

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Alby 1:91, Tyresö  
Renlavsgången 120



Stockholm 2025-04-19  
Nisse Nielsen

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet .....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt .....	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar .....	5
Allmänt om objektet.....	5
Mark och grundläggning.....	6
Mark .....	6
Krypgrund.....	6
Grundmurar.....	7
Fuktisolering och dränering .....	7
Dagvatten.....	7
Hängrännor och stuprör .....	7
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Stomme.....	8
Mellanbjälklag.....	8
Fasader .....	8
Fönster och dörrar.....	9
Vind.....	9
Tak .....	10
Balkong .....	10
Kök och våtrum .....	10
Kök .....	10
Toalett .....	11
Våtrum, dusch .....	11
Tvättstuga.....	11
Utrymme för varmvattenberedare.....	12
Installationer .....	12
Ventilation.....	12
Vatten och avlopp.....	12
Elinstallationer .....	13
Uppvärmning .....	13
Övrigt.....	13
Allmänt .....	13
Övriga byggnader.....	13
Radon.....	13
Asbest .....	13
Villkor för överlåtelsebesiktning .....	14

## INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåtandet är utformat så att byggnaden beskrivs utifrån hur den är uppbyggd. Respektive konstruktionsutförande redovisas enligt rubricering nedan:

### Utförande

Besiktningsförrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningsförrättarens egen bedömning, grundas bedömningen på vad som erfarenhetsmässigt är sannolikt utifrån besiktningar av liknande konstruktioner, vad som kan förväntas med anledning av bl.a. byggnormer vid tidpunkt för utförandet, eventuella stickprovskontroller och andra indikationer och informationer som erhållits vid den okulära besiktningen.

### Värt att veta

Under denna rubrik redovisas mer allmän information om konstruktionsutförandet som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under denna punkt. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

### lakttagelser

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ytterligare information som framkommit vid besiktningsstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningsförrättaren inte anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört. Rekommendationer i utlåtandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan lämnas i syfte att begränsa risken för framtida skador, att en uppmärksam skada inte skall förvärras och/eller som upplysning om hur man kan förbättra konstruktionen. Besiktningsförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

### Risakanalys

Besiktningsförrättaren lämnar under denna rubrik en riskanalys för konstruktionsutförandet som bygger på den samlade informationen som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. Vidare redovisas under riskanalys erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner, allmän kunskap om viss tidstypisk byggnadsteknik som kan medföra risk för skador mm. Exempel på sådana riskkonstruktioner kan vara betongplatta på mark med uppbyggda golv, krypgrunder, äldre ytskikt i våtrum.

### Behov av fortsatt teknisk utredning

Under denna rubrik kan besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kan klarläggas i den okulära besiktningen och/eller om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningsojekt

Alby 1:91, Renlavsgången 120, Tyresö

### Ägare

Barbro Norrby & Bengt Arne Norrby

### Uppdragsgivare

Barbro Norrby & Bengt Arne Norrby, Renlavsgången 120, 135 35 Tyresö

### Ordernummer

191318

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningförrättaren redovisar i besiktningens utlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om utlåtandet saknar information (som lämnats muntligt eller på annat sätt) och/eller om det finns uppgifter som behöver korrigeras ber vi er snarast kontakta besiktningförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

#### Köpargenomgång

Besiktningföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningföretaget om köparen beställt tjänsten Köpargenomgång. Den tjänsten omfattar genomgång av protokollet från den besiktning som utförts och förutsätter att protokollet inte är äldre än 12 månader när genomgången beställs. Tjänsten förutsätter också att genomgången utförs före avtalad tillträdesdag. I andra fall krävs ny besiktning.

Köpargenomgången debiteras enligt gällande prislista och köparen kan i samband med genomgången beställa tilläggstjänster som utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdel, skadeutredning etc.

Läs mer på vår hemsida [www.eminenta.se](http://www.eminenta.se)

### Besiktningdag

2025-04-17

### Besiktningföretag

Eminentia AB

### Besiktningförrättare

Nisse Nielsen

[nisse.nielsen@eminenta.se](mailto:nisse.nielsen@eminenta.se)

### Närvarande

Barbro Norrby, Viveqa Norrby, Monica Norrby, Nisse Nielsen

### Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +10°C.

### Byggnadstyp

Tvåplans radhus uppfört år 1971.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 1978.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Nuvarande ägare känner inte till om det finns några generella fel i angränsande fastigheter (av samma typ), t.ex. mögelskador, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner etc.

Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden, t.ex. lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc.

