ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
SÄLJARFÖRSÄKRING +

VALLENTUNA VALLENTUNA-MÖRBY 1:226

Rosengårdsvägen 137
186 33 VALLENTUNA

Enspecta AB

Besiktningsdatum
2026-10-23

Objektnr
2026889

© 2025 Enspecta

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION 3

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE 4

2. OKULÄR BESIKTNING 5

3. RISKANALYS 9

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 11

BILAGOR

BYGGORDBOK

ENSPECTA VILLKOR SÄLJARE

SÄLJARFÖRSÄKRING PLUS

© 2025 Enspecta

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	VALLENTUNA VALLENTUNA-
Adress	Rosengårdsvägen 137
Postnr/ort	186 33 VALLENTUNA
Kommun	VALLENTUNA

Besiktningsman	Andreas Altinisik
Telefon	010-3333365, 070-7819740
E-post	andreas.altinisik@enspecta.se
	-
Besiktningsdag	2026-10-23 Klockan 10:12
Närvarande	Andreas Altinisik Säljaren
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-22 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. 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.

© 2025 Enspecta

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Alicia Edelman
Mäklare	Gabriella Ulvefeldt
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2013
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Upplysningar från föregående ägare: 1987: Entréhallen byggdes till, utfört utav en entreprenör. Upplysningar från nuvarande ägare: 2013: Badrummet byggdes till, utfört utav en entreprenör. 2014: Toaletten renoverades, utfört utav en entreprenör. 2014: Samtliga fönster har bytts ut till 3-Glas Isoler fönster, utfört utav en entreprenör. 2015: Yttertaket är omlagt med ny gummiduk, utfört utav en entreprenör. 2019: Köket renoverades, utfört utav en entreprenör. 2019: Tvättstugan intill köket renoverades, utfört utav en entreprenör. Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället. 2023: Ny altan på baksidan byggdes till, utfört i egen regi. 2023: Ny varmvattenberedare installerades, utfört utav en entreprenör. 2023: Ny braskamin installerades, utfört utav en entreprenör. 2024: Ny Luft/luftvärmepump installerades, utfört utav en entreprenör. All fasadpanel har ommålats löpande vid behov i olika omgångar, utfört i egen regi. Elen i förrådet har aldrig funkat under nuvarande ägares tid. För övrigt känner säljaren inte till några eventuella kända fel eller brister med fastigheten.

© 2025 Enspecta

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.
Besiktningsuppdraget har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående garage, carport, attefallshus eller andra kompletterande byggnader på tomten.

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 eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Väderlek	Regn
Temperatur	9,1 °C
Byggnadstyp	1-plans villa.
Byggnadsår	1970

Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel
Fönster	3-Glas Isoler
Yttertak	Gummiduk
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/luftvärmepump samt braskamin
Ventilation	Självdrag

© 2025 Enspecta

NOTERING

Entréplan

Entréhall	---
Hall	---
Klädkammare	---
Sovrum 1	---
Sovrum 2	---
Sovrum 3	---
Sovrum 4	---
Vardagsrum	---
Matplats	---
Kök	**Avrinningsskydd saknas under kyl/frys samt i vaskskåp.** **Ej fastmonterade rör samt diskmaskinsslang.**
Tvättstuga	**Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.** Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm.

© 2025 Enspecta

Brunnsmanschett syns ej.
Ej besiktigat
Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om brunnsmanschetten finns applicerad där.

Rörkopplingar utan läckageskydd.
Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

Badrum

Fönster i badzon.
Då fönster finns i nära anslutning till badkar, finns det risk att detta fönster utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Brunnsmanschetterna är avslutade på ett felaktigt sätt.
Då brunnsmanschetterna är avslutade på ett felaktigt sätt och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringarna inte fäster i sitt koniska säte.

Enstaka fogsprickor.
Då enstaka fogsprickor noterats, finns det risk att vatten kan tränga in bakom ytskiktet och orsaka förhöjd fuktstatus.

Badrum & toalett

Bristfälliga avloppsstossar samt ej fastmonterade avloppsslangar.

Allmänt

Missfärgningar på golvet.
Missfärgningar på golvet har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Utvändigt

Dörrar

Fönster

Brister i lutning på en del fönsterbleck.

Utvändigt Fasad

© 2025 Enspecta

Allmänt

Underhåll av snickerier eftersatt.
Då underhållet av byggnadens snickerier är eftersatt finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Rötskador förekommer på delar av byggnadens snickerier.

Delar av fasadpanel mot altandäck.
Eftersom delar av fasadpanelen har kontakt med eller ligger för nära altandäcket, finns det risk att dessa suger upp fukt och utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Avrinning från värmepump intill grundmur.
Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för en förhöjd fuktstatus i närliggande konstruktioner.

© 2025 Enspecta

RISKANALYS

Entréplan

Toalett

Tätskikt på toalettgolv.
En toalett ska vara försedd med tätskikt på golvet samt vikas upp minst 50 mm på väggen. När tätskikt med uppvik mot väggarna saknas, finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för fuktskador vid ett eventuellt läckage.

