



Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Fastighet: Täby Ensta 11:19

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 kontaktar 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.

Tänk på att du som köpare av fastigheten och uppdragsgivare av denna besiktning, alltid har möjlighet att kontakta besiktningsmannen för att ställa frågor rörande de noteringar och texter som detta protokoll innehåller. Vi på Besiktningsföretaget lägger stor vikt vid att du som uppdragsgivare skall förstå och kunna tolka





Innehållsförteckning

Objekt	3
Byggnadsbeskrivning.....	4
Muntliga upplysningar/ tillhandahållna handlingar	5
Okulär besiktning – förklaringar	6
Noteringar.....	7
Risikanalys.....	15
Fortsatt teknisk utredning.....	16
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll.....	17
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten, avlopp, radonindikation och åtgärds-/underhållsplan	18



Objekt

ADRESS

Objektsadress:	Milstensvägen 7, 187 32 Täby
Fastighetsbeteckning:	Täby Ensta 11:19
Besiktning:	Bas
Besiktnings nr:	EA210621-01
Uppdragsgivare:	Dödsbo
Fastighetsägare:	Dödsbo
Besiktningsman:	Erik Appel Mail: erik@besiktningsforetaget.se Mob: 070-316 17 50
Besiktningsdag:	2021-06-21
Närvarande:	Erik Appel, Besiktningsföretaget AB
Väderlek:	Klart, 19°C



Byggnadsbeskrivning

OBJEKT

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1932
Grundkonstruktion:	Suterräng med betongplatta
Byggnadstyp:	Friliggande hus med 2 plan samt suterrängplan
Stomme material:	Trästomme
Takbeläggning:	Betongpannor med underliggande råspont och papp
Värmesystem:	Bergvärme
Ventilation:	Självdagsventilation (S)
Fönster:	Kopplade två glas fönster
Fasad:	Eternitplattor
Hängrännor och stuprör:	Plåt.
Terrängförhållande:	Plan trädgårdstomt.



Muntliga upplysningar/tillhandahållna handlingar

Granskning av tillhandahållna handlingar samt lämnad information

Upplysningar är lämnade av säljare, besiktningsmannen garanterar inte riktigheten i lämnade uppgifter och tillhandahållna handlingar som mottages.

Tillhandahållna Handlingar:

- Det tillhandahölls inga dokument vid besiktningen.

Information från säljare:

- Säljaren förvärvade fastigheten 1948.
- Säljaren har gjort löpande renoveringar under ägandetiden.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Inga fel eller brister.



Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen - samt
övrig information:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

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

I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört/ gjort besiktningen från takstege, stegen vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall.

Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats.

Muntliga uppgifter:

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

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 till 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.

Inget att notera – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

Avvikelse – Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.

Risikanalys – Betyder att det finns en brist som kan leda till följskada om den inte åtgärdas.

Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare. Under denna rubrik innefattas också eventuella rekommendationer.

Bas	Utökad	Premium
Är en okulär besiktning av alla tillgängliga utrymmen och synliga ytor, inne som ute. Fuktindikering (*se nedan) i våtutrymmen utförs där det anses nödvändigt av besiktningsmannen. Gradering av upptäckta brister och risk för skador. Samt en sammanställning av lämnade upplysningar från fastighetsägaren.	Utökad innehåller alla moment från Bas samt: Kontroll/fuktmätningar av riskkonstruktioner. Kontrollen görs i exempelvis vissa typer av väggar, uppreglade eller flytande golv, inredda källare, krypgrund, vind och yttertak. Det görs även en radonindikering.	Utökad innehåller alla moment från Utökad samt: Areamätning av bostaden + tillhörande energideklaration.

*Fuktindikering:

En utanpåliggande indikering. Fuktindikeringen lämnar inte ett exakt mätvärde utan det är mer till för att jämföra mellan olika områden. Indikeringen kan reagera på vissa material utan att det finns fukt, även mot bakomliggande rör och annan metall. Det kan vara svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.



