





## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

### Karl XII:s väg 6, Lerum

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren enligt de förutsättningar som framgår av "Villkor Överlåtelsebesiktning". Om du som köpare önskar överta den juridiska rätten till besiktning utlåtandet och samtidigt uppfylla en del av din undersökningsplikt, är du välkommen att kontakta Besiktningföretaget för genomförande av en köpargenomgång. En köpargenomgång ger samma ansvarsförhållanden och har samma villkor som en fristående överlåtelsebesiktning för köpare.





## 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 besiktningsgenomgång av utlåntandet 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

Besiktningstekniker & Certifierad Energiexpert



## 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 – Radonindikation.....	13

## Objekt

---

### Adress

---

Objektsadress:	Karl XII:s väg 6, Lerum
Fastighetsbeteckning:	Aspenäs 2:286
Besiktning:	BAS
Uppdragsnummer:	12234
Besiktningstekniker:	Liselotte Larsson, Besiktningföretaget AB
Besiktningdag:	2024-02-05
Övriga närvarande:	-Fastighetsägare -Fastighetsmäklare
Väderlek:	Molnigt, 4°C



## Byggnadsbeskrivning

---

### Objekt

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1957/2018
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Grundkonstruktion:	Souterrängkällare/betongplatta på mark samt betongplatta på mark med underliggande isolering på utbyggnaden. Oklar grundkonstruktion på del av vardagsrummet som inte är ovan garaget.
Stomme/Bjälklag:	Betong och trä
Värmesystem:	Bergvärme
Ventilation:	Självdrag i tillbyggnaden och FTX i den äldre delen av huset
Fönster:	2-glas kopplade fönster och 3-glas isolerfönster
Fasad:	Stående träpanel samt puts på betongstomme
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Sadeltak, betongpannor med underlagstak av råspont, papp och läkt samt låglutande takkonstruktion med plåt som ytskikt
Terrängförhållande:	Bergstomt/Naturtomt
Övrigt:	Garage finns i huset



## 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 2023.
- Följande uppgifter är hämtade från tidigare utförd besiktningsprotokoll (2022):
- Tillbyggnad av vardagsrummet ovanpå befintligt garage och intilliggande uteplats, 1978. Information hämtad från protokoll från Småhuskadenämnden.
  - 1989 gjordes en utredning av huset via Småhuskadenämnden då man upplevde mikrobiell lukt i huset. Golvet i vardagsrummet ska enligt rapporten bytts ut och återställts med en fuktstyrd undertrycksventilerad golvkonstruktion. Även källaren ska ha åtgärdats samtidigt. Oklart hur man gjorde med del av vardagsrummet som inte är ovan garage. I huset sattes samtidigt in ett ventilationssystem med styrd till- och frånluft för boutrymmen kompletterat med kanaler till den undertrycksventilerade golvkonstruktionen. Protokoll/rapport finns.
  - Dräneringsåtgärd gjordes 1996/1998 av tidigare fastighetsägare.
  - Nya fönster i vardagsrummet på övre plan 1998.
  - Helt nytt badrum på entréplan samt klinker och puts i intilliggande pannrum, 1998.
  - Taket lades om med ny papp, läkt och betongpannor, 2000.
  - Huset byggdes till 2008 - 2010. Helt färdigställdes 2018.
  - Ny fasad och tilläggsisolering runt hela huset (äldre delar), 2009.
  - Ny veranda på tillbyggnaden 2010.
  - Renovering av fönster 2013 - 2017.
  - Totalrenovering av köket, 2018.

