2026-11-09

UN: 22013315-2026-758

# Utlåtande över
# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Haninge Täckeråker 1:162

Asplunds väg 15, 136 49 Vega




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. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB
Turebergs allé 9, 19164 Sollentuna
Tel: 073-425 39 03

www.mhbyggteknik.se
niklas@mhbyggteknik.se
Org nr: 559439-9056


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR ..... 4
2. OKULÄR BESIKTNING ..... 5
3. RISKANALYS ..... 10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING ..... 11
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ..... 12
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK ..... 16
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER ..... 17
BILAGA 4: UPPMÄTNING AV BOAREA ..... 18
BILAGA 5: FUKTKONTROLL ..... 19
BILAGA 6: BILDER ..... 21


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE MED UTÖKAT SKYDD

## Objekt

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: | Täckeråker 1:162 |
| Adress: | Asplunds väg 15, 136 49 Vega |
| Kommun: | Haninge |
| Fastighetsägare: | Fredrik Jakobsson |

## Uppdragsgivare

| | |
|---|---|
| Namn: | Fredrik Jakobsson |
| Uppdragsnummer | 22013315-2026-758 |

## Besiktningsman

| | |
|---|---|
| Namn: | Niklas Öberg<br>Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp<br>Av SBR godkänd besiktningsman |
| Certifieringsnummer: | ÖBM12066 |
| Telefon: | 073-425 39 03 |
| E-post: | niklas@mhbyggteknik.se |

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

## Besiktningsuppdrag

| | |
|---|---|
| Omfattning: | Okulär besiktning av huvudbyggnad + energideklaration + uppmätning |
| Besiktningsdag: | 2026-11-09 kl 09:20 |
| Närvarande: | Fredrik Jakobsson |

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-11-09.
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.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

| | |
|---|---|
| Tillhandahållna handlingar: | Huspärm med konstruktionsritningar<br>Kvalitetsdokument gällande ett våtrum daterat 2026-11-11 |
| Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud: | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.<br><br>Fastigheten förvärvades 2022.<br><br>Följande renoveringar och underhåll är utförda.<br><br>Huset har varit inom familjen sedan uppförandet.<br>**Ombyggnader**: Ca 2008 inreddes vinden.<br>**Grund**: Dräneringen är från byggåret.<br>Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt huset eller inträngande vatten.<br>**Fasad**: Huset målades 2020.<br>**Fönster**: Fönster är från byggåret.<br>Inga punkterade isolerglas har noterats.<br>**Tak**: Taket är tvättat och målat 2020.<br>Det finns inget spår av tidigare takläckage.<br>Efter utförd besiktning har säljaren åtgärdat huvar på taket som satt dåligt.<br>**Våtrum**: Badrum på övre plan är renoverat 2026, kvalitetsdokument finns på plats<br>Våtrum på entreplan är standard från byggår.<br>Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar eller läckage etc.<br>**Radon**: Ingen radonmätning är utförd.<br>**Ventilation**: Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor etc.<br>Ventilationskanalerna är inte rengjorda sedan förvärvet.<br>**El**: Elen är från byggåret.<br>2025 installerades en elbilsladdare.<br>Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc.<br>**Avlopp**: Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats.<br>**Värme**: Frånluftsvärmepumpen är från byggår.<br>Braskaminen fungerar bra, det är inga problem med tex rök som ryker in när man eldar.<br>Skorstenen sotas årligen.<br>Vattenburen golvvärme på entreplan och vattenburna radiatorer på övre plan.<br>Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern.<br>**Bygglov**: Inga bygglov saknas. |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | Altandörren kärvar ibland. |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# 2. OKULÄR BESIKTNING

| | |
|---|---|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället.<br>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.<br>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.<br>Notering ”--” 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.<br>**Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.**<br>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. |
| Väder vid besiktningstillfället: | 6 grader och mulet |
| Byggnadstyp: | 1 1/2 plans friliggande villa |
| Byggnadsår: | 2005 |
| Grundläggning: | Krypgrund |
| Bjälklag: | Trä |
| Stomme: | Trä |
| Fasad: | Stående panel |
| Fönster: | 3-glas fönster med isolerkassett |
| Yttertak: | Betongpannor |
| Uppvärmning: | Frånluftsvärmepump<br>Braskamin |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft med värmeåtervinning |
| Vatten: | Kommunalt |
| Avlopp: | Kommunalt |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# NOTERINGAR

