

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



STEG 2

Stockholm Blomkrukan 28 Hässelby strandväg 71, Hässelby

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontakter besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	11
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	12
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	17
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	18
BILAGA 4: Okulär el- och va-kontroll (<i>tilläggsuppdrag</i>)	
BILAGA 5: Fuktkontroll (<i>tilläggsuppdrag</i>)	

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Stockholm Blomkrukan 28
Adress: Hässelby strandväg 71, 165 65 Hässelby
Kommun: Stockholm
Fastighetsägare: Ida Therese Elisabeth Larsson och Joakim Daniel Sterner

Uppdragsgivare

Namn: Ida Therese Elisabeth Larsson och Joakim Daniel Sterner
Uppdragsnummer: 2025-1074

Besiktningsman

Namn: Leonard Windisch
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av RISE certifierad besiktningsman SBR

Certifieringsnummer:

SC0444-16



Telefon: 0722-343450

E-post: leonard@dinbesiktningsman.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden, (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel okulär el- och va-kontroll, och Energideklaration och fuktkontroll. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande).

Besiktningsdag: 2025-04-07 klockan 14:00

Närvarande: Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din Besiktningsman AB].

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-24

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

Övriga fristående byggnader, fristående carport med förråd och eventuell uteplats/altandäck/altan omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigade.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Fastighetsutdrag från lantmäteriet daterad 2025-03-02 [4 sidor, A4],
Kvalitetsdokument gällande duschrum/tvättstuga på mellanplan
renoverad mellan 2020-10-19 till 2020-11-03 [1 sida, A4].

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare
eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av
besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2020.

Följande renoveringar och underhåll är utförda enligt fastighetsägare:
Ca 2019/2020 IVT Luft/vattenvärmepump installerad.
2020 Duschrum / tvättstuga på mellanplan renoverad via
Molenda Plattsättning & Bygg AB. Då installerades
också elgolvvärme i duschrum/tvättstuga på
mellanplan.

Övrigt:

Utvändigt dräneringssystem är från byggnadsår.

Yttertak är från byggnadsår.

Missljud förekommer från ventilationsaggregat på vindsutrymme.

Trasig kökslucka vid diskbänksåp i kök på entréplan, fäste till lucka har
släppts från skåpets innersida.

Uppllysningar om fel i
fastigheten:

Inga väsentliga fel som fastighetsägare känner till.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:	Ca 12 °C och halvklart.
Byggnadstyp:	3-plans parhus i souterräng (<i>där två av planen är delvis under mark</i>).
Byggnadsår:	1985.
Grundläggning:	Souterrängkällare.
Grundmur:	Betongelement.
Bjälklag:	Betong / trä.
Stomme:	Trä / betong.
Fasad:	Träpanel.
Fönster:	3-glas isolerfönster.
Yttertak:	Betongpannor med underliggande läkt och underlagstak av träfiberskivor typ masoniteskivor.
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmepump. El golvvärme i duschrum/tvättstuga på mellanplan.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och kommunalt avlopp.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	Sluttande tomt.
Grundmur/Hussockel:	Inget att notera.
Fasad:	Rörelsemjukfogar har börjat krympa i betongelementskarvar i grundmur.
Dörrar / fönster:	Färg/kittsläpp förekommer på fönster.
Hängrännor/stuprör:	Inget att notera.
Yttertak:	Yttertak i äldre skick (äldre än 30 år) / från byggnadsår.
Balkong 1 (via entréplan):	Torrspäckor och färgsläpp på balkongräcke. Rötskador och färgsläpp på fönsterfoder syns via balkongen. Färgsläpp och torrspäckor i balkongytterdörr. Tröskelbleck saknas vid tröskel under balkongytterdörr.
Balkong 2 (via mellanplan):	Bågning i dörrblad i balkongytterdörr. Tröskelbleck saknas vid tröskel under balkongytterdörr.
Entréfarstukvist:	Färgsläpp förekommer på trä vid farstukvist på några ställen.

INVÄNDIGT

Allmänt:

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Isolerfönster från byggnadsår / äldre än 25 år.

ENTRÉPLAN

Entréhall:

Inget att notera.

Kök och matplats:

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.*

Inget övrigt att notera.

Toaletterum (*tidigare duschrum*):

Golvbrunn är placerad i golv nära vägg.

Klämring saknas i golvbrunnen.

Sprickor i klinkergolv vid duschplats.

"Bom" / klinkersläpp förekommer från underlaget på golv.

Lös tröskel vid dörröppning och inget tätskitssuppvik vid tröskel.

