





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Stenhusvägen 36, 448 32, Floda

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 besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.





Besiktningsteknikerns tankar i korthet

De synpunkter som finns på byggnaden handlar om information om riskfyllda konstruktionslösningar, tidstypiska brister från tidsperioden då huset byggdes eller renoverades, tekniska livslängder alternativt om rena underhållssynpunkter.

I befintligt protokoll finns även rekommendationer om fördjupad undersökning/kontakta fackman för att utreda orsak och omfattning av anmärkningar som noterades vid besiktningstillfället.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktning rekommenderas att en avtalad/ bokad besiktningssynpunkt genomförs av utlåtnad görs med undertecknad. [Denna genomgång bokas via mäklaren.](#)

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom.

Med vänlig hälsning

Liselotte Larsson, Besiktningsföretaget AB

Certifierad Energiexpert & Besiktningstekniker



Innehållsförteckning

Objekt.....	2
Byggnadsbeskrivning.....	3
Handlingar och information.....	4
Okulär besiktning – förklaringar.....	5
Noteringar.....	6
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll.....	11
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	12
Bilaga 3 – Areamätning.....	13

Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Stenhusvägen 36, 448 32, Floda
Fastighetsbeteckning:	Skallsjö 3:48
Besiktning:	EXTRA
Uppdragsnummer:	12591
Besiktningsman:	Liselotte Larsson, Besiktningsföretaget AB
Besiktningdag:	2024-04-12
Övriga närvarande:	-Fastighetsägare. -Fastighetsmäklare, Bjurfors
Väderlek:	Regn, 8 °C



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1964/1974
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Grundkonstruktion:	Källare/Betongplatta på mark
Stomme/Bjälklag:	Betong/lättbetong/trä
Värmesystem:	Pelletspanna -Radiatorer samt golvvärme (vattenburen). -Golvvärme (el) i duschrullen.
Ventilation:	Självdraagsventilation
Fönster:	3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade fönster
Fasad:	Mexi-sten och trä
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	-Sadeltak med underlagstak av råspont, papp, läkt och betongpannor. -Poolhuset har ett sadeltak med plåt som takyttskikt.
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt
Övrigt:	Fristående garage samt poolen ingår inte i besiktningen



Handlingar och information

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare.

Besiktningsteknikern kan inte garantera riktigheten i lämnade handlingar och information.

Uppgifter om utförda renoveringar:

- Nuvarande ägare tillträdde 2009.
- Huset byggdes till med poolhuset, 1974. Oklart om plåten som utgör takyttskikt över denna del av huset är original eller omlagd.
- Tilläggsisolering bakom tegel 1974.
- Tak omlagt med ny papp, läkt och betongpannor 2001.
- Duschrummet på entréplan renoverades med kakel och klinkers samt golvvärme (el), 2008. Arbetet utfördes av fackmän, kvalitetsdokument finns inte.
- Utvändig målning 2002 och 2013.
- Putsning av utvändig sockel, 2022.
- Blandad ålder på isolerfönster (årtal oklart).

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Nej.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Nej.*
- Har det utförts stambyte?
- *VA utbytt vid renoveringar. Huvudstam troligtvis original.*
- Är huset omdränerat?
- *Nej.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *Blanda ålder på elen.*
- Är taket omlagt?
- *2001.*
- Är radonmätning utförd?
- *Blå lättbetong finns i huset. Långtidsmätning av radon utförs vid besiktningstillfället och ska snart lämnas in för avläsning.*
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?
- *Ja.*
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här?
- *Nej.*
- Finns ritningar på huset?
- *Ja.*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Nej.*



- Finns alla servitut och bygglov?
- *Ja.*
- Finns våtrumsdokumentation?
- *Nej.*
- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Nej.*
- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *Fuktgenomslag invändigt på källarytternväggar.*

Okulär besiktning - förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

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

I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört/ gjort besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall.

Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats.