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt t.ex. mögellukt, avloppslukt etc. i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har förekommit läckage från balkongen för länge sedan, fuktfläckar finns vid fönstret i vardagsrummet.

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

Det har inte noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen.

Maskinell utrustning fungerar normalt förutom en platta på spisen och torkskåpet.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.

Elinstallationer fungerar normalt och utan att säkringar frekvent löst ut. Jordfelsbrytare saknas.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

## ALLMÄNT OM OBJEKTET

### 30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Sprängsten enligt undertecknads bedömning baserad på iakttagelser i krypgrunden.

#### Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material och man bör undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta inte har utförts.

#### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

### Krypgrund

#### Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med bjälklag av lättbetongkassetter mot krypgrund. Golvbeläggningar direkt på avjämnade kassetter. Utförandet enligt undertecknads bedömning.

#### Värt att veta

För att erhålla en så god funktion som möjligt i krypgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med en korrekt installerad sorptionsavfuktare under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

För ytterligare förbättring kan kantbalkar mot grundmurar och undersida bjälklag kondensisoleras.

Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i krypgrunden varierar, rekommenderas att krypgrunden med jämna mellanrum kontrolleras med avseende på eventuellt fritt stående vatten, missfärgningar, läckage och eventuella korrosionsangrepp.

#### Iakttagelser

Blindbotten är skadad vid genomföringar för avlopp etc. Lagningar förekommer på undersidan av bjälklaget (vanligt i området).

Det saknas heltäckande plastfolie på mark som hindrar/minskar fuktillskottet till krypgrundsluften från mark. För att begränsa risken för mikrobiella skador bör det finnas ett kapillärbrytande material typ singel eller liknande över marken och ovan singel heltäckande plastfolie.

Det förekommer luktbildande organiskt material (virkesspill) i begränsad omfattning i krypgrunden vilket bör avlägsnas.

Eftersom krypgrunden är gemensam för hela längan erfordras att förbättringsåtgärder utförs av fastighetsägarna gemensamt eller att man isolerar/avskiljer utrymmet under detta hus.

#### Risakanalys

Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i mot grunden anslutande konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betongbalkar på plintar.

### Värt att veta

En grundläggning med betongbalkar på plintar är i normalfallet stabil under förutsättning att fyllnadsmassor under plintarna har komprimerats.

För att begränsa risken för kondensbildning rekommenderas montering av värmeisolering (typ cellplast) på insida grundbalkar.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering saknas normalt på dessa typer av kryppgrunder. Okänt utförande på dränering. **Ålder:** Troligen från byggåret.

### Värt att veta

Betongbalkarna är vanligtvis utförda av vattentät/vattenavvisande betong varför fuktisolering av dessa normalt sett inte behövs.

Teknisk livslängd på dränering bedöms i normalfallet till ca 25 år.

För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledning bör man regelbundet rensa dagvatten-/dräneringsbrunn om sådan finns.

### lakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på nära förestående behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen är äldre, se Värt att veta.

## Dagvatten

### Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt nät enligt undertecknads bedömning baserad på byggår. **Ålder:** Troligen från byggåret.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden.

Stopp eller dämning i dagvattenledning kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Entrésidan: Hängrännor av och stuprör av pvc. **Ålder:** Från byggåret.

Baksidan: Hängrännor och stuprör av plåt. **Ålder:** Från 2022.

## Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av pvc brukar uppskattas till 10-20 år. Hängrännor och stuprör av pvc blir med tiden spröda och spricker lätt. Vidare skadas hängrännor av pvc lätt av t.ex. stegar. Vid framtida byte rekommenderas hängrännor och stuprör av plåt.

Förväntad teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt är ca 40 år.

## Iakttagelser

Hängrännor och stuprör av Pvc bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd, byte bör finnas med i byggnadens underhållskalkyl.

# BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

## Stomme

### Utförande

Stomme av lättbetong med utfackningsväggar av trä.

### Värt att veta

En stomme av lättbetong är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet begränsad risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader.

Lättbetong är ett fuktabsorberande material varför det är viktigt att invändiga material som ansluter mot lättbetongen ej är fuktkänsliga.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

## Iakttagelser

Fuktfläckar noterades på insida ytterväggar, se rubrik Balkong.

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

## Mellanbjälklag

### Utförande

Mellanbjälklag av lättbetongkassetter med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag.

### Värt att veta

Mellanbjälklag av lättbetongkassetter är i normalfallet starka och stabila.

## Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Fasader

### Utförande

Träfasad. **Ålder:** Fasad från 90-talet enligt nuvarande ägare. Nedre plan på baksidan är från 2022.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till 30-50 år.



