



HUSBESIKTNINGAR AB

i samarbete med

Sustera®

Överlåtelsebesiktning

25089

Nacka

Kummelnäs 11:15

Besiktningsdatum
2025-04-17



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 Sustera för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

Klarlagt

Sustera Group

support@
sustera.com
—
sustera.se



Innehåll

Uppdragsinformation	3
1.-Handlingar och upplysningar	4
Förutsättningar och byggnadsbeskrivning	5
2.-Noteringar	6
3.-Riskanalys	8
4.-Fortsatt teknisk utredning	9
Bilaga I	10
Bilaga II	15
Bilaga III	16



Uppdragsinformation

Objekt:

Fastighetsbeteckning: Kummelnäs 11:15
Adress: Nordmannavägen 12
Postnummer: 13237
Ort: Saltsjö-Boo
Kommun: Nacka
Fastighetsägare: [REDACTED]

Uppdrag:

Uppdragsgivare: [REDACTED]
Uppdragsnummer: 25089

Besiktningsbolag:

Företag: Husbesiktningar i Svealand AB
Telefon: 08-475 35 55
E-post: info@husbesiktningar.com
Adress: Björnskogsvägen 52, 134 35 Gustavsberg
Besiktningsman: Filip Mathisson

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad inklusive okulär elinstallationskontroll, okulär VA-kontroll med tilläggsuppdrag energideklaration och areamätning
Besiktningsdag: 2025-04-17
Närvarande: [REDACTED]

En uppdragsbekaäftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-04-17. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaäftelsen. 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.



1.-Handlingar och upplysningar

Tillhandahållna
handlingar

Radonprotokoll 2025
Faktura, flytt av elskåp 2022
Brandskyddskontroll avseende eldstad 2021
Vattenanalys 2009
Tidigare överlåtelsebesiktning säljare 2008
Tidigare överlåtelsebesiktning köpare 2008

Information från
uppdragsgivaren

Här noteras de uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren,
fastighetsägaren eller dess ombud.
Notera att besiktningsmannen ej kontrollerat dessa uppgifter.

Förvärv:

2008

Upplysningar om
fastigheten:

Dödsbo, begränsat med information.
Enligt tidigare överlåtelsebesiktning:
2004 Byttes fönster, alla förutom två i köket.
2008 Renoverades badrummet efter en fuktskada,
dokumentation saknas.
Nuvarande ägare:
2022 Köptes en bit mark för att kunna göra om infart samt dra
in kommunalt vatten lättare
2022 Sotades 3 av 4 eldstäder
2022 Flyttades elskåpet från under trappa till hallen, faktura
med utförlig arbetsbeskrivning finns.
2022 Renoverades taket, byte av skadad spont, ny takduk, ny
läkt, nya ränndalar återmontering ursprungliga tegelpannor.
2025 Radonmätning utförd med godkänt resultat, mindre än
20 becquerel per kubikmeter luft.
I badrumsväggen mot trappan finns ett fönster som byggts
igen från badrumssidan (fönstret blev kvar efter tillbyggnad)

Muntliga uppgifter:

Besiktningsmannen har för avsikt att redovisa muntliga
uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser
att det saknas viktig information som diskuterats muntligt
uppmärksammar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från
besiktningstillfället, kontakta besiktningsmannen om eventuella
ändringar/tillägg i besiktningsutlåtandet.
Besiktningsmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information
som därmed kan ha utelämnats i besiktningsutlåtandet.



Förutsättningar och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Förutsättningar vid besiktningen: En fuktmätning med ingrepp har inte utförts i fastigheten och dess konstruktioner.