Detta rum är i behov av renovering innan daglig användning som duschrum, *det är inga problem att använda detta rum som toaletterum innan detta rum renoveras.*

Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.*

Trappa till souterrängplan/
mellanplan:

(mellanplan som är under mark mot entrésida och del av gavel, sedan finns ytterligare ett våningsplan under mark, men det våningsplanet är bara åtkomligt utvändigt):

Inget att notera.

SOUTERRÄNGPLAN / MELLANPLAN (*under detta plan finns ytterligare ett plan delvis under mark*)

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Flytande golv över betongbjälklag. Påreglade väggar mot de motfyllda ytterväggarna.
Duschrum 1 / tvättstuga:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.</i> Inget övrigt att notera.
Sovrum 1:	Inget att notera.
Sovrum 2:	Blåsbildning i målad väv på väggar på några ställen, <i>detta uppstod i samband med att väggbeklädnad sattes upp, enligt fastighetsägare.</i>
Klädkammare:	Belamrat med saker och är inte åtkomligt för besiktning. Inte besiktigad.

SOUTERRÄNG KÄLLARE (*åtkomlig via dörr utvändigt*)

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Påreglade väggar mot de motfyllda ytterväggarna. Uppreglade golv i souterrängkällare. VA-installationer är inte fackmannamässigt utförda/installerade på detta våningsplan och golvbrunnar saknas i våtrum.
Entré och tv-rum:	Uppreglat golv och påreglade väggar. Kontroll av konstruktion via ett provhål i påreglad vägg, inga förhöjda fuktvärden uppmättes i den påreglade väggen, <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.</i>
Sovrum 3:	Inget att notera.
Hall:	Spricka i betongbjälklag i närheten av en skarv i tak.

Duschrum 2:	Rör genomföringar i golv. Spricka i klinkerplatta i golv närmare tröskel vid dörröppning. Äldre ytskikt i utrymmet. Det finns en dusch-kabin i utrymmet, så viktigt att dusch-kabin används (<i>om man vill duscha direkt mot golv och väggar så behövs först renovering utföras i duschrum</i>). Golvbrunn finns inte i utrymmet, avloppsrör från dusch-kabin avleds mot ett avloppsrör i golv under tvättställ, detta är inte fackmannamässigt installerat/utfört, då man egentligen ska ha en golvbrunn i duschrum. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.</i>
Kök/pentry:	Inne del till luft/vattenvärmepump finns placerad i kök/pentry. Fuktskydd finns inte under värmepump och nedre del av väggar vid värmepump. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.</i>
Trappförråd via kök:	Tidigare trappa mellan detta våningsplan och mellanplan finns i detta utrymme och det är igenstängt mellan detta våningsplan och mellanplan, då man har gjort om denna våning som en lägenhet. Inget övrigt att notera.
Tvättstuga via kök:	Golvbrunn finns inte i utrymmet. Avloppsrör avleds mot avlopp i kök detta är inte fackmannamässigt installerat/utfört, då man egentligen ska ha en golvbrunn i tvättstuga. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.</i>
Förråd:	Belamrat med saker, så detta rum/utrymme är inte åtkomligt för besiktning. Inte besiktigad.

VINDSUTRYMME (åtkomligt via invändig inspektionslucka)

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Noteringar vindsutrymme:	Underlagstak av träfiberskivor, typ masoniteskivor. Några fuktfläckar och rinningsmärken förekommer på yttertaketets insida. Mikrobiell påväxt förekommer i områden där fuktfläckar finns på yttertaketets insida. Vid fuktkvotsmätning på yttertaketets insida i takstolar nära intill där fuktfläckar och rinningsmärken finns så uppmättes fuktvärden precis över gränsvärdet, <i>Se protokoll fukt- och konstruktionskontroll.</i>

3. RISKANALYS

3.1 DUSCHRUM 2 I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Rör genomföringar i golv.

Spricka i klinkerplatta i golv närmare tröskel vid dörröppning.

Äldre ytskikt i utrymmet.

Det finns en dusch-kabin i utrymmet, så viktigt att dusch-kabin används (*om man vill duscha direkt mot golv och väggar så behövs först renovering utföras i duschrum*).

Golvbrunn finns inte i utrymmet, avloppsrör från dusch-kabin avleds mot ett avloppsrör i golv under tvättställ, detta är inte fackmannamässigt installerat/utfört, då man egentligen ska ha en golvbrunn i duschrum.

Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt och att det saknas golvbrunn i utrymmet så finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

3.2 KÖK/PENTRY I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Fuktskydd finns inte under värmepump och nedre del av väggar vid värmepump.

När fuktskydd inte finns under värmepumpen är detta en risk ur vattenskadesynpunkt. Risk finns att vatten på grund av smyggläckage från rörledningar ej upptäcks och tränger in i bakomvarande/underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

3.3 TVÄTTSTUGA I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

Golvbrunn finns inte i utrymmet.