Följande upplysningar lämnades av fastighetsägare vid besiktningstillfället:

- Utvändig väderhuv monterades på skorstenen, 2023.
  - Utvändig målning av fasader, 2023.
  - Ventilationskontroll, rengöring och flödesmätning av FTX-systemet 2023. Aggregatet som är placerat på vinden låter något.
- 
- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
  - *Nej.*
  - Har det varit stopp i avloppen?
  - *Nej.*
  - Har det utförts stambyte?
  - *VA utbytt vid renoveringar.*
  - Är huset omdränerat?
  - *Ja, 1996/1998.*
  - Är elledningar utbytta i huset?
  - *El utbytt vid renoveringar. Ny elcentral med jordfelsbrytare, 2018. Osäkert om jordfelsbrytaren ombesörjer hela fastigheten.*
  - Är taket omlagt?
  - *Ja, 2000.*

Information från säljare och  
upplysningar om fel i  
fastigheten:



- Är radonmätning utförd?
- *Radonindikation utförs vid besiktningsstillfället. Se bilaga 3.*
- 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?
- *Nej.*
- Har eldstaden blivit sotad/ kontrollerad?
- *Sotning och brandskydds kontroll utfört enligt direktiv.*

## Okulär besiktning - förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Ytor som inte är åtkomliga, eller på annat sätt inte är besiktningsbara ingår i köparens undersökningsplikt. För dessa har besiktningsteknikern inget ansvar.

Yttertaket kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt.

De allra flesta hus har någon form av fel eller brist som kan utgöra en risk för skada. Ibland har felet eller bristen kanske redan orsakat en skada. Det mest förekommande problemet är olika typer av fuktrelaterade skador. Utrymmen såsom vind, kryppgrund eller konstruktioner på betongplatta utsätts för olika fuktbelastning, beroende på till exempel temperaturer och hur de nyttjas.

Det är normalt att förvänta sig att en äldre fuktisolering eller dräneringsledning har en nedsatt funktion.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid besiktningsstillfället, såväl det som besiktningsteknikern okulärt kan upptäcka på plats, som de eventuellt muntliga uppgifterna som lämnats till besiktningsteknikern och som är av betydelse.

Finns uppfattning om att någon muntlig information saknas eller är felaktig måste uppdragsgivaren begära eventuell redigering inom fem (5) arbetsdagar. För redigering som inte begärs inom angiven tid har besiktningsteknikern inget ansvar.



## Noteringar

### HUVUDBYGGNAD

#### Utvändigt

Markförhållanden:	<p>Marken lutar mot huset.</p> <p>Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden.</p>
Sockel och utvändiga trappor:	<p>Utvändigt fuktskydd ligger oskyddat ovan mark.</p> <p>Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras.</p>
Fasad:	<p>Inget att notera.</p>
Fönster och dörrar:	<p>Garagedörrar samt enstaka fönster är i behov av målning/underhåll.</p> <p>Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.</p> <p>Tröskelbleck saknas under dörrar.</p> <p>Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.</p>
Hängrännor/stuprör:	<p>Ett stuprör på husets baksida är bristfälligt montera.</p> <p>Detta innebär en ökad fuktbelastning mot grunden.</p>
Tak:	<p>Takytskiktet av plåt på den låglutande takkonstruktionen på utbyggnaden är inte åtkomlig för besiktning pga ovanliggande trätrall.</p> <p>Rötskadad vindskiva bör bytas ut.</p> <p>Det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd samt för kontroll av omfattningen av eventuella följdskador i bakomliggande konstruktion.</p> <p>Fog och tegelstenar på skorstenen är i sämre skick.</p> <p>Det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd.</p> <p>Äldre plåtdetaljer på yttertaket är inte utbytta i samband med takreoveringen.</p> <p>Detta kan leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner då plåtarna ansluter bristfälligt mot intilliggande takpannor.</p> <p>För att förlänga livslängden på yttertaket rekommenderas att takpannorna rengörs från mossa.</p>





Vind:

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

I huset finns ett mekaniskt ventilationssystem vars uppgift är att säkerställa luftflödet i huset samt motverka att fuktig luft från huset inte når ouppvärmda vindsutrymmen med mikrobiell påväxt på undertaksbrädorna som möjlig följd. För att detta skall fungera är det viktigt att installationen servas kontinuerligt och kontroll av inställningar utförs så att fuktigheten inte stiger. Då en kontroll har gjorts av ventilationssystemet 2023 (se lämnade upplysningar) är det svårt att bedöma om den mikrobiella påväxten fortfarande är aktiv. Denna bör därför hållas under uppsikt (främst vintertid) och upplevs den öka i omfång rekommenderas att kontakt tas med en ventilationsfirma för en kontroll av ventilationskapaciteten i bostaden.