Byggnaden var obebodd och möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor, det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc. 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 "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Väder	Cirka 10°C och mulet
Byggnadstyp	Tvåplansvilla
Byggnadsår	1922
Tillbyggd	2004, Entré, badrum och övervåning över dessa
Mark	Berg
Grundläggning	Krypgrund/torpargrund
Bjälklag	Trä
Stomme	Trä
Fasad	Stående träpanel
Fönster	2-glas fönster med öppningsbara bågar 1-glas fönster i skafferiet under trappan Takfönster är 2-glas fönster med isolerkassett
Yttertak	Mansardtak med råspont, takduk och tegelpannor
Uppvärmning	Direktverkande radiatorer, El-golvvärme i hall och badrum, Vedspis, Öppen kamin i allrum och sovrum (siffra), Kakelugn i sovrum (siffra)
Ventilation	Självdreg
Vatten	Egen brunn
Avlopp	Enskilt



2.-Noteringar

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Grundmur/Hussockel:	Putsläpp förekommer på grundmur.
Krypgrund/torpargrund:	Avvikande lukt noterades, se riskanalys. En svacka noteras i marken med tecken på att vatten ansamlad. Grunden är delvis besiktigad, från inspektionsluckor och ca 2 meter in på grund utav låg höjd under gamla delen, torpargrund. Mikrobiell påväxt noteras under den lägre delen, torpargrunden. Spår av trädskaideinsekter noterades på syllen, se riskanalys.
Fasad:	Ståndplåt saknas på tak över vidbyggd del för varmvattenberedare.
Ytterdörr:	Entrédörr kärvar vid stängning samt glipar i ena hörnet.
Stuprör:	Ett övre rörsvep till stupröret är öppet på framsidan.
Yttertak:	Några sprucknanockpannor noteras. En panna har glidit ur läge på framsidan mot entrétaket. Färgsläpp noteras på plåten, entrétaket. Trång/ojämna vinkelrännor med utstickande läkt.
Övrigt:	Rötskador noterades i trall, altanen utanför entrén.

INVÄNDIGT

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Entréplan:	
Entréhall:	--
Vardagsrum:	Färgsläpp noteras på vägg ovanför fönster mot baksidan. Färgsläpp noteras på murstock.
Kök:	Ytskikt saknas på dörr till kyl/frys. Det noteras att tät underlag saknas i botten av skåp under diskho.
Badrum:	Rör genomföring i väggvinkel intill golv, det noteras även mjukfog kring rör, i duschplats Spolknapp till toalett ej korrekt monterad. Rör genom golv för nära vägg, bakom toalett.
Övervåning:	
Sovrum 1:	--
Sovrum 2:	--
Allrum:	Spricka i murstock noteras.
Sovloft:	
I sovrums 2:	--
I allrum:	--
Vind:	Inspekterbart utrymme saknas, taket är parallellisolerat, se riskanalys



3.-Riskanalys

3.1 Krypgrund/torpargrund

En krypgrund är en känd riskkonstruktion.

En del av grunden är lägre, ej fullt inspekterbar, och vilar på stora stenar såkallad torpargrund.

Konstruktionen är känslig ur fuktsynpunkt, beroende på årstidsvariationer blir fuktigheten i utrymmet påverkad av bland annat temperaturen, dagvattenhantering, markfukt, fukt från egna installationer och inte minst fukt i luften utomhus. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet har konstruktionen en förhöjd risk för kondensbildning.

Med anledning av noteringar finns en ökad risk för förhöjd fuktbelastning från marken då det finns en svacka under huset där tecken på att vatten ansamlas. Det noterades även att man använt virke som ej varit avbarkat i en del sockeln som har tecken efter trädskadeinsekter.

En krypgrund innebär risk för avvikande lukt, mögel, röta och andra fuktrelaterade skador.

3.2 Vind

Taket är av typen parallellisolerad takkonstruktion och bör anses som en riskkonstruktion. Ett äldre hus förväntas inte vara lufttätt och konvektivt luftläckage inifrån kan leda till kondens mot kalla delar av konstruktionen, anslutningar och genomföringar är vanliga punkter där luftläckage kan ske.

Parallellisolerade takkonstruktioner saknar vind och underlagstaket går inte att inspektera, eventuellt läckage blir svår att upptäcka i tid, med fuktskador som följd.



