

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Sicklaön 18:3, Nacka  
Knut Stangenbergs väg 82



Stockholm 2024-11-17  
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 .....	5
Mark.....	5
Betongplatta .....	6
Grundmurar .....	6
Fuktisolering och dränering .....	6
Dagvatten .....	7
Hängrännor och stuprör .....	7
Byggnad ovan grundläggning.....	7
Stomme .....	7
Mellanbjälklag.....	8
Fasader .....	8
Fönster och dörrar .....	8
Vind .....	9
Tak.....	9
Kök och våtrum.....	9
Kök .....	9
Toalett.....	10
Våtrum, dusch öv.....	10
Tvättstuga.....	11
Installationer .....	11
Ventilation.....	11
Vatten och avlopp.....	11
Elinstallationer .....	12
Uppvärmning .....	12
Övrigt .....	12
Allmänt.....	12
Övriga byggnader .....	12
Radon .....	12
Asbest.....	12
Villkor för överlåtelsebesiktning.....	13

## 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, kryppgrunder, 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

Sicklaön 18:3, Knut Stangenbergs väg 82, Nacka

### Ägare

Ingegerd Dorotea Karlsson

### Uppdragsgivare

Ingegerd Dorotea Karlsson, Knut Stangenbergs väg 82, 131 47 Nacka

### Ordernummer

180915

### 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

2024-11-15

### Besiktningföretag

Eminentia AB

### Besiktningförrättare

Nisse Nielsen

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

### Närvarande

Karin Qvarnström, Nisse Nielsen

### Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +6°C.

### Byggnadstyp

Tvåplans radhus med källare uppfört år 1968.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Planritningar.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Karin Qvarnström (dotter) var med vid besiktningen som ombud för nuvarande ägare och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet. Karin har begränsad kunskap om huset.

Nuvarande ägare har bebott fastigheten sedan byggnadsåret.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Nuvarande ägare vet ej om radonmätning är 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

Okänt material.

#### Värt att veta

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. Man bör även 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

Inget särskilt att notera.

## Betongplatta

### Utförande

Betongplatta utan underliggande värmeisolering med golvbeläggningar direkt på avjämnad betongplatta, utförande enligt undertecknads bedömning baserad på byggår.

### 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.

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

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

### Riskanalys

Betongplatta utan underliggande värmeisolering innebär risk för fuktrelaterade skador om fukt känsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betong som är invändigt inklädda med lättbetong. Utförande enligt undertecknads bedömning baserad på stickprovskontroll.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändig fuktisolering men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

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

### Iakttagelser

Invändiga sprickor förekommer, vanligt förekommande med invändig lättbetong. Bör dock hållas under uppsikt för ev. förändringar.

### Riskanalys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande eventuellt fukt känsliga material. Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fuktkänslighet samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning enligt undertecknads bedömning baserad på byggår. Okänt utförande dränering. **Ålder:** Troligen från byggåret.

### Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till ca 25 år.

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



## **lakttagelser**

Inklädda källarväggar innebär att det inte går att se eventuella sprickor och att det är svårt att se brister i utvändigt fuktisolering/dränering. Man bör dock vara medveten om att fuktisolering och dränering bedöms vara åldersmässigt avskriven.

Som köpare av ett äldre hus bör man även vara medveten om att det vanligtvis är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren varför man bör inreda med fuktsäkra konstruktioner.

## **Dagvatten**

### **Utförande**

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt nät enligt undertecknads bedömning. **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. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

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

### **lakttagelser**

Inget särskilt att notera.

## **Hängrännor och stuprör**

### **Utförande**

Hängrännor och stuprör av plåt. **Ålder:** Troligen från byggåret.

### **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.

### **lakttagelser**

Vid kontroll från marken: Inget särskilt att notera.

## **BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING**

### **Stomme**

#### **Utförande**

Stomme av lättbetong med utfackningsväggar av trä enligt undertecknads bedömning.

#### **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. Ett problem med förekomst av sprickor är att det kan vara svårt att med säkerhet fastställa om sprickorna orsakats av krympning/uttorkning och/eller sättningar.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

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

Det är vanligt med sprickor i väv eller tapet i anslutning mellan lättbetongstomme och utfackningsväggar av trä pga. olika rörelser i väggarna.

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

### **lakttagelser**

Sprickor förekommer invändigt i lättbetongväggarna, vanligt i denna typ av konstruktion. Bör dock hållas under uppsikt för ev. förändringar.

Fuktskada noterades i väggen under och över fönstret i sovrum 1 på övre plan.

### **Fortsatt teknisk utredning**

Rekommenderar fortsatt teknisk utredning för att fastställa orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade fuktskador i väggen i sovrum 1 på övre plan.

## **Mellanbjälklag**

### **Utförande**

Mellanbjälklag av lättbetongkassetter med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag.

### **Värt att veta**

Mellanbjälklag av lättbetongkassetter är i normalfallet starka och stabila.

### **lakttagelser**

Vid besiktningstillfället noteras inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.

## **Fasader**

Träfasad. **Ålder:** Från byggåret förutom panelen på entrésidan som är utbytt.

Putsade prefabricerade lättbetongelement. **Ålder:** Från byggnadsåret.

### **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.

Bedömd teknisk livslängd för fasader av putsade prefabricerade lättbetongelement är, beroende på materialkvalitet, luftförorening, klimat samt väder och vind, ca 30 år vid normalt underhåll.