Noteringar

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

HUVUDBYGGNAD

Allmänt för fastigheten

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

Allmänt inomhus/utomhus

Allmänt

Eftersom vi vistas inomhus mer än 70 % av vår tid så är det av högsta vikt att vi skall ha en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Ingen tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.



Utvändigt

Markförhållanden	Inget att notera.
Sockel och utvändiga trappor	Det noterades vissa sprickor i sockeln och vid husets trappor. Se riskanalys 1. 
Fasad	Då fasaden består av eternitplattor gäller det speciella regler vid eventuella renoveringar av fasaden. Man kunde notera att det fanns en del sprickor och håligheter i eternitplattorna. Se riskanalys 1. 
Fönster och dörrar	Det noterades viss tvätt och målningsbehov på byggnadens fönster samt viss justering på plåtarna. 
Hängrännor/stuprör	Det noterades vissa brister på byggnadens hängrännor och stuprör. Se riskanalys 1. 



Tak	Yttertaket tekniska medellivslängd var nådd och taket var i visst behov av renovering. Se riskanalys 1. 
Vind	Man har kvar det gamla expansionskärlet på vinden oisolerat. Det fanns viss missfärgning i dess direkta närhet. Undersidan av yttertaket har viss missfärgning. Se riskanalys 2. 
Grundläggning	Det fanns inga tecken på ordentlig dränering på entrésidan av byggnaden. Se riskanalys 1.



Källare

Pannrum	Äldre våtutrymme. Det fanns missfärgningar i innertaket från tidigare vattenläckage. Det noterades visst putssläpp och mineralutfällningar. Se riskanalys 3. 
Förråd/Verkstad	Det noterades visst putssläpp och mineralutfällningar. Se riskanalys 4. 
Gammalt kylrum	Var vid besiktningstillfället under viss renovering. Det verkar varit ett äldre våtutrymme. Se riskanalys 3. 
Tvättstuga/dusch	Det noterades att man hade lösa elkablar på golvet vid tvättmaskin och duschen samt lösa kablar vid entrén. Se riskanalys 3. 
Hall/sovrums	Inget att notera.



Matrum/pentry.	Det noterades en missfärgning i innertaket. Det saknades droppskydd under kyl/frys. 
WC	Äldre våutrymme. Det noterades att toaletten hade visst läckage. Se riskanalys 3. 
Vardagsrum	Inget att notera.
Förråd	Det noterades missfärgningar i innertaket. 



Entréplan

Hall	Inget att notera.
Wc	Äldre våtutrymme. Man har ingen golvbrunn i detta utrymme. Det finns rör genomföringar i golvet närmare än 60mm. Se riskanalys 3. 
Kök	Det saknas droppskydd under kyl/frys. det noterades vissa missfärgningar i innertaket. Avloppet till diskhon var pluggat med en kork för att inte spilla över/renspropp.  
Badrum	Äldre våtrum. Det noterades att man har rör/koppling väldigt nära väggen. Se riskanalys 3. 
Sovrum 1	Inget att notera.
Balkong	Då plåttaket inte hade något trädäck eller liknande som skyddade plåttaket såg man tecken på att plåttaket börjar bli utnött och var i behov av viss renovering. Det noterades att räcket var i behov av justering Se riskanalys 1. 



Allrum	Inget att notera.
Matrum	Det noterades vissa missfärgningar i innertaket och vissa fönster. Dessa var torra vid besiktningsstillfället. 
Sovrum 2	Det noterades vissa missfärgningar i innertaket och vissa fönster. Dessa var torra vid besiktningsstillfället. 



Övre plan

Badrum	Äldre våtrum. Det noterades att man har en spricka i innerglaset på fönstret. Man har den gamla gjutjärnsbrunnen kvar i golvet. det noterades att eluttaget vid säkerhetsbrytaren var löst. Se riskanalys 3.  
Pentry/kök	Det rekommenderas att man installerar ett vattenindikationslarm i diskbänkskåpet. man har blandade eluttag i detta utrymme.
Förråd	Det noterades viss missfärgning på insidan av yttertaket. Denna var torr vid besiktning tillfället. Se riskanalys 5. 
Vardagsrum	Det noterades an svacka på vardagsrummets innertak. 
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Hall/trappa till entréplan	Det noterades att räcket vid trappan var en aning lågt samt saknades handledare i början av trappan.  