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

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 till 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.



Noteringar

HUVUDBYGGNAD

Utvändigt

Allmänt	<p>Huset har ett allmänt utvändigt behov av målning/underhåll gällande fönster, dörrar, träfasad och vindskivor. Rötskador noterades på fasadpanel, vindskivor samt fönster.</p> <p>Det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd samt för kontroll av omfattningen av eventuella följskador i bakomliggande konstruktioner.</p>
Markförhållanden	<p>Inget att notera.</p>
Sockel	<p>Enstaka växter finns i anslutning till byggnaden.</p> <p>Med växtlighet nära byggnaden riskerar man en ökad fuktbelastning mot fasaden och grunden, samtidigt som växternas rötter kan växa in i dräneringsledning/ grundmuren.</p> <p>Viktigt är att brunnen framför källardörren är fri från skräp så att avrinning av regn- och smältvatten fungerar och för att minska risken för översvämning.</p>
Fasad	<p>Stenfasaden är äldre.</p> <p>Mexi-sten är ett fasadmaterial som kräver lite underhåll. Med tiden behöver dock ofta fogar kompletteras/åtgärdas när materialet blir poröst. Annars finns risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner samt att fasadens kramling (förankring i stommen) kan rosta sönder/lossna. Stora avvikelser förekommer dock beroende på hur utsatt fasaden är.</p>
Fönster och dörrar	<p>Tröskelbleck finns inte på entrédörr och källardörr.</p> <p>Avsaknad av bleck medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.</p>
Hängrännor/Stuprör	<p>Stuprören bör monteras med skarvar/fals ut från fasaden samt lövsilar bör monteras på alla stuprör för att undvika stopp i dagvattenledningen.</p> <p>Vatten rinner på utsidan stuprör (stopp i stuprör) vilket medför en ökad fuktbelastning på fasad och sockel/grund.</p>



Tak	<p>Takfönster är äldre och risk finns för bristfälliga underbeslag och tätningar samt att skräp samlas på plåten ovan fönster. Vidare noterades att plåtar på takhuvar ansluter bristfälligt mot intilliggande takpannor.</p> <p>Brister i utvändiga taktäckningen kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsaka fuktrelaterade skador.</p> <p>Mossa finns på takpannorna. För att förlänga livslängden på yttertaket rekommenderas att takpannorna rengörs.</p> <p>Fogen mellan tegelstenar på skorstenen är i sämre skick.</p> <p>Det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd.</p>
Tak på poolhuset	<p>Färgen släpper lokalt på undersida takutsprång vilket indikerar på en eventuell skada.</p> <p>För att utreda orsak och omfattning av detta rekommenderas att kontakt tas med en fackman.</p>
Vind/Sidovindar	<p>Nockvind är ej aktuellt på vissa delar då innertaket här följer yttertaket (parallella tak). På övriga delar så är vindsutrymmet ej åtkomlig pga låg höjd.</p> <p>Från vindsluckan till nockvinden samt på sidovindar noterades mikrobiell påväxt på underlagstaket.</p> <p>Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är väldigt vanligt på hus med självdragsventilation och indikerar att vinden tillförs varm och fuktig luft inifrån bostaden. För att komma till rätta med detta måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas.</p> <p>På sidovindar noterades rör som är tejpade och i sidovind åt söder noterades ett inläckage vid avloppsluftaren.</p> <p>För att utreda orsak och omfattning av detta rekommenderas att kontakt tas med en fackman.</p>
Vindsutrymmen över poolrummet	<p>Det finns två utvändiga luckor till utrymmena.</p> <p>Vindsutrymmena är inte åtkomliga för besiktning då inga landgångar finns samt mycket lösöre.</p>



INVÄNDIGT

-Skador som förekommer på ytskikt och inredning på grund av naturligt åldrande eller vanligt slitage noteras inte särskilt i utlåtandet.

-Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

Entréplan:

Entréhall	Inget att notera.
Sovrum	Inget att notera.
Vardagsrum	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Matplats	Inget att notera.
Kök	Inget att notera.
Dusch	I utrymmet som har äldre yt- och tätskikt noterades brister så som rör genom golv/tätskikt samt något bristfälligt golfall. Ovan nämnda anmärkningar innebär en ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

Poolhuset:

Allmänt	<p>Poolhuset är placerat i suterräng och ligger delvis under mark. Mot motfyllda ytterväggar finns en påreglad väggkonstruktion med träpanel som väggytskikt.</p> <p>I utrymmet upplevs en avvikande lukt med mikrobiell karaktär.</p> <p>För att utreda orsak och omfattning av detta rekommenderas att en fördjupad undersökning görs.</p> <p>Utvändigt fuktskydd/dränering är äldre.</p> <p>Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga skador i källaren.</p> <p>Isolerglas är punkterade (missfärgade mellan rutorna) vilket tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga.</p> <p>Eftersom fönster är anlöpta bör kontakt tas med en entreprenör för bedömning av omfattningen av ett eventuellt fönsterbyte.</p>
---------	---



Dusch

Duschdelen är äldre och har passerat sin tekniska livslängd gällande yt- och tätskikt samt golvbrunn.

Duschdelen bedöms därför vara i behov av reovering och det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd samt för att kontrollera omfattningen av eventuella skador i bakomliggande konstruktioner.

Övre plan:

Trappa	Trappan saknar fallskydd/räcke.
Hall	Inget att notera.
Sovrum 1	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Duschrum	Våtrummet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd gällande yt- och tätskikt samt golvbrunn. Våtrummet bedöms därför vara i behov av reovering och det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd samt för att kontrollera omfattningen av eventuella skador i bakomliggande konstruktioner.
Sovrum 2	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.



Källare:

Allmänt	<p>I hall och allrum finns en flytande golvkonstruktion (oklar uppbyggnad) mot betongplattan samt golvvärme. En påreglad väggkonstruktion mot motfyllda källarytterväggar finns i allrum samt intilliggande förråd. Innerväggar i källaren är av trä och betong.</p> <p>Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.</p> <p>Ett fuktkvotsvärde på 14,5 % uppmättes i innerväggsyll i trappförrådet. Vidare togs ett provhål i den påreglade väggkonstruktionen i allrummet och här mättes en fuktkvot på 20 % i regel samt mikrobiell lukt upplevs ur provhålet.</p> <p>För att utreda orsak och omfattning av det högt uppmätta fuktkvotsvärdet samt till den mikrobiella lukten rekommenderas att en fördjupad undersökning görs. Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation om fördjupad undersökningen gäller hela källaren där organiskt material har kontakt med betongplattan och/eller motfyllda källarytterväggar.</p> <p>Puts och färg släpper från underlaget på källarytterväggar.</p> <p>De invändiga puts- och färgsläppen är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande. Det rekommenderas att en fackman kontaktas för att bedömning och åtgärd av källarens utvändiga fuktskydd/dränering.</p>
Trappa/Hall	Inget att notera.
Förråd	Inget övrigt att notera.
Allrum	Inget övrigt att notera.
Förråd	<p>Golvbrunn finns inte i utrymmet.</p> <p>I denna typ av utrymme där vattenanläggningen är placerad bör golvbrunn finnas.</p>
Förråd/Pannrum	Äldre gjutjärnsbrunn bör hållas under uppsikt och eventuellt bytas ut/åtgärdas då risk finns att den kan rosta sönder. Vid renovering av utrymmet/byte eller åtgärd av brunnen bör även omkringliggande stammar kontrolleras då dessa bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Passage	Äldre gjutjärnsbrunn. Se text ovan (Förråd/Pannrum).
Tvättstuga	Äldre gjutjärnsbrunn. Se text ovan (Förråd/Pannrum).
Trappförråd	Inget övrigt att notera.