## HUVUDBYGGNAD

### UTVÄNDIGT

| | |
|---|---|
| **Mark** | -- |
| **Grundmur/Hussockel** | Sockeln är delvis dold av altanen<br>I övrigt inget at notera |
| **Grund** | Uteluftventilerad krypgrund är en känd riskkonstruktion, se riskanalys.<br>För att denna grundläggning inte skall klassas som en riskkonstruktion bör den vara utförd med fuktavvisande plastfolie över grundens botten, avfuktningsaggregat dimensionerat för den specifika grunden.<br>Plasten på marken är inte uppvikt mot grundmurar<br>Kalkutfällningar noterades på grundmurar<br>Tryckimpregnerat virke noterades i krypgrunden (kan ge en kemisk lukt i en fuktig instängd miljö)<br>Spår av tidigare läckage noterades (torrt vid besiktningstillfället)<br>Inga förhöjda fuktvärden noterades<br>Se riskanalys |
| **Fasad** | -- |
| **Fönster** | Äldre isolerglaskassetter. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.<br>Färgsläpp finns på enstaka fönster |
| **Ytterdörr** | ~~En tröskelplåt till altandörren är lös~~ (åtgärdat av säljaren efter utförd besiktning) |
| **Avvattning** | Ett stuprör är inte anslutet till markröret |
| **Vind** | Parallellisolerade /snedtak, se riskanalys<br>Varmvind:<br>Missfärgad isolering |

| | |
|---|---|
| **Yttertak** | Taket är besiktat i anslutning till taksäkerhet<br>Tak med underlagsboard är känsliga konstruktioner<br>~~En genomföring har släppt och är ej korrekt monterad~~<br>~~Plåten vid skorstenen är inte tät samt avslutas den nedanför nockpannan~~ (åtgärdat av säljaren efter utförd besiktning)<br>Infästningen på övre pannraden är synlig<br>Se riskanalys |
| **Övrigt** | -- |

# INVÄNDIGT

| | |
|---|---|
| **Allmänt** | Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.<br>Besiktningen utförs normalt i vänstervarv |
| **Entréplan** | |
| Entréhall | -- |
| Duschrum | Äldre våtrum<br>Brunnsduken är synlig under klämringen (ej korrekt tillskuren)<br>Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart<br>Se riskanalys |
| Tvättstuga | Äldre våtrum<br>Det förekommer rörgenomföringar i golv för annat än avlopp<br>Golvvärmefördelare saknar tät botten<br>Plastmatta på golv är standard från byggår<br>Se riskanalys |
| Sovrum 1 | -- |
| Vardagsrum | -- |
| Kök | Tät botten i diskbänkskåpet är inte tät runt rör<br>Avlopp till diskmaskinen saknar upphängning i diskbänkskåpet<br>Droppskydd saknas under kyl och frys |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

| | |
|---|---|
| **Övervåning** | |
| Trapp | Handledare saknas |
| Övre hall | Fläck i tak (torrt vid besiktningstillfället) |
| Badrum | Fönster är olämpligt placerat i duschzonen vid badkaret<br>Kvalitetsdokument finns<br>Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart<br>Se riskanalys |
| Sovrum 1 | Dränering till inbyggda vattenkopplingar leder ut till ett icke fuktsäkert utrymme |
| Sovrum 2 | -- |
| Sovrum 3 | -- |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# 3. RISKANALYS

## Huvudbyggnad

### 3.1 Grund

Den uteluftventilerade krypgrunden är en väldokumenterad riskkonstruktion som ofta drabbas av ”mögelskador”, lukt och röta.

Den uteluftventilerade krypgrunden har under senare år fått mycket negativa omdömen. Det är egentligen synd, för krypgrunden har många stora fördelar och egentligen bara en enda stor nackdel -risken för mikrobiella skador (”i dagligt tal mögel”), lukt och röta, ofta orsakat av sommarkondens.

Fuktkällorna är flera. När de varma vår- och sommarluften tränger in i det kalla utrymmet höjs den relativa fuktigheten och mark, träreglar, isolering och annat organiskt material hamnar i fuktig miljö. Det kan också hända att fukt kommer in från annat håll, till exempel via läckage från ledningar, hög grundvattennivå, byggfukt, ytvatten kan tränga in i grunden och/eller så kan fukt avdunsta från mark och grundmurar m.m.

Det uppstår periodvis naturligt hög luftfuktighet i krypgrunden, det vet vi, men inte hur långa perioderna är då krypgrundsluften är så pass fuktig att vi har en gynnsam miljö för mikrobiell aktivitet.

Processen upprepas varje år och man ska vara medveten om att den pågått lång tid (sedan huset byggdes). Blir marken fuktig föreligger risk att även den tar lukt som kan tränga upp lukt i bostaden genom otätheter och/eller att t.ex. bjälklagsisoleringen tar lukt .

