

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Alby 1:706, Tyresö  
Pärlröksgången 111

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Lazze Nilsson".

Stockholm 2025-02-12  
Lazze Nilsson, SBR 64067

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

|                                                        |                                           |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....  | 3                                         |
| Besiktningsuppdrag och -objekt .....                   | 4                                         |
| Tillhandahållna handlingar.....                        | 5                                         |
| Nuvarande ägares muntliga upplysningar .....           | 5                                         |
| Allmänt om objektet .....                              | 6                                         |
| Erfarenheter från tidigare besiktningar i området..... | 6                                         |
| Mark och grundläggning .....                           | 7                                         |
| Mark.....                                              | 7                                         |
| Betongplatta .....                                     | 7                                         |
| Fuktisolering och dränering .....                      | 8                                         |
| Dagvatten .....                                        | 8                                         |
| Hängrännor och stuprör .....                           | 8                                         |
| Byggnad ovan grundläggning.....                        | 9                                         |
| Stomme .....                                           | 9                                         |
| Fasader .....                                          | 9                                         |
| Fönster och dörrar .....                               | 10                                        |
| Vind .....                                             | 10                                        |
| Tak.....                                               | 11                                        |
| Altan .....                                            | <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b> |
| Kök och våtrum.....                                    | 12                                        |
| Kök .....                                              | 12                                        |
| Våtrum 1 .....                                         | 12                                        |
| Våtrum 2 .....                                         | 13                                        |
| Tvättstuga.....                                        | 13                                        |
| Installationer .....                                   | 14                                        |
| Ventilation.....                                       | 14                                        |
| Vatten och avlopp.....                                 | 14                                        |
| Elinstallationer .....                                 | 14                                        |
| Uppvärmning .....                                      | 15                                        |
| Eldstäder, skorsten och rökanaler .....                | 15                                        |
| Övrigt .....                                           | 15                                        |
| Allmänt.....                                           | 15                                        |
| Övriga byggnader .....                                 | 15                                        |
| Radon .....                                            | 15                                        |
| Asbest.....                                            | 15                                        |
| Villkor för överlåtelsebesiktning .....                | 16                                        |

## INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåttandet 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.

### Vårt 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.

### Iakttagelser

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 utlåttandet 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.

### Risikanalys

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

### Besiktningsobjekt

Alby 1:706, Pärlröksgången 111, Tyresö

### Ägare

Dödsboet efter Kerstin Jansson

### Uppdragsgivare

Dödsboet efter Kerstin Jansson, Pärlröksgången 111, 135 33 Tyresö

### Ordernummer

181414

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningsförrättaren redovisar i besiktningsutlåtandet 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 besiktningsförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

#### Köpargenomgång

Besiktningsföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningsföretaget 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)

### Besiktningsdag

2025-02-12

### Besiktningsföretag

Eminenta AB

### Besiktningsförrättare

Lazze Nilsson

SBR 64067

[lazze.nilsson@eminenta.se](mailto:lazze.nilsson@eminenta.se)

### Närvarande

Jesper Jansson, Representant för dödsboet och Lazze Nilsson

### Väderlek

Mulet väder, temperatur ca -2°C.

### Byggnadstyp

Enplanshus uppfört år 1974.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten säljs av dödsbo. Ombudet för dödsboet har begränsad kunskap om fastigheten.

Jesper Jansson var med vid besiktningen som ombud för dödsboet och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet.

Fastigheten förvärvades år 2002. Nuvarande ägare minns inte om det utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Nuvarande ägare känner inte till om det saknas byggnadslov.

Nuvarande ägare känner inte till om det föreligger några servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

Enligt nuvarande ägare finns det ej 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.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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 inte förekommit takläckage.

Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

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

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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 utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till om dessa är provtryckta.

Eldstaden fungerar utan problem.

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.

## ERFARENHETER FRÅN TIDIGARE BESIKTNINGAR I OMRÅDET

### **Erfarenhet från tidigare besiktningar av liknande byggnader i området:**

I området förekommer flera olika grundläggningstyper/grundkonstruktioner. Denna byggnadstyp är vanligtvis grundlagd med betongplatta. Eminenta har utfört många besiktningar i området genom åren. Det är relativt få besiktningar där besiktningsmannen kunnat förnimma någon avvikande lukt som tyder på mikrobiella skador i vare sig inomhusluften eller vid stickprovsmässiga luktkontroller utmed golvvinklar. I samtliga fall har man däremot omtalat att huset är grundlagt med en s.k. "riskkonstruktion" med avseende på fukt-/mikrobiella skador.