4.-Fortsatt teknisk utredning

--

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

2025-04-17

Husbesiktningar i Svealand AB

Filip Mathisson
Besiktningsman



Bilaga I

Allmänna villkor överlåtelsebesiktning

Begrepp

Uppdragsgivare: avser den part som signerat uppdragsbekräftelsen och som på vars uppdrag överlåtelsebesiktningen utförts.

Besiktningsman: även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

Fastighet: avser den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktningen.

Fel i fastighet: en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen

Syfte och ändamål med överlåtelsebesiktning

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

Omfattning

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, stegen, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. 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, energideklaration etc. 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 undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

**Genomförande**

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

1. Handlingar och upplysningar

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

2. Okulär Besiktning

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det ändå i köparens undersökningsplikt.

3. Riskanalys

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsmannen lämna en motivering.

4. Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Om besiktningsmannen, i riskanalysen, finner påtaglig risk för väsentligt fel föreslår besiktningsmannen inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

**Besiktningsutlåtande**

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren och besiktningsföretaget kan träffa avtal om tilläggsuppdrag. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen men kan utföras i samband med denna.

De överenskomna tilläggsuppdragens omfattning anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett tilläggsuppdrag redovisas i ett särskilt utlåtande eller under egen rubrik i utlåtandet för överlåtelsebesiktningen.

För tilläggsuppdrag som beställs av uppdragsgivaren och utförs i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Tilläggsuppdrag förutsätter att fastighetsägaren gett sitt medgivande.

Ansvarsbegränsning

Det åligger inte besiktningsmannen att verifiera autenticiteten i de dokument och de uppgifter om fastigheten som tillhandahålls i samband med genomförandet av en överlåtelsebesiktning.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid besiktningen, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- Den nedsättning av köpeskillingen i fastighetstransaktionen som sker om besiktningsmannen lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.



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

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

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

Reklamation och preskription

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då besiktningsutlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

Försäkring

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

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska verka för ett tillhandahållande av viktiga dokument samt föra att säkerställa att fastigheten är i ett skick som möjliggör besiktning, enligt tidigare instruktioner, för att garantera besiktningens korrekthet.

Det är inte besiktningsmannens ansvar att säkerställa tillgången till de dokument och information om fastigheten som är nödvändiga för överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då besiktningen påbörjas. Besiktningsmannen har inte ansvar för att samtliga delar av fastigheten är tillgängliga för granskning. För att besiktningen ska kunna genomföras korrekt bör dessa utrymmen vara lättillgängliga och inte blockerade av stora föremål. En lämplig stegen bör finnas till hands.

Uppdragsgivaren bör omsorgsfullt granska besiktningsrapporten efter att ha tagit emot den och omedelbart rapportera eventuella felaktigheter eller brister till besiktningsmannen.

Det antas att byggnaden har adekvata anordningar för säker åtkomst till vind och tak inför uppdragets utförande. Besiktningsmannen har ingen skyldighet att utföra inspektioner som skulle kunna medföra en risk för personskada.

Besiktningsmannen bestämmer självständigt vad som utgör en säker uppstigningsanordning och vad som anses vara en risk i samband med utförandet av uppdraget.

Upphovsrätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till besiktningsutlåtandet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

Utan hinder får uppdragsgivare dock medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna en försäkring mot så kallade dolda fel.

Förvärvare av besiktningsutlåtandet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

Vid en överlåtelsebesiktning där säljaren är uppdragsgivare rekommenderas köparen att beställa en köpargenomgång innan köpet genomförs. Detta för att besiktningsmannens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.



ÖVRIGA VILLKOR TILLÄGGSUPPDRAG

Okulär elinstallationskontroll

Överlåtelsebesiktningen 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 el-behörighet.

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

Överlåtelsebesiktningen 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 II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alusker. 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.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund 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").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

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.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenången 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 mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putspå rörvassmatta, som beklädd på hus med trästomme.

Självdagsventilation

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 på.