### 3.2 Vind

Parallellisolerade /snedtak från nockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallellisolerat tak (innertaket är byggt parallellt med yttertaket) som inte är åtkomligt utan konstruktionsingrepp. Problemet om man vill kontrollera är att det kan vara svårt att erhålla fullgod täthet i upptagna inspektionshål vilket kan medföra att konstruktionen försvagas. Vidare ger lokala provhål endast en stickprovsmässig bedömning. Om taket är felbyggt tex att det saknas luftspalt, diffusionsspärr etc så finns det risk för fukt, mögel och rötskador i takkonstruktionen.

### 3.3 Våtrum entreplan

Äldre våtrum vars tekniska livslängd får anses vara uppnådd. Tät/-ytskiktens vattentäta egenskaper minskar med tiden och risken för bakomliggande fuktskador får anses vara förhöjd

Golvbrunnen bedöms vara felmonterad i duschrummet på entreplan. Är brunnen felmonterad på ett eller flera sätt är det svårt att få en tät anslutning av tätskiktet. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador.

Det förekommer felaktiga/känsliga rörgenomföringar genom tätskikt i tvättstugan som utgör risk för vattenskada.

### 3.4 Övervåning, Badrum

Fönster är inte lämpligt placerat i våtzonen vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

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.

Vega 2026-11-09

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Niklas Öberg
Certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer: ÖBM12066

# BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

**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;

* tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

* okulär besiktning,

* riskanalys om sådan är påkallad samt

* eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

**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.

**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 besiktningstillfället.

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.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

**Besiktningen omfattar inte**

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av 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.

**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

**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.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

**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 överlåtelsetillfället 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**

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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 försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

**Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret 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 9 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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

**Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga 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.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

## 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 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 torrvikt. 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 rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
**Självdragsventilation**
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.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# 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 | 30 år |
| (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/ommurning, tätning rökkanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt | 40 år |
| **Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor** | 40 år |
| 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 |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# BILAGA 4: UPPMÄTNING AV BOAREA

## Uppmätning av boarea

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2026-758.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

| | |
|---|---|
| Adress: | Asplunds väg 15, 136 49 Vega |
| Byggnadstyp: | 1 1/2 plans friliggande villa |
| Byggnadsår: | 2005 |

**Mätning** Mått är tagna på plats med en Hilti PD-E
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

**Resultat;**

| Våning | Boarea | Biarea |
|---|---|---|
| Entreplan | 97 m² | 0 m² |
| Övre plan | 75 m² | 0 m² |

**Kommentar**

Uppmätningen gav en total boarea om 172m2 samt ej mätbart utrymme under del av snedtak på övre plan om 7m2.

**Övrigt**

Byggnaden var möblerad vid uppmätningen. ABK09 gäller för uppdraget mot beställare och eventuella reklamationer skall göras senast inom 7 dagar från utförandet. Avvikelser upp till två/2/ procent i mätning från den faktiska arean enligt tillämpade regler kan förekomma utan ansvar för Marcus Holmström Byggteknik AB. För indirekta skador uppkomna av resultat ansvarar inte Marcus Holmström Byggteknik AB

Vega, 2026-11-09
Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB
Niklas Öberg
Certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer: ÖBM12066


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# BILAGA 5: FUKTKONTROLL

## Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2026-758

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

| | |
|---|---|
| Adress: | Asplunds väg 15, 136 49 Vega |
| Byggnadstyp: | 1 1/2 plans friliggande villa |
| Byggnadsår: | 2005 |
| Uppvärmning: | Frånluftsvärmepump<br>Braskamin |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft med värmeåtervinning |

**Mätning** Fuktkontroll utförs med Protimeter Survey

**Resultat;**

| Kontrollplats | Relativ fuktighet | Temperatur | Fuktkvot |
|---|---|---|---|
| Krypgrund | -- % | -- °C | 12,8 % |

**Kritiskt värde** Kritiskt värde gällande relativ fuktighet (RF) är 75 % (vid ca 20°C) för gran och furuvirke.
Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

**Kommentar** Registrerat resultat är under kritiskt värde.

### Övrigt

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningsuppdraget. Undersökningen görs främst av de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Undersökningen kan också avse andra konstruktioner efter överenskommelse.
Vid en fukt- och konstruktionskontroll utförs vanligtvis punktvisa mätningar, upptagning av 1–2 inspektionshål per konstruktion i syfte att bättre bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden / konstruktionen och vid olika årstider.
Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning. Utförande av fukt- och konstruktionskontroll ger oftast underlag för en säkrare teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp.

Vega, 2026-11-09

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Niklas Öberg
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant
Certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer: ÖBM12066


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# BILAGA 6: BILDER



*Bild 1: - Utvändigt, Grund, Inga förhöjda fuktvärden i grunden*