Flera besiktningar har kompletterats med att det utförts fortsatta tekniska utredningar och vid några tillfällen har man då upptäckt skador av mikrobiell natur samt lukt som inneburit att åtminstone vissa av väggsyllarna bytts ut. Vid konstruktionsingrepp har man även upptäckt att det förekommer tryckimpregnerat virke i väggsyllarna (som kan avge lukter/emissioner). Man kan anta att detta gäller hela området som är grundlagt med betongplatta.

Ett annat känt problem i området, vilket är vanligt förekommande för grupphus från 70-talet, är fasadpanel och fönster som kan vara av sämre kvalitet. Det förekommer hus i området där man spikat upp träpanelen direkt på masonitskivor vilket i vissa fall medfört fukt- och rötskador i såväl fasadpanel, masonite och väggkonstruktion. Vidare saknas takutsprång vilket medför att fasad och fönster blir mer utsatta för nederbörd mm. Man bör därför kalkylera med att det kan finnas ett behov av underhåll/utbyte av fasad och fönster om så ej har skett.

Vindsutrymmen är ej inspekterbara. I de fall där mindre inspektionsluckor har funnits, har man i de flesta fall ej kunnat notera några spår av att det skall förekomma fuktproblem på vindarna.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Sprängsten ovan berg enligt ägare.

#### Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

Sprängstensmassor under byggnaden medför oftast att schaktbotten/grund kan dräneras ut naturligt via mark. Om så är fallet brukar funktionen på eventuella dräneringsledningar vara av underordnad betydelse.

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.

#### lakttagelser

Rekommenderar att kondensvatten från värmepumpen avleds från byggnaden.

### Betongplatta

#### Utförande

Betongplatta utan underliggande värmeisolering. Golvbeläggningar direkt på avjämnad betongplatta.

#### Värt att veta

Avsaknad av heltäckande värmeisolering under betongplattan kan ge kalla golv och innebär dessutom att man vanligtvis bygger upp en hög fukthalt i betongplattan.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan.

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betongplattan bör t.ex. utföras med keramiska golvbeläggningar, fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

#### lakttagelser

Inget särskilt att notera.

#### Riskanalys

Betongplatta utan underliggande värmeisolering innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Okänt utförande på dränering.

#### Ålder:

Dränering från byggnadsåret enligt ägare.

### Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Teknisk livslängd på dräneringsledningar bedöms i normalfallet till ca 25 år.

Nedsatt funktion på en dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

### Iakttagelser

Det är olämpligt med fukthållande rabatter eller buskar/träd intill husgrunden (kan innebära risk för att rötter växer in i dränerings-, dagvatten- och/eller avloppsledningar och täpper till dessa).

Dräneringen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

## Dagvatten

### Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt.

#### Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från 1974.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av ledningar pga. igenslamning, marksättningar mm. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

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

### Iakttagelser

Rekommenderar att samtliga stuprör förses med lättåtkomliga, utanpåliggande, lövsilar för att på så sätt underlätta rensning samt minska risken för stopp i dagvattensystemet.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt och PVC

#### Ålder:

Ålder okänd

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning erfordras.

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.

### **lakttagelser**

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Vid besiktningstillfället noterades dock inga tecken på allvarliga brister.

## **BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING**

### **Stomme**

#### **Utförande**

Träregelstomme. Utvändigt tilläggsisolerad, år 2002, enligt ägare.

#### **Värt att veta**

En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har ursprungligen sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med en modern stomme. I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Normalt förekommer viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar till följd av rörelser, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

Utvändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

### **lakttagelser**

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktion och ålder.

### **Fasader**

#### **Utförande**

Träfasad.

#### **Ålder:**

Fasad från 2002. Fasaden senast målad från år 2015 till 2024 enligt ägare.

#### **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**

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Rekommenderar borttagande av fukthållande växtlighet mot fasaden.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

#### Ålder:

2002 enligt 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.

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

## Vind

### Utförande

Yttertak är utfört som låglutande tak ovan låga vindsutrymmen. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

#### Åtkomlighet:

Vindsutrymme ej åtkomligt

### Värt att veta

Tak och vindsbjälklag i denna typ av byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader. Som en följd av detta värms till viss del tak/vindar och därigenom sänks den relativa ånghalten (fuktigheten). 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.