Bilaga 1 - Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är 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 utförs 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. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Övriga upplysningar:	-
Iakttagelser:	-Modern typ av elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. -Ojordade vägguttag finns.
Slutsats och rekommendationer:	I takt med framtida renoveringar rekommenderas att elen uppdateras av behörig elektriker.



Bilaga 2 - Okulär kontroll av vatten & avlopp.

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 eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap 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 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. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Blandad ålder. VA utbytt vid renoveringar. Huvudstam troligtvis original.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Övriga upplysningar:	-Pelletsbrännare 2004. -Automatshunt installerad på värmepannan, 2022.
Iakttagelser:	-Äldre gjutjärnsinstallationer finns i källaren. -Eternit förekommer i ventilationskanaler och asbest kan finnas i rörisolering (rörböjar) på äldre vattenledningar. Risk finns vid nedmontering/hantering av ventilationskanaler och rörisolering att asbest/eternitfibrer frigörs till inomhusluften.
Slutsats och rekommendationer:	Vid renoveringar rekommenderas att behörig VVS-entreprenör kontaktas för uppdateringar av VA enligt nu gällande branschnorm.



Bilaga 3 - Areamätning

Samlad information om areauppmätning.

Förutsättningar	Ritningar fanns vid tidpunkt för uppmätning.
Uppmätning	Mått är tagna på plats med en Bosch Professional GLM 40
Utförande	Fastigheten har mätts enligt <i>Svensk Standard (SS 21054:2020)</i> avseende bo och biutrymmen. Areor anges i m ² .
Resultat	<p>Huset har en total boarea på: 112 m² +/- 3%.</p> <p>Varav: Entréplan har en boyta på 76 m². Övre plan har en boyta på 36 m².</p> <p>Huset har en total biarea på: 141 m² +/- 3%.</p> <p>Varav: Källaren har en biyta på 74 m². Poolrummet har en biyta på 67 m².</p> <p>Poolrummet räknas som ett "utrymme med begränsad användning", ett utrymme som inte förväntas kunna användas året runt. Dessa ytor är därmed biarea.</p>



Övrigt

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade parter får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom fem arbetsdagar 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.

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. Uppdrag är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till beställaren.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en köpargenomgång görs, antingen via telefon eller på plats. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Om ingen köpargenomgång görs har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar mot dig som köpare. En köpargenomgång bokar ni genom att ringa eller maila in till vår växel.

Om du som säljare avser att teckna en dolda fel-försäkring med den här besiktningen som underlag är det av yttersta vikt att försäkringspremien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringsskydd.

Om ni inte har beställt en dolda fel-försäkring men önskar att göra detta hjälper vi er gärna. I så fall är ni varmt välkomna att kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

BESIKTNINGSFÖRETAGET AB

Liselotte Larsson

Liselotte Larsson

Besiktningstekniker/Certifieredergiexpert

Besiktningsföretaget AB

Växel: 010-18 20 250

Mobil: 0703-16 26 33

liselotte.larsson@besiktningsforetaget.se

www.besiktningsforetaget.se



Teknisk medellivslängd

Observera att nedan angivna tekniska livslängder är schablonmässiga och avser generellt jämförbara objekt. Det är viktigt att komma ihåg att livslängderna kan variera beroende på individuella faktorer och underhållshistorik för det specifika objektet. Därför är dessa uppgifter avsedda som riktlinjer och inte nödvändigtvis giltiga för det aktuella objektet

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hänggrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2 cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år



Villkor för Överlåtelsebesiktning

Förklaring

Uppdragsgivare	Säljaren eller köparen av fastigheten.
Fastighet	Den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktning.
Fel i fastighet	En avvikelse från vad en köpare har kunnat förutsätta vid köpet, om köpet genomfördes vid tiden för överlåtelsebesiktningen.
Besiktningstekniker	Det besiktningsföretag som fått i uppdrag att utföra överlåtelsebesiktningen.