Bilaga III

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner		Värmegolv	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Elvärmeslingor i golv	25 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år	Vattenburna slingor i golv	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år		
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år	Våtutrymmen	
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år		
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckkanaler),	40 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
Nytt undertak - invändigt	40 år	* utfört före 1995	20 år
		* utfört efter 1995	30 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år		
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Våtrumstapeter väggar	15 år
Plåt	35 år		
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
		Avloppsledningar	50 år
Fasader		Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Träpanel (byte)	40 år	Avloppstank	30 år
Träpanel (målning)	10 år	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Tegel	Ej byte	Badkar	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Värmeväxlare	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år		
Fönster/dörrar		Elinstallationer	
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Kablar, centraler etc.	45 år
Byte fönster	40 år		
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Vitvaror	
Målning fönster/dörrar	10 år	Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
		Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd			
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Invändigt		Luftvärmepump	8 år
Målning/tapetsering etc.	10 år		
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år	Ventilation	
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Laminatgolv	20 år	Byte av fläktmotor	15 år
Klinkergolv	Ej byte	Styr- och reglerutrustning	20 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år		
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år		
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år		

Sustera Group

--
support@
sustera.com
—
sustera.se

031-7129889

2025-04-17

Sida 16 av 16



i samarbete med

Sustera®

Okulär Elinstallationskontroll

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 uppgifter från säljarens eller dess ombud och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Kontrollanten har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte i uppdraget.

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 kontrollant har inte elbehörighet.

INFORMATION OM OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Kummelnäs 11:15
Adress:	Nordmannavägen 12, 13237 Saltsjö-Boo
Postnummer och Ort:	13237, Saltsjö-Boo
Kommun:	Nacka
Fastighetsägare:	

SAMLAD INFORMATION OM ELINSTALLATION

Anläggningen ålder:	1922
Renoveringar utförda år:	2022

Säljarens upplysningar:	2022 Gjordes omfattande arbete, elcentralen flyttades. Ny matning från inkommande elskåp. Montering av en ny elcentral i plåt med överspänningsskydd, två jordfelsbrytare och dvärgbrytare. Även flytt av termostaten för inkommande vattenledning. Infällning av nya slangar/matningar i väggen från elcentralen till kryppgrunden. En 20 slang och en 25 slang i reserv nerdragen till kryppgrunden. Allt gjordes av behörig elektriker, dokumentation finns.
-------------------------	--

Undertecknad kontrollant ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

OKULÄR KONTROLL

ELCENTRAL:

- Diazedsäkringar (Gängsäkringar-porslin), elskåp på utsidan
- Automatsäkringar
- Jordfelsbrytare finns
- Gruppförteckning finns vid elcentral

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
- 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:

Jordad och ej jordat uttag i samma rum noteras i entréhallen.
Bristande montering av elkablar utomhus längs med hussockel.
Lös liggandes kabel på marken noteras på baksidan.

SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER:

- Kontakt med elektriker rekommenderas för kontroll av elinstallationer

KONTROLL UTFÖRD AV:

2025-04-17, Filip Mathisson
Husbesiktningar i Svealand AB



i samarbete med



Okulär Kontroll av Vatten och Avlopp

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. Kontrollanten 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 kontrollanten. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att kontrollanten 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 OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Kummelnäs 11:15
Adress:	Nordmannavägen 12, 13237 Saltsjö-Boo
Kommun:	Nacka
Fastighetsägare:	
Upplysningar:	Enligt tidigare ägare är det en 3 kubikmeter stor avloppstank

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

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande vatten:	Egen brunn, kommunalt vatten finns vid tomtgräns
Typ av avlopp:	Enskilt, kommunalt vatten finns vid tomtgräns
Årtal:	1922
lakttagelser	Varmvattenberedare sitter monterad i en egen utbyggnad
Slutsats och rekommendationer:	Med hänsyn till åldern och bristande information om funktion, rekommenderas ta kontakt med en fackman för kontroll av vatten och avloppsinstallationer i byggnaden.

Kontroll utförd av: Husbesiktningar i Svealand AB
2025-04-17, Filip Mathisson

ALLMÄN INFORMATION MEDELLIVSLÄNGD

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