

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fastighetsbeteckning: TELLUS 28



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren som en del av dennes upplysningsplikt.

Besiktningdag: 2026-06-18

Besiktningens utlåtande med där tillhörande arbete, utfärdad av:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Lundin'.

Anders Lundin

Bygg- & VVS ingenjör SBR

Besiktningensman, certifierad av RISE



Entreprenadbesiktning C001348

OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	TELLUS 28
Adress:	Planetbacken 124
Postnummer och Ort:	147 46 Tumba
Kommun:	Tumba
Ägare:	Shahang Hawar Hasan Hasan och Rawaz Baban

Beställare	Rawaz Baban
Beställningsnummer:	26-19
Besiktningsman:	Anders Lundin Av RISE certifierad entreprenadbesiktningsman Av SBR godkänd besiktningsman Av Kiwa certifierad funktionskontrollant OVK, nivå K Av Säker Vatten diplomerad projektör Av Byggkeramikrådet utbildad och listad besiktningsman Av Termografikompetens AB diplomerad byggtermograför
Certifieringsnummer:	RI.SE: C001348 KIWA: 09631
Telefon:	073 925 83 46
Epost:	anders@inspektoren.se
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag:	2026-06-18
Närvarande:	Anders Lundin – Besiktningsman Rawaz Baban – Fastighetsägare/Säljare

BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. Huset invändigt har flera mindre sprickor pga sättningssättningsrörelser. Dessa bedömer besiktningsmannen vara normala för husets konstruktion och ålder och inte påverka hållfastheten eller beständigheten. Dessa sprickor är ej upptagna specifikt i utlåtandet. Besiktningsmannen har inte tagit del av handlingar som beskriver husets konstruktion. I övrigt har okulär syn utgjort bedömning av fastighetens skick.
Muntliga uppgifter:	Kök har gjorts om och man har förlängt bänkskiva och monterat högskåp och flyttat kyl och frys. Luft-luftvärmepumpar har 2025 installerats på övervåning och undervåning med kylfunktion.
Väderlek:	Ca 18°C och mulet.
Byggnadstyp:	Huset är ett fristående villa med två plan.
Byggnadsår:	2017
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Liggande träpanel.
Fönster:	3-glas pivotfönster med treglaskassetter.
Yttertak:	Betongtakstegel
Uppvärmning och värmedistribution:	Frånluftvärmepump med vattenburen golvvärme och radiatorer på övervåning. Vedeldad kamin med egen tilluft. Sotningsprotokoll finns enligt uppgift och är godkänd. Skorstenskontroll görs enligt uppgift vartannat år.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Vatten:	Kommunalt
El	Huvudströmbrytare är ändrad från 20 A till 25 A för elbilsladdning.
Avlopp:	Kommunalt med markförlagd pump.
Avvattning tak	Stuprör leds ner från hängrännor till dagvattensystem.
Dagvatten:	Dagvattenledningsanslutning finns till samtliga stuprör.
Dränering	Marken kring huset omedelbara närhet har dränerande och kapillärbrytande skikt. Tillsynsbrunn till dräneringssystem finns vid nordvästra hörnet under gräsmatta enligt uppgift, ej åtkomlig. Placeringsdekal för brunn saknas på yttervägg.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark mm:	Framsida med mindre sättningar och ojämnheter under stenläggningsplattor för gångar.
Grundplatta	Grundplatta är i betong.
Dörrar:	Entrédörr ---- Dörr på baksida i vardagsrum ---- Tvättstugedörr - Åtkomst saknas, belamrad med inredning.
Fasad:	- Fasaden är i original sen husets uppförande och har inte målats om sen dess och är i god kondition. - Skadedjursnät i fasadens underkant finns inte. Risk finns att möss eller andra skadedjur letar sig in. - Utedel för luft-luftvärmepump saknar dropbricka med frosvakt, endast nödvändigt om man använder luft-luft värmepumpen för att värma huset.
Fönster	Fönster i sovrum 3 är trög att öppna, i behov av justering och eventuellt smörjning.
Yttertak:	Åtkomst till yttertak medgavs inte, framledningsväg var vid besiktningstillfället belamrad.
Inglasad veranda	----

INVÄNDIGT

Entrévåning	
Entré/hall	----
WC/D 1	----
Vardagsrum	----
Tvättstuga	Ventilationsdon finns i skåp, dörrar glipar vilket medger flöde.
Kök	Pumpavloppsslang från diskmaskin ej korrekt fastmonterad enligt branschreglerna Säker vatten.

	Diskmaskin installerades efter att huset var uppfört av en dedikerad montör.
Trapphus	Trappan knarrar.
Övre våning	
Allrum	-----
Badrum	Fog i takvinkel är av silikon, vilken är en avvikelse mot branschregler som föreskriver att fog måste vara övermålningsbar.
Sovrum 1	----
Sovrum 2	----
Sovrum 3	----
Klädförråd	-----
Vind	- Luftspalt av kartong har börjat ge med sig och viker ner vilket trycker ner isolering och gör isolering lite mindre effektiv. - Lösullsisolering i vind är nedtrampad på flera ställen och gör isolering mindre effektiv. Risk för köldbryggor föreligger.

BILAGA 1: 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 yttertak 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 alunskiffer.

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 ståndskarvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

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 mättnadsånghalt.

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 nngan 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 mättnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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 träsval, 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.

BILAGA 2: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKOSTRUKTIONER

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

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (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
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	35 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (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/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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	20 år
* utfört före 1995	30 år
* utfört efter 1995	15 år
Våtrumstapeter väggar	30 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	10 år

Ventilation

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