SE NOGA NEDAN VILKEN RUBRIK SOM GÄLLER JUST DITT UPPDRAG; KÖPARE ELLER SÄLJARE

Syfte för köpare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för köpare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en byggnadsteknisk okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken, utan utgör en del av undersökningsplikten.

Syfte för säljare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen i uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

Handlingar och information

Om Besiktningsteknikern får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktningsvillkoren. Besiktningen omfattar Fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall vidbyggd del av huvudbyggnaden såsom förråd, carport eller garage samt den mark som anses ha byggnadsteknisk betydelse. Andra eventuella byggnader på fastigheten ingår enbart om detta framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvärdig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaget kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Stege ska tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande.



För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsteknikern.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningens utlåtande. Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen. En yta eller ett utrymme som inte har besiktigats ingår ändå i köparens undersökningsplikt.

Om inget annat framgår av uppdragsbegränsningen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, altan, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningens uppdrag. I besiktningens uppdrag ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på Fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter. I besiktningens uppdrag ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningens uppdrag är slutfört när besiktningens utlåtande har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningens utlåtande

I besiktningens utlåtande redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningens utlåtande kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningens utlåtande till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningens utlåtande.

Besiktningens utlåtande ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen, vilket kan innebära att förhållandena kan vara annorlunda än vid tiden för överlåtelsen av Fastigheten.

I uppdraget ingår inte att revidera besiktningens utlåtande efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningens utlåtande kan även innehålla redovisade risker och rekommendationer om fortsatt teknisk utredning.

Redovisade risker

Noterar besiktningsteknikern att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningens utlåtande.

Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens egenskaper, noteringar som har gjorts vid den okulära besiktningen, Uppdragsgivarens information och handlingar samt skick hos likvärdiga fastigheter och förhållandena vid överlåtelsebesiktningen.

Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsteknikern då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen om inte annat avtalats.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsteknikern i samband med överlåtelsebesiktningen. Vid eventuella ingrepp i Fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbegränsning eller i en separat uppdragsbegränsning.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningens utlåtande eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och va-installationer

Om det framgår av uppdragsbegränsningen ingår okulär kontroll av el- och va-installationer i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsteknikerns noteringar och rekommendationer baseras sig på ägares uppgifter och kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten- och avloppsinstallationer.



I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.

Om Besiktningsteknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

Kontrollen innebär inte att Besiktningsteknikern garanterar installationens funktion eller att den inte är i behov av översikt, reparation eller underhåll.

Fuktindikering

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador.

En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningsutlåtandet.

Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsteknikern behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsteknikern på plats. Besiktningsteknikern ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella följdskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsteknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

Radonindikering

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningssmannen har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

Kostnadsuppskattning av åtgärder

Kostnadsuppskattning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en kostnadsbild över kritiska åtgärder i Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna är uppskattade och Besiktningsteknikern har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

Areamätning

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m².

Viss mindre avvikelse kan förekomma i uppmätningen. I areamätningens utlåtande framgår vilken felmarginal som kan förekomma utan ansvar för Besiktningsteknikern.

Besiktningsteknikern ansvar

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen är Besiktningsteknikern skyldig att ersätta den skada som Besiktningsteknikern åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsteknikern är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är besiktningsteknikern som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.

Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.



c) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

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 mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsteknikern kan tänkas behöva för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktningsutlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsteknikern inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsteknikern men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsteknikern inget ansvar.

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsteknikern har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

Om Uppdragsgivaren är en säljare så gäller inte ansvaret per automatik för köparen. För att ansvar skall gälla mellan köparen och Besiktningsteknikern krävs särskilt avtal. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

Reklamation och preskription

Eventuell reklamation gällande Besiktningsteknikerns uppdrag skall meddelas till Besiktningsteknikern snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsteknikern har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

Betalning och hävning

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besiktningsteknikern, kan Besiktningsteknikern kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