## **lakttagelser**

Rötskador förekommer i fasadpanelen, framför allt i nederkant av panelen på entrésidan. Det noterades att det är öppet in mot väggsyllar på denna vägg. Även på övre plan samt i inklädnader av stuprör noterades rötskador.

## **Risakanalys**

Noterade rötskador innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

# **Fönster och dörrar**

## **Utförande**

Fönster med isolerglaskassetter. **Ålder:** Från 1992 och 1996 enligt nuvarande ägare.

## **Värt att veta**

Teknisk livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli punkterade så att luft kommer in mellan glasrutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är punkterat vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

## **lakttagelser**

Fönsterbleck och överbleck på entrésidan är inte korrekt utförda, uppvikta gavlar saknas på blecken.

Fönster är i behov av underhåll (skrapa, måla).

Altandörren är rötskadad i nederkant.

## **Risakanalys**

Brister i infästningar och anslutningar vid fönster kan medföra risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

# **Vind**

## **Utförande**

Yttertaket är utfört som låglutande tak ovan låga vindsutrymmen. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen). **Åtkomlighet:** Vindsutrymme ej åtkomligt pga. att lucka saknas.

## **Värt att veta**

Fukttillskottet inomhus var tidigare betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet.

## **lakttagelser**

Vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning pga avsaknad av inspektionsöppningar. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

## **Risakanalys**

Låglutande tak innebär risk för fuktrelaterade skador pga. såväl läckage som kondensbildning.

## Tak

### Utförande

Låglutande tak med taktäckning av papp på råspons. **Ålder:** Från 2012 enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd på en takpapp bedöms, med normalt underhåll, vara ca 20 år beroende på taklutning och nedskräpning mm.

Regelbunden översyn och underhåll av en takpapp omfattar att taket kontrolleras med avseende på släpp i takpappens infästning, sprick- och blåsbildningar, brister vid genomföringar och anslutningar samt kontroll av skarvar.

Man bör undvika att gå på ett papptak när det är snö- eller istäckt. En vanlig orsak till skada är att taket skottas från snö varvid spaden gjort hål på takpappen och/eller att blåsor trampas sönder.

### Iakttagelser

Taksprånget är begränsat vilket ökar fuktbelastningen på fasad och fönster. Detta kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador i väggen och i anslutning till fönster.

Mossbildningar konstaterades på takpappen. Förhållandet innebär att livslängd på takpappen kan förkortas och att risken för läckage ökar. Rensning rekommenderas.

Rekommenderar att anslutningen mellan plåtstosen och avloppets avluftningsrör tätas.

Takpappen på entrétaket har lossnat i anslutning till inklädnaden av stupröret. Denna papp är äldre och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, kalkylera med byte för att undvika läckage.

## Balkong

### Utförande

Underbyggd balkong med okänt tätskikt under överbetong. **Ålder tätskikt:** Från byggåret enligt nuvarande ägare. Balkongen är under tak (enklare plasttak). Räcke från 2022.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för flertalet typer av tätskikt bedöms vara ca 25 år. Förväntad livslängd plasttak, ca 10 år.

Tätskiktet bryts med tiden ned och riskerar då att bli otätt. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

### Iakttagelser

Det har enligt nuvarande ägare förekommit läckage från balkongen, fuktfläckar noterades på insida yttervägg och på vägg mot grannen. Läckaget uppstod för länge sedan, innan montering av plasttak över balkongen, enligt nuvarande ägare.

Tätskiktet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

### Riskanalys

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Tätskiktets tekniska livslängd bedöms vara uppnådd vilket ökar risken för läckage.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med efterhand förbättrad standard.

## Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt bör det finnas ett tätt ytskikt.

## Iakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänksskåp.

## Toalett

### Utförande

Modern standard. **Utfört år:** Sent 90-tal enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

Toaletter utförda mellan 1995-10-01 och 2007-06-30 ska enligt branschregler utföras med vattenavvisande skikt på golv. Detta gäller både nyproduktion och renovering.

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Våtrum, dusch

### Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av kakel (i duschzonen) och våtrumstapet. **Utfört år:** 90-tal enligt nuvarande ägare.

### Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid skada kräver försäkringsbolagen i normalfallet att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet. Se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

### Iakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Duschkabinens ena fot är placerad på golvbrunnens galler vilket innebär att kontroll av brunnen inte kunnat utföras. Även rengöring av brunnen försvåras.

Endast lokalt fall till brunnen.

Ventilationen bedöms vara otillräcklig.

### Riskanalys

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

## Tvättstuga

### Utförande

Plastmatta på golvet. **Utfört år:** 1971.