Då det saknas golvbrunn i utrymmet så finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

3.4 FÖNSTER:

Isolerglasfönster har enligt vår bedömning, när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna, en genomsnittlig teknisk livslängd på 25 år. Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas.

Fönster där målning/underhållsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta kan leda till rötskador i fönster och fönsterkarm.

3.5 TOALETTRUM PÅ ENTRÉPLAN:

Se noteringar i toaletterum på entréplan.

Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

3.6 SOUTERRÄNGKÄLLARE OCH PÅ MELLANPLAN (som är under mark där det är motfyllt med markmaterial utvändigt):

Befintlig golvkonstruktion (uppreglade/flytande golv) och väggkonstruktion (påreglade väggar mot de motfyllda ytterväggarna) riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Grundmuren av betongelementen sammanfogas med fogmassa. Dessa väggar är ur fuktsynpunkt en känslig konstruktion. Fukt kan tränga in genom den tunna betongen, samt in genom otäta blockskarvar. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Fortsättning Riskanalys:

3.7 UTVÄNDIGT FUKTSKYDD/DRÄNERINGSSYSTEM ÄR ÄLDRE ÄN 25 ÅR (från byggnadsår):

Eftersom souterrängkällarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt souterrängkällarytterväggarna) är äldre än 25 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta kan leda till fuktskador invändigt i souterrängkällare och på mellanplan (som också delvis är under mark).

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 YTTERTAK / VINDSUTRYMME:

För att kontrollera orsaken till och omfattningen av fuktskadorna i takkonstruktionen samt eventuella följdskador rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs / kontakt tas med en takläggare för konsultation och undersöka omfattning av detta samt erforderliga åtgärder.

4.2 VA-INSTALLATIONER I SOUTERRÄNGKÄLLARE:

VA-installationer är inte fackmannamässigt utförda/installerade i souterrängkällare och golvbrunnar saknas i våtrum. Bland annat saknas golvbrunnar i duschrum och tvättstuga i souterrängkällare.

Kontakta rörmokare för konsultation och erforderliga åtgärder.

4.3 MISSLJUD FRÅN DEN MEKANISKA FLÄKTEN:

En ventilationsentreprenör bör kontaktas för kontroll av bostadens ventilation och undersöka orsak till missljud från mekanisk fläkt. *Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.*

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Kimstad, 2025-04-14

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR

Medlemsnummer SBR: 62080



Tel: 0722-343450



Överlåtelsebesiktning SC0444-16

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** 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 skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av

fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet 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.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåntag

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåntag. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåntag i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåntag eller nyttjanderätt till besiktningsutlåntag utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåntag skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåntag för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåntag inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåntag för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåntag bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

ÖVRIGA VILLKOR - TILLÄGGSUPPDRAG

OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Överlåtelsebesikten omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Överlåtelsebesikten omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

BILAGA 2: Liten Byggbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband: Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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

OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Tilläggsuppdrag till uppdragsnr 2025-1074

DEM HAR ANSVAR FÖR ELSÄKERHETEN?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

UPPDRAGETS OMFATTNING

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

INFORMATION OM UPPDRAG

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Blomkrukan 28
Adress:	Hässelby strandväg 71
Postnummer och Ort:	165 65 Hässelby
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Ida Therese Elisabeth Larsson och Joakim Daniel Sterner

SAMLAD INFORMATION OM ELINSTALLATION

Anläggningen ålder:	1985.
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	Ca 2019/2020 IVT Luft/vattenvärmepump installerad. Duschrum / tvättstuga på mellanplan renoverad via Molenda Plattsättning & Bygg AB. Då installerades också elgolvvärme i duschrum/tvättstuga på mellanplan.
Säljarens upplysningar:	Inget att notera.
	Undertecknad kontrollant ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

OKULÄR KONTROLL

ELCENTRAL:

☒ Automatsäkrad

☐ Elschema

☒ Jordfelsbrytare

☒ Gängsäkrad (porslin)

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999.
Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.

VÄGGUTTAG:

☒ Ej jordade vägguttag

☐ Ej petskydd i vägguttag

☒ Jordade vägguttag

Allmänt: Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.

IAKTTAGELSER:

El-schema saknas vid elcentraler.

SLUTSATS OCH
REKOMMENDATIONER:

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller tyder på att det förekommer problem med el-installationen i fastigheten.
El-schema rekommenderas att upprättas vid el-centraler via elektriker.