Eventuell tilläggsisolering av denna typ av vindsbjälklag innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller vindsbjälklaget pga. kondens.

### Iakttagelser

Vindsutrymmen är inte åtkomliga för besiktning.

Fläckar efter äldre läckage noterades på innertakets insida i anslutning till murstocken. Orsak eller när detta läckage uppkom är ej känt. Dessa var dock torra men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar.

Innertak är s.k. Barracudatak vilka är farliga ur brandsäkerhetssynpunkt.

### Risikanalys

Låglutande tak innebär risk för fuktrelaterade skador pga. såväl läckage som kondensbildning. För att bättre kunna bedöma vindsutrymmets konstruktionsutförande och förekomst av eventuella skador erfordras upptagande av inspektionslucka/or. Dessa inspektionsöppningar kan dessutom nyttjas för regelbundna kontroller av utrymmet (några gånger per år).

## Tak

### Utförande

Låglutande tak med taktäckning av papp på råspont.

#### Ålder:

Från år 2021 enligt ägare.

### Värt att veta

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

Lågpunkter med kvarstående vatten bör inte förekomma.

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 kan öka fuktbelastningen på fasad och fönster. Detta kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador i väggen och i anslutning till fönster.

Yttertaket var delvis snö-/istäckt vilket förhindrade fullgod kontroll.

## Uterum

### Utförande

Uterum. Träkonstruktion.

### Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. och bedöms i normalfallet till ca 20 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

### Iakttagelser

Underhåll av trädetaljer samt lagning och/eller byte av rötskadade delar krävs.

## 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

Felmonterad droppskydd under kyl/frys-skåp.

Rekommenderar montering av vattenlarm i diskbänkskåp.

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhetskrav).

### Våtrum 1

#### Utförande

##### Duschrum

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

##### Utfört år:

Troligen från slutet 90-tal enligt ägare.

#### Värt att veta

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

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Bruk har dragits ner över tätskiktet och klämringen i golvbrunnen vilket innebär att det ej gått att kontrollera tätskiktets anslutning mot golvbrunnen och att det är svårt att kontrollera om klämringen släpper.

Rör genomföring noterades i golv.

#### Riskanalys

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

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

## Våtrum 2

### Utförande

#### Badrum.

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

Troligen från slutet 90-tal enligt ägare.

### Värt att veta

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

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i ett flertal plattor.

Rör genomföring noterades i golv.

### Risikanalys

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

"Bom" i plattsättning kan innebära risk för att skada finns (orsak till "bom" inte fastställd).

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

## Tvättstuga

### Utförande

Plastmatta på golv och våtrumstapet på väggar.

#### Utfört år:

Ålder okänd äldre.

### 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

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Mattsläpp konstaterades kring golvbrunnen.

Spricka i mattan intill golvbrunn. risk för vatteninträngning.

Frånluftsevakueringen från torktumblaren saknar s.k. dragavbrott varför sådant bör monteras.

### Risikanalys

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

Mattsläpp konstaterades vid golvbrunnen vilket innebär risk för fuktskador.

## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

Mekanisk ventilation - Kontroll ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

#### **Vatten- och avloppsinstallationer:**

Vatten- och avloppsinstallationer delvis utbytta i samband med olika renoveringar.

#### **Ålder servis:**

Ålder okänd.

#### **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).

Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

#### **Iakttagelser**

Enligt uppgift från ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av VA-installationer.

### Elinstallationer

#### Utförande

Elinstallation från 70-talet. Enligt uppgift från nuvarande ägare. Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

#### **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.

#### **Iakttagelser**

Elinstallationen bör uppgraderas för att få en modernare och säkrare installation, t.ex. är flera uttag nu ojordade.

Äldre elcentral.

## Uppvärmning

### Utförande

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

## Eldstäder, skorsten och rökkanaler

### Utförande

Kontroll av rökkanaler och anslutna eldstäder ingår inte i uppdraget men omfattas av en köpares 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 köpares 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 köpares 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. Utvändig 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 utlåtande 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**

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsföresättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsföresättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

#### **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. Besiktningsförrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### **3.2 Okulär besiktning**

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningsstillfället, 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 besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningssuppletet 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 besiktningsförrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsförrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren 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 besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel.

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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

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

#### 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

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

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

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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättarens 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 Eminenta PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminenta PLUS redovisas i besiktningsutlåtandet 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 besiktningsförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningsförrättare 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 fuktelaterade 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 besiktningsutlåtandets 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 självrisk 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.