### Värt att veta

Se Våtrum.

### Iakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Tapeten har lokalt släppt från väggen.

Ventilationen bedöms vara otillräcklig.

### Riskanalys

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd, se Våtrum.

## Utrymme för varmvattenberedare

### Utförande

Plastmatta på golv. **Utfört år:** 1971.

### Värt att veta

Se Våtrum.

### Iakttagelser

Pvc-mattan är inte tät.

Golvbrunn saknas i utrymmet.

### Riskanalys

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd, se Våtrum.

Otät matta och avsaknad av golvbrunn innebär risk för fuktskador.

## INSTALLATIONER

## Ventilation

### Utförande

Självdraagsventilation.

### Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

En fukt- och klimtmässigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

### Iakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En väl fungerade ventilation minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

## Vatten och avlopp

### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

**Vatten- och avloppsinstallationer:** Från byggåret.

**Ålder servis:** Från byggåret.

### Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms vara ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

## **laktagelser**

VA-installationernas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder. Rekommenderar kontakt med kunnig fackman för att erhålla en enklare underhållsplan.

## **Elinstallationer**

### **Utförande**

Elinstallation till övervägande del från 70-talet.

### **Värt att veta**

Elinstallationen närmar sig den tekniska livslängden.

Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år.

Vill man få en bättre bedömning av elinstallationerna erfordras besiktning av behörig elektriker.

Normalt saknas jordfelsbrytare, det finns få jordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag.

## **laktagelser**

Elinstallationen bör uppgraderas för att få en modernare och säkrare installation, t.ex. är flera uttag nu ojordade. Rekommenderar kontakt med kunnig fackman för att erhålla en enklare underhållsplan.

## **Uppvärmning**

### **Utförande**

Kontroll av uppvärmningssystemet ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

## **ÖVRIGT**

### **Allmänt**

#### **Möblerade utrymmen:**

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

### **Övriga byggnader**

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

### **Radon**

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> radonhalt i befintliga bostäder.

### **Asbest**

Kontroll ingår inte i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses de som är angivna som uppdragsgivare i uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsförrättare** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten ska ha vid köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

## 1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

Syftet med en överlåtelsebesiktning är att öka kunskapen om en fastighets byggnadstekniska skick inför en överlåtelse. Detta sker genom att en sakkunnig besiktningsförrättare besiktigar fastigheten och redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. Besiktningsutlåtandet redovisar vad som med fog kan förutsättas och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler. Antecknade iakttagelser och risker kan en köpare normalt inte åberopa såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Med stöd av besiktningsutlåtandet kan (om inte annat avtalats) parterna

- genomföra överlåtelsen på redan framförhandlade villkor.
- omförhandla pris och/eller andra villkor för köpet.
- införa garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger.
- överenskomma om fortsatt teknisk utredning för att klarlägga förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet.
- avstå från överlåtelsen.

Överlåtelsebesiktningen utgör del av, men ersätter inte, köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

## 2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

Överlåtelsebesiktningen omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad. Vidbyggda sekundärbyggnader med invändig förbindelse med huvudbyggnaden räknas som del av huvudbyggnaden. Eventuella andra sekundärbyggnader (såsom carport, garage, uthus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt på fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen avses alla sådana utrymmen som kan undersökas exempelvis via öppningar, dörrar, inspektionsluckor eller liknande. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder etc. Mark som bedöms ha teknisk betydelse för besiktigad byggnad ingår i besiktningen. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering av mark eller byggnad och inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Konstruktioner som är samfällighets ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen.

Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning, åtgärdsförslag, kostnadsberäkningar och värderingar kan beställas genom särskild skriftlig överenskommelse, men ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

Besiktningens uppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningens förrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningens förutsättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningens förrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningens förutsättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningens förrättaren redovisar resultatet i ett besiktningens utlåtande.

#### **3.1 Handlingar och upplysningar**

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. Besiktningens förrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningens förrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningens utlåtandet.

#### **3.2 Okulär besiktning**

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningstillfället, vilket innebär att överlåtelsebesiktningen utförs med blotta ögat och utan verktyg eller andra hjälpmedel.

För att överlåtelsebesiktningen ska kunna utföras på avtalat sätt ska uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege och skyddsanordning (till exempel glidskydd till stege) ska finnas tillgängliga.

Om besiktningens förrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningens uppdraget ska detta antecknas i utlåtandet. Sådant utrymme eller yta omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

#### **3.3 Riskanalys**

Om besiktningens förrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningens förrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningens förrättaren att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningens utlåtandet ska besiktningens förrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningens utlåtandet för respektive konstruktionsdel.