KONTROLL UTFÖRD AV:



Leonard Windisch
Certifierad Besiktningsman SBR och Certifierad Energiexpert

2025-04-07

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad

Tel: 0722-34 34 50
Organisationsnummer: 559054-6387
F-skattesedel

www.dinbesiktningsman.se

OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Tilläggsuppdrag till uppdragsnr 2025-1074

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

INFORMATION OM UPPDRAG

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Blomkrukan 28
Adress:	Hässelby strandväg 71
Postnummer och Ort:	165 65 Hässelby
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Ida Therese Elisabeth Larsson och Joakim Daniel Sterner
Säljarens upplysningar:	Ca 2019/2020 IVT Luft/vattenvärmepump installerad. Duschrum / tvättstuga på mellanplan renoverad via Molenda Plattsättning & Bygg AB. Då installerades också elgolvvärme i duschrum/tvättstuga på mellanplan.

Besiktningsmannen ansvarar ej för eller kontrollerar inte riktigheten av säljaren angivna upplysningar.

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande vatten:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Årtal:	1985.
lakttagelser	Inget att notera.
Slutsats och rekommendationer:	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller tyder på att det förekommer problem med va-installationen i fastigheten.

KONTROLL UTFÖRD AV:



Leonard Windisch
Certifierad Besiktningsman SBR och Certifierad Energiexpert

2025-04-07

ALLMÄN INFORMATION MEDELLIVSLÄNGD

Gjutjärnsledningar	50-60 år	3-kammarbrunn	Ca 20-30 år
Pvc rör (före 1970-tal)	Under 50 år	Infiltrationsbädd/markbädd	Ca 15-25 år
För pvc rör (1970-tal och framåt)	Över 50 år	Värmeväxlare	Ca 20 -25 år
Tappvattenledningar	Ca 50-60 år	Varmvattenberedare,	
Avloppstank	Ca 30-35 år	värmepannor	Ca 20 år

BILAGA 5: FUKTKONTROLL

FUKTMÄTNING ELLER FUKTINDIKERING I RISKKONSTRUKTIONER, OCH FUKTINDIKERING I VÅTRUM

Uppdragsnr: FRK25-731, Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-1074

Objekt



Adress: Hässelby strandväg 71, Hässelby

Byggnad

Byggnadstyp:	3-plans parhus i souterräng.
Byggår:	1985.
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmepump, El golvvärme i duschrum/tvättstuga på mellanplan.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Grundläggning:	Souterrängkällare.

Mätning

Fuktkontroll utförs med fuktmätare protimeter eller bollman (fuktkvot).
Och fuktmätare Vaisala (relativ fuktighet).
Fuktindikering i våtrum är utförd med Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator.

Resultat

Kontrollplatser:		Resultat:
Souterrängkällare	Stickprovsmässig fuktkvotsmätning via ett provhål i påreglad vägg i tv-rum:	13 % FK uppmättes i väggregel i påreglad vägg.
Vindsutrymme:	Yttertaketets insida / takstolar.	17 % - 18 % FK på yttertaketets insida / takstolar i område intill där fuktfläckar finns.

Kritisk värde 75% RF och 17% FK (*)

Kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att drabbas av mögel, röta och avvikande / mikrobiell lukt.

Fuktindikering i våtrum

Tjänsten fuktindikering i våtrum är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningsuppdraget. Fuktindikering i våtrum utförs med fuktmätare Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator. Vid en fuktindikering mäter man på ytan av keramiska plattor eller plastmattor utan förstörande ingrepp. Fuktindikering är inte någon fullständig skadeutredning.

Utrymme:	Resultat:	
Viket utrymme fuktindikering är utförd i:	Inga förhöjda fuktindikationer. "GRÖN"	Förhöjda fuktindikationer. "RÖD"
Kök på entréplan:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Toaletterum på entréplan:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Duschrum 1 / tvättstuga i souterrängplan/ mellanplan:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Duschrum 2 i souterrängkällare:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Kök/pentry i souterrängkällare:	Inga förhöjda fuktindikationer.	
Tvättstuga via kök i souterrängkällare:	Inga förhöjda fuktindikationer.	

Bedömning/

Kommentar

Inga förhöjda fuktindikationer i några våtrum.
Förhöjda fuktvärden uppmättes på yttertakets insida på vindsutrymme.

Övrigt

Relativ fuktighet (RF) indikerar i procent hur mycket vattenånga finns i luften i relation till hur mycket kan maximalt finnas vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av kondens. Kritiskt värde gällande relativ fuktighet ligger vid 75 % RF för gran och furuvirke.

Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda.

Fuktkvoten visar förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg.

Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

Kimstad 2025-04-14

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av RISE certifierad besiktningsman SBR



**DIN
BESIKTNINGS
MAN**

Tel: 0722-343450