Lättbetongelementen har från början försetts med fasadputs. Underlag av lättbetong innebär normalt bra vidhäftning för puts. Denna typ av fasad kräver ringa underhåll. Med tiden kan det uppstå sprickbildningar i främst elementskarvar, fasadbrytningar vid fönster och dörrar samt urslag. Om så sker bör dessa lagas/bättras så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

### **lakttagelser**

**Träfasaden:** Fasaden mot baksidan är i behov av renovering/byte pga. ålder och slitage. Enstaka rötskador förekommer även i panelens ändträ på entrésidan.

**Putsfasaden:** Urslag/skador noterades i putsen, rekommenderar putslagning.

## **Fönster och dörrar**

### **Utförande**

Kopplade tvåglasfönster. **Ålder:** Från byggåret.

### **Värt att veta**

Fönster tillverkade från slutet av 60-talet och under 70-talet har ofta sämre kvalitet och kortare teknisk livslängd än fönster från andra tidsperioder. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll brukar livslängden



uppskattas till ca 30 år. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Inåtgående fönster/dörrar är vanligtvis svåra att få tillräckligt täta vid t.ex. slagregn.

### **lakttagelser**

Fönster mot baksidan är i sämre skick, kalkylera med helrenovering alternativt byte av fönster.

## **Vind**

### **Utförande**

Vindsbjälklaget är utfört av lättbetong med mineralullsisolering.

**Åtkomlighet:** Via taklucka. Hela längan har gemensamt vindsutrymme.

### **Värt att veta**

Vinden bör kontrolleras regelbundet (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka eventuella skador.

Denna typ av vindsbjälklag brukar inte medföra några särskilda risker för fuktskador om yttertaket är tätt och vindsbjälklagets skarvar och genomföringar är täta så att inte varm fuktig inomhusluft vandrar upp och kondenserar mot kallt yttertak. En väl fungerande ventilation inomhus (gärna mekanisk) minskar risk för sådan fuktvandring.

### **lakttagelser**

Kondens bildas tidvis i de längsgående bärande fyrkantsbalkarna, vilket då kan droppa ut i balkarnas avslutande ände. Nuvarande ägare har därför placerat hinkar där kondensvattnet kan droppa ut. Flertalet husägare i längan har löst problemet på detta sätt (väl fungerande enligt underteknads bedömning).

## **Tak**

### **Utförande**

Taktäckning utförd med plåt utan underlagstak. Bärande delar av balkar i plåt (i fyrkantsprofil).

**Ålder:** Från år 1968 enligt underteknads bedömning.

### **Värt att veta**

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år.

Det är vanligt att skruvarna lossnar pga. rörelser i material vilket kan medföra otätheter vid skruvhålet. Rekommenderar löpande målningsunderhåll samt regelbunden översyn och justering av skruvar/tätningar för att förhindra läckage.

### **lakttagelser**

Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt för takkonstruktionen och/eller som utgör normalt åldersslitage.

### **Riskanalys**

Avsaknad av underlagstak under takplåten innebär en ökad risk för läckage och kondensbildning vilket kan orsaka fuktrelaterade skador.

## **KÖK OCH VÅTRUM**

### **Kök**

#### **Utförande**

Kök med äldre 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.

## lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frysskåp och i diskbänkskåp.

Blandaren läcker ovan diskbänken.

Äldre VA-installationer i diskbänkskåpet.

## Toalett

### Utförande

Modern standard. **Utfört år:** Början av 90-talet 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.

Livslängden för keramiska material/tätskikt bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

## Våtrum, dusch öv

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. **Utfört år:** Början av 90-talet enligt nuvarande 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)

### lakttagelser

Tätskikten och VA-installationerna bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Rostig golvbrunn, från byggåret, noterades.

Ventilationen bedöms vara otillräcklig.

Rör genomföringar förekommer i vägg i duschen.

### Risakanalys

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

Noterade brister innebär ökad risk för fuktskador.

## Tvättstuga

### Utförande

Målat betonggolv. **Utfört år:** Byggåret enligt undertecknads bedömning.

### Värt att veta

Betonggolv släpper normalt sett igenom markfukt och tar ingen skada av vattenbegjutning. Vid riklig vattenbegjutning bör man däremot tänka på att fukt känsliga material i anslutning till betonggolvet kan skadas.

Ett målat betonggolv bör man räkna med att regelbundet måla om beroende på påverkan av såväl markfukt som vattenbegjutning.

### lakttagelser

Golvbrunnen är utbytt. Vattenlåset i brunnen är skadat.

Ventilationen bedöms vara otillräcklig.

## 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 ineluft), 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 klimatomfattigare lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

#### lakttagelser

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

## Vatten och avlopp

### Utförande

**Vatten- och avloppsinstallationer:** Varierande ålder. Avloppen är relinade i området enligt nuvarande ägare, dock är inte omfattning känd.

**Ålder servis:** Från byggåret enligt undertecknads bedömning.

### 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.).

## **laktagelser**

Delar av VA-installationernas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte av ursprungliga delar bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Rostrinningar noterades från koppling mellan nytt och gammalt avloppsrör i tvättstugans tak. Se noteringar under rubriker Våtrum och Tvättstuga.

Utvändig vattenutkastare är inte frostsäker.

## **Riskanalys**

Uppnådd teknisk livslängd på delar av VA-installationerna innebär risk för fuktskador.

## **Elinstallationer**

### **Utförande**

Äldre elinstallation, enligt undertecknads bedömning.

### **Värt att veta**

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 bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

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

## **Uppvärmning**

### **Utförande**

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

## **ÖVRIGT**

### **Allmänt**

#### **Omöblerade utrymmen:**

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. Samtliga golv- och väggytor kunde avsynas i samband med besiktning.

### **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. Det är ej känt om radonmätning är 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 (reklamerat) 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.