#### **3.4 Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningens förrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att misstänka fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver besiktningens förrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel föreligger beträffande förhållande som besiktningens förrättaren antecknat i riskanalys. En sådan utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen, men kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

I besiktningens utlåtandet redovisas sådan information om skicket på besiktigad del av fastigheten som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte.

Efter det att besiktningens förrättaren överlämnat besiktningens utlåtandet ska det noggrant läsas igenom av beställaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningens förrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, ska uppdragsgivaren omedelbart återsända utlåtandet för komplettering. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningens utlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Besiktningens förrättaren har upphovsrätt till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren har dock rätt att nyttja besiktningens utlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningens utlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningens förrättaren överlåtas till annan och inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekräftelsen och besiktningens utlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens förrättaren. Uppdragsavtalet gäller således endast mellan uppdragsgivaren och besiktningens förrättaren.

Utän hinder av vad som anges i föregående stycke får uppdragsgivaren medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna försäkring mot dolda fel.

Besiktningens förrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

Om säljaren har beställt besiktningen rekommenderas köparen att beställa en s.k. köpargenombgång innan köpet genomförs. Detta för att säkerställa att köparen ges samma information som säljaren samt för att besiktningens förrättarens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## 5 Tilläggstjänster

Uppdragsgivaren kan genom särskild skriftlig överenskommelse träffa avtal om tilläggstjänst. Om sådan beställning sker gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggstjänsten.

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminentia PLUS redovisas i besiktningens utlåtandet bedömningar och eventuella rekommendationer avseende installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm. Bedömningar och eventuella rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel eller brister.

Undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningens förrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningens förrättare med särskild behörighet för respektive installation.

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

I tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med en överlåtelsebesiktning ingår en undersökning av grundkonstruktion där det erfarenhetsmässigt kan finnas risk för fuktrelaterade skador eller av annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka.

Vid Utökad kontroll av konstruktionsdel utförs vanligen punktvis mätning med fuktindikator, upptagning av en till två inspektionshål och andra provtagningar i syfte att möjliggöra bättre bedömning av konstruktionsutförandet och eventuell risk för byggnadsskada. Återställande av upptagna inspektionshål utförs i normalfallet med täcklock. Om större håltagning krävs ingår återställande inte i uppdraget. Eventuella konstruktionsingrepp för tilläggstjänstens utförande kräver fastighetsägarens medgivande.

Utförande av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden. Tilläggstjänsten är dock endast en stickprovsmässig kontroll och ingen fullständig skadeutredning/fortsatt teknisk utredning. Även om inga skador noteras genom tilläggstjänsten gäller vad som anges under besiktningens utlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.



Redovisning av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel sker som bilaga till besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande (när tilläggstjänsten utförs vid annat tillfälle än besiktningsstillfället).

## 6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### 6.1 Försäkring

Besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

### 6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

Ekonomisk skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas uppgift som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen ersätts endast om beställaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Om det lämnats felaktig eller otillräcklig information i besiktningsutlåtandet kan det medföra att fastigheten avviker från vad uppdragsgivaren förväntat sig med stöd av besiktningsutlåtandet. Fastigheten kan i sådana fall anses ha ett fel och uppdragsgivaren kan då lida ekonomisk skada på grund av felet.

Om ekonomisk skada orsakats av besiktningsförrättarens vårdslöshet vid överlåtelsebesiktningen är besiktningsförrättaren skadeståndsskyldig. Besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet är dock begränsad till det lägsta av följande belopp:

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsförrättaren inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet. Beloppet ska beräknas enligt föreskriften i JB 4:19 c.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande, varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden som inte antecknats i besiktningsutlåtandet.

Enskild ekonomisk skada understigande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som överlåtelseparterna avtalat som begränsning för rätten till ekonomisk reglering av fel, ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens självrisik för det fall den ekonomiska skadan överstiger detta belopp.

Besiktningsförrättaren har rätt att åtgärda eventuellt fel i egen regi. Utgångspunkten vid åtgärd är att återställande ska ske till tidigare lika befintligt skick (dvs. inte standardhöjande).

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (reklamerar) till besiktningsföretaget inom skälig tid efter det att felet i fastigheten eller vårdslösheten i besiktningsuppdraget märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före utgången av den ansvarstid som anges i 6.3 nedan. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Utför besiktningsförrättaren tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvarshänseende vara ett och samma uppdrag.

### 6.3 Ansvarstid

Ansvarstiden för genomfört uppdrag är tre år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsförrättaren översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.