Risikanalys

1. Av erfarenhet vet vi att byggnader uppförda under 1960/70- samt tidigt 80-tal kan ha brister vid syllarna. En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande (utan underliggande isolering) kan innebära en risk för skador på material som är fuktkänsliga om de har kontakt med betongplattan. Vi vet också att det kan uppstå problem och skador på fasad, tak och grund när det är växter och jord invid huset. Rabatter, jord och växter/ gräs i anslutning till huset kan leda till problem och skador på fasad och grund. Plåtdetaljer skall hindra fukt att tränga in i angränsande konstruktioner. När plåtdetaljerna är bristfälliga eller när de saknas finns det en risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner. När vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar utan får rinna ut i anslutning till byggnaden finns det en risk att man ökar fukttillskottet i grundkonstruktionen. Av åldersskäl och konstaterade brister är yttertakets åldersmässigt avskrivet. Underlagspappen visar spricktendenser. Detta i kombination med skador/ brister på exempelvis takpannor, plåtbeklädnad, avsaknad av nocktätning ökar risken för att läckage kan komma att uppstå.
2. Otätheter mellan ett varmt och kallt utrymme innebär en risk för konvektionsskador i det kallautrymmet. Varm fuktig luft kan passera genom hål/springor och orsaka missfärgningar. När man fått mikrobiologisk missfärgning på vinden är det en indikering på att man har fått en förhöjd fuktstatus i luften på vinden så att ett gynnsamt klimat för en mikrobiologisk tillväxt har uppstått. Det kan vara en indikering på att ventilationen inomhus är undermålig. Den mikrobiologiska missfärgningen kan skapa dålig lukt och skador.
3. I våtutrymmena (bad, wc, dusch och tvättstuga) skall det finnas ett tillfredställande fuktskydd. Möjlighet att kontrollera tätskikt på golv- och väggytor där keramiska plattor har applicerats är väldigt begränsad. När det inte finns dokumentation som garanterar att arbetet är branschmässigt utfört eller om det finns avvikelser från branschstandard, kan inte risken för skador i angränsande konstruktioner helt uteslutas även om ingen fukt indikerades.
4. Källare utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska eller tätare material mot golv- och väggytor bör undvikas, då fuktpåverkan och mikrobiell tillväxt och rötskador kan uppstå i sådana. Det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i dräneringsmaterialen varför dräneringsarbeten kan behövas.
5. När man fått missfärgning i utrymmet är det en indikering på att man har fått en fuktrelaterad obalans i utrymmet. Inträngit vatten kan leda till problem/ skador i angränsande konstruktioner.

Samtliga listade risker noterade i protokollet samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler men kan också innebära ovan risker.



Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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.

Övrigt

Det är få hus som är identiska.

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en besiktningsgenomgång görs, antingen via telefon eller på plats.

Vänliga hälsningar

BESIKTNINGSFÖRETAGET AB

Erik Appel

Besiktningsman, SBR



Besiktningsföretaget AB

Växel: 073-337 63 32

erik@besiktningsforetaget.se

www.besiktningsforetaget.se



Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvar innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är 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 utförs 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. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Original och delvis utbytt i samband med olika renoveringar.
Övriga upplysningar:	Inga noteringar
Iakttagelser:	Det noterades att elanläggningen har ett visst eftersatt underhåll och var i behov av viss renovering.
Slutsats och rekommendationer:	Inga stora avvikelser beaktas bör ovan nämnda punkter.



Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten, avlopp, radonindikation och åtgärds-/underhållsplan

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 eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap 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. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten för

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Original och utbytt delvis i samband med olika renoveringar.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Övriga upplysningar:	Inga noteringar
Iakttagelser:	Det noterades att Va-anläggningen har ett visst eftersatt underhåll och var i behov av viss renovering.
Slutsats och rekommendationer:	Inga stora avvikelser beaktas bör ovan nämnda punkter.