Observera att besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.

Missfärgningar/fuktfläckar finns på undertaksbrädor i anslutning till murstock, taklucka samt genomföringar.

Vid fuktindikering som utfördes på området noterades inga förhöjda fuktindikationer. Missfärgningarna bör markeras och hållas under uppsikt, upplevs dessa öka i omfång rekommenderas att kontakt tas med en fackman. Se även Utvändigt/Tak angående takhuvar på yttertaket.



## 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:

Allmänt	<p>Grundläggningen på de gamla delarna av huset består av en betongplatta på mark utan underliggande isolering med en flytande golvkonstruktion/golvvytskikt direkt mot betongen samt en påreglad väggkonstruktion mot motfyllda källaryttväggar (klädkammaren intill sovrum i äldre delen av huset). Innerväggar är av betong och enstaka av trä.</p> <p>Golv- och väggkonstruktion av trä riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan om fuktskyddet är bristfälligt utfört alternativt saknas. Fuktvandring kan ske från marken genom betongen till organiskt material genom så kallad kapillärsugning och diffusion, vilket kan leda till skador med lukt av mikrobiell karaktär.</p> <p>Osäkert om eller hur golv- och väggkonstruktioner på entréplan är kopplat till den undertrycksventilation som installerades i huset och som det går att läsa om i rapporten från Småhusskadenämnden. Se lämnade upplysningar.</p> <p>Utvändigt fuktskydd/dränering är äldre.</p> <p>Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källaryttväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga skador i källaren.</p>
Entréhall	Inget att notera.
Hall	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Hall (möblerbar)	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
Sovrum 4	<p>Tätskikt/vattentät inklädnad med skvallerrör finns inte vid golvvärmerören (åtkomliga via garderob). Värmerören är även placerade i utrymme där inte golvbrunn finns.</p> <p>Risk finns vid eventuellt läckage på vattenrör att vatten inte upptäcks i tid och tar sig in i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Det rekommenderas att golvvärmerören inte byggs in samt att vattenlarm/läckagevarnare placeras vid golvvärmerören.</p>
Pannrum/Tvättstuga	Inget att notera.



Dusch	<p>Våtrummet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd gällande yt- och tätskikt samt golvbrunn.</p> <p>Våtrummet bedöms därför vara i behov av renovering och det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd samt för att kontrollera omfattningen av eventuella skador i bakomliggande konstruktioner.</p>
Förråd	Inget att notera.
Klädkammare	Inget att notera.
Sovrum 5	Inget att notera.
Trappförråd	Inget att notera.
Wc	<p>Utrymmet är äldre gällande yt- och tätskikt.</p> <p>Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskadorna i omkringliggande konstruktioner som följd.</p> <p>Vid framtida renovering bör nu gällande branschregler för utrymmet beaktas.</p>
Garage	<p>Fuktgenomslag samt mikrobiell påväxt noterades på motfyllda ytterväggar.</p> <p>Då en dräneringsåtgärd på garaget bedöms vara svår så rekommenderas det att inte ha några organiska material på betongplattan eller mot motfyllda ytterväggar och vid målning bör väggar målas invändigt med silikatfärg med hög fuktgenomsläpplighet.</p> <p>Den mikrobiella påväxten som finns i nederkant ytterväggar beror troligtvis på att fel färg som inte är diffusionsöppen har använts samt att lösöre tidigare har stått kloss an väggar. För ett bättre klimat i garaget kan man med fördel ha dessa delar uppvärmda samt gärna ha en luftavfuktare placerad i utrymmet.</p>



