/utvändigt fuktskydd		Luftvärmepump	8 år
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år		
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Ventilation	
		Injustering av ventilationssystem	5 år
Invändigt		Byte av fläktmotor	15 år
Målning/tapetsering etc.	10 år	Styr- och reglerutrustning	20 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		