## Övre plan:

Trappa	Inget att notera.
Matplats	Inget att notera.
Kök	Vattenlarm/läckagevarnare kan placeras på golvet bakom diskbänkskåpet vid vattenrören för att lättare upptäcka eventuella läckage i tid.
Badrum	Våtrummet är äldre och har passerat sin tekniska livslängd gällande yt- och tätskikt samt golvbrunn. Vidare noterades fönster i våtzone samt rör genom golv/tätskikt. Våtrummet bedöms därför vara i behov av renovering och det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd samt för att kontrollera omfattningen av eventuella skador i bakomliggande konstruktioner.
Förråd	Missfärgningarna/fuktfläckarna noterades vid/runt ventilationskanal. Vid fuktindikering som utfördes på området noterades inga förhöjda fuktindikationer. Missfärgningarna bör markeras och hållas under uppsikt, upplevs dessa öka i omfattning rekommenderas att kontakt tas med en fackman.
Sovrum 1	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Vardagsrum	Undertrycksventilerad golvkonstruktion. Syftet med denna installation är att skapa en torrare miljö i golvkonstruktionen och förhindra att avvikande lukter når bostaden. En förutsättning för att installationen ska uppfylla sitt syfte är att fläkten är i kontinuerlig drift samt att tryckförhållandena i bostaden eller golvkonstruktionen inte förändras.  Oklar grundkonstruktion på del av vardagsrummet som inte är ovan garage. Det är även osäkert om golvkonstruktionen/bjälklaget på denna del är kopplad till den undertrycksventilation som installerades i huset och som det går att läsa om i rapporten från Småhusskadenämnden. Se lämnade upplysningar
Hall	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Klädkammare	Missfärgningarna/fuktfläckarna noterades vid/runt ventilationskanal. Vid fuktindikering som utfördes på området noterades inga förhöjda fuktindikationer. Missfärgningarna bör markeras och hållas under uppsikt, upplevs dessa öka i omfattning rekommenderas att kontakt tas med en fackman.



## 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. Besiktningförrättaren 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 besiktningmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningstekniker har inte elbehörighet. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

### Information om elanläggningen

---

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Övriga upplysningar:	El utbytt vid renoveringar. Ny elcentral med jordfelsbrytare, 2018.
Iakttagelser:	-Modern typ av elcentral med automatsäkringar samt proppskåp med porlinsssäkringar. Jordfelsbrytare finns installerad, oklart om de täcker hela fastigheten. -Gruppförteckning finns inte vid alla elcentraler.
Slutsats och rekommendationer:	I takt med framtida renoveringar rekommenderas att äldre el 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. Besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren. 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 besiktningsteknikern 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. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

### Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Övriga upplysningar:	Ny bergvärme 2013.
lakttagelser:	Eternit förekommer i äldre ventilationskanaler och asbest kan finnas i rörisolering (rörböjar) på äldre vattenledningar.  Risk finns vid nedmontering/hantering av materialet 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 - Radonindikation

---

Mätpunkt	Radonhalt Bq/m <sup>3</sup> (medelvärde)	Mättid	Gränsvärde Bq/m <sup>3</sup>	Slutsats
Källare/Äldre del	52	1,5 h	200	Ingen åtgärd nödvändig.
Entréplan/Vardagsrum	29	1,5 h	200	Ingen åtgärd nödvändig.

### Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas som vid för stor exponering kan orsaka lungcancer. Radongashalten kan variera beroende på årstid, boendevanor och radonkälla. Gällande riktvärde för radonhalt i bostad är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Man kan få olika årsmedelvärden beroende på vilken tid du gör mätningen därav så finns det en felmarginal på ca 30%.



## 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 försäkringskydd.

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/Certifierad energiexpert

Besiktningsföretaget AB

Växel: 010-18 20 250

Mobil: 0703-16 26 33

liselotte.larsson@besiktningsforetaget.se

[www.besiktningsforetaget.se](http://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/omurning 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 badkarfront 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 m<sup>2</sup>.

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.