Tvättstuga

Rörgenomföringar i våtzon 1.
Då rörgenomföringar noterats i våtzon 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka förhöjd fuktstatus.

Tätskikt i utrymme med varmvattenberedare.
I utrymme med varmvattenberedare bör det finnas tätskikt, tätskiktet bör vara applicerat på golvet med uppvik på vägg om minst 50 mm. När detta saknas, finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för fuktskador vid ett eventuellt läckage.

Allmänt

Parallelltak.
Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följdskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Ifall ett läckage syns inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak.

Betongplatta på mark.
En betongplatta på mark som inte är kapillärbrytande anses som en riskkonstruktion. Detta innebär att det finns en risk att man kan få fuktrelaterade skador på material som är fuktkänsliga.

Utvändigt Grundmur

Grundmur/fasad

Växter/rabatter intill grundmur/fasad.
Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden.

Utvändigt Tak

Allmänt

Låglutande tak.
Avrinningen på ett låglutande tak kan ske i motsatt riktning. Detta kan leda till att regn/snö kan ledas in i angränsande konstruktioner vid otätheter i takbeläggningens anslutningar.

© 2025 Enspecta

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur

Andreas Altinisik

© 2025 Enspecta

BILAGA 1
VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING - Säljare

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsteknikern och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.
Med besiktningstekniker 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 besiktningstekniker. 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.
Besiktningsteknikern går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktningen består sammanfattningsvis av fyra delar;
1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
2) okulär besiktning,
3) riskanalys om sådan är påkallad samt
4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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

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

© 2025 Enspecta

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.
Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte
Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.
Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning
I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.
Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.
Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys
Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.
Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

4) Fortsatt teknisk utredning
Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.
Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.
Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.
Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande
Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.
I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.
Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.
I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.
Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

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

© 2025 Enspecta

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.
Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.
Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Om säljaren är uppdragsgivare har också den slutlige köparen som juridiskt tillträder fastigheten som ny ägare, samma rätt till protokollet och dess villkor som säljaren.
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

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.
Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet 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.

© 2025 Enspecta

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.

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 besiktningsteknikerns uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare), besiktningsföretaget och den slutliga köparen som juridiskt tillträder fastigheten. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 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.

© 2025 Enspecta

BILAGA 1
VILLKOR FÖR FÖRSÄKRINGSBESIKTNING – Säljare

FÖRSÄKRINGSBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer försäkringsbesiktningsuppdraget av besiktningsteknikern och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.
Med besiktningstekniker avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra försäkringsbesiktningen.
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 försäkringsbesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en försäkringsbesiktning 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 besiktningstekniker. 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 doldafel-försäkring.

Genomförandet Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsteknikern en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår försäkringsbesiktningens omfattning.
Besiktningsteknikern går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan försäkringsbesiktningen påbörjas.

Försäkringsbesiktningens huvudsakliga innehåll

Försäkringsbesiktningen består sammanfattningsvis av fyra delar;
1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
2) okulär besiktning,
3) riskanalys om sådan är påkallad samt
4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Resultatet av försäkringsbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

Försäkringsbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.
Försäkringsbesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.
Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsteknikern 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.

© 2026 Enspecta

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

Besiktningen omfattar inte
Försäkringsbesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.
Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning
I försäkringsbesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.
Försäkringsbesiktningens 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 besiktningsteknikern av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av försäkringsbesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys
Om besiktningsteknikern bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsteknikern förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.
Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsteknikern 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 försäkringsbesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

4) Fortsatt teknisk utredning
Besiktningsteknikern 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 försäkringsbesiktningen.
Om besiktningsteknikern gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsteknikern någon fortsatt teknisk utredning i den delen.
Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.
Fortsatt teknisk utredning ingår inte i försäkringsbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsteknikern kan dock komma överens om att besiktningsteknikern även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande
Besiktningsteknikern upprättar ett besiktningsutlåtande över försäkringsbesiktningen.
I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.
Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att försäkringsbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid försäkringsbesiktningen. Vid försäkringsbesiktningen 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 besiktningsteknikern träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till försäkringsbesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

© 2026 Enspecta

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i försäkringsbesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid försäkringsbesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av försäkringsbesiktningen, men kan utföras i samband med denna.
Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till försäkringsbesiktningen 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 försäkringsbesiktningen gäller villkoren för försäkringsbesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsteknikerns ansvar
Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Om säljaren är uppdragsgivare har också den slutlige köparen som juridiskt tillträder fastigheten som ny ägare, samma rätt till protokollet och dess villkor som säljaren.
Besiktningsteknikern är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med försäkringsbesiktningen.
Besiktningsteknikern är skyldig att ersätta den skada som besiktningsteknikern orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av försäkringsbesiktningen. Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.
Besiktningsteknikerns 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 försäkringsbesiktning träffades.
Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.
Om besiktningsteknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till försäkringsbesiktningen skall begränsningen i besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsteknikern lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.
Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om försäkringsbesiktning. Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription
Fel i besiktningsteknikerns uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.
Besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar
Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsteknikern behöver och även i övrigt lämna för försäkringsbesiktningen 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 besiktningsteknikern om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.
För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsteknikern är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsteknikern avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

© 2026 Enspecta

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsteknikern 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 besiktningsföretagets uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare), besiktningsföretaget och den slutliga köparen som juridiskt tillträder fastigheten.

Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för försäkringsbesiktningen 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 besiktningsteknikern eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsteknikern välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

© 2026 Enspecta

BILAGA 2

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.
Dörrblad
Den öppningsbara delen av en dörr.
Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.
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 krypgrund.
Fuktkvot
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
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”).
Imma
Se mättnadsånghalt.
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.
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.
Radon
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
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.

© 2025 Enspecta

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner **(gäller ej enstegsfasad och parallelltak)** . Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak) a**v tekniker som erhållit godkännande genom prov.
Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mätpunkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.
Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kallibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig har förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, krypgrund, inredd källare, vind, och syllar.

Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i ett mätprotokoll.
Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.
Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.
Följande noteras i rapporten:
N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.
ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.
Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Vid bedömningen ÖG (över gränsvärde) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

© 2025 Enspecta

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Datum
2026-10-23

Utförd av
Andreas Altinisik

Fastighet
VALLENTUNA VALLENTUNA-MÖRBY 1:226

Byggnad beskrivning
Byggnadsår: 1970
1-plans villa.

Besiktning och fuktkontroll resultat
Besiktningen av riskkonstruktion
Jämförda med risk för fuktigt klimat.
En relativ fuktighet i riskkonstruktion på mer än ca 80% RF (relativ fuktighet) vid en temperatur på ca 20C.

Utvärdering av resultat och sammanfattning
I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.
N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.
ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.
FU (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Relativ Fuktighet (RF)
Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar.

Fuktkvot (FK)
Ett materials fuktighet, t.ex. i en regel mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

© 2025 Enspecta

BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Datum
2026-10-23

Utförd av
Andreas Altinisik

Fastighet
VALLENTUNA VALLENTUNA-MÖRBY 1:226

Mätinstrument:
Testo 605i

Väder:
Regn

Uteklimat
RF 88,9% Temp 9,1 C Ånghalt: 7,9 g/m3

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m3	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag	Vardagsrum		RF54,3% 20,5°C Ånghalt: 9,66g/m3 Tillskott ånghalt: 1,77g/m3		N	
Betongplatta på mark	Ytterväggssyll, Norra sidan			14,8%	N	
Betongplatta på mark	Ytterväggssyll, Östra sidan			14,6%	N	

© 2025 Enspecta

Slutsats.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m³.

Fuktkvotsmätningarna som gjordes i ytterväggssyllarna visade på värden under gränsvärdet (se nedan).

Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstider, dessa mätningar är endast stickprovskontroller.

Fuktkvot
Mätvärde upp till 15 vikt% = torrt virke
Mätvärde mellan 15 och 17 vikt% = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för organiskt material
Mätvärde över 17 vikt% = Risk för röta
Mätvärde mellan 19 och 21 vikt% (impregnerat virke) = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för behandlat virke
Mätvärde över 21 vikt% (impregnerat virke) = risk för försämrad bärighetsförmåga

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³
Självdragsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m³
Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m³
Källare (källare - ute) < 2 g/m³
Krypgrund (krypgrund - ute) < 2 g/m³
Vind (vind - ute) < 2 g/m³

Relativ Fuktighet (RF)
Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar.

Signatur

Andreas Altinisik

© 2025 Enspecta

OKULÄR KONTROLL:

VATTEN OCH AVLOPP, ELINSTALLATION

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.
Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer 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 filmningar mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av Vatten och avlopp, Elinstallation 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.

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	VALLENTUNA VALLENTUNA-MÖRBY 1:226
Adress	Rosengårdsvägen 137
Postnr/ort	186 33 VALLENTUNA
Kommun	VALLENTUNA

Besiktningsman	Andreas Altinisik
Telefon	010-3333365, 070-7819740 ,
E-post	andreas.altinisik@enspecta.se -
Besiktningsdag	2026-10-23 Klockan 10:12

Säljarens information

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

KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Okulär kontroll

Utförande vatten	**Kommunalt vatten**
Typ av avlopp	**Kommunalt avlopp**
Årtal	**Original**
Notering	**Entréplan, Badrum, tvättstuga & toalett** Då det noterats ärgade rörkopplingar i samtliga våtutrymmen samt i toaletten, rekommenderas kontakt med en fackman för eventuella åtgärder.
Slutsats & rekommendationer	**Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med vatten och avloppsinstallationen i fastigheten. Beaktas bör ovan nämnda iakttagelser åtgärdas. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.**

© 2025 Enspecta

KONTROLL AV ELINSTALLATION

Vem har ansvar för elsäkerheten?
Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom. För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med ”Innehavare” menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning
Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte en sådan behörighet.

Okulär kontroll

Elcentral	**Gängsäkrad (porslin), Gruppförteckning, Jordfelsbrytare** Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 2000 (större renoveringar och nybyggnation 2004). Jordfelsbrytare är ett krav vid bland annat utförande av elektrisk golvvärme i våtrum, spabad och kan vid avsaknad innebära risk för personskada.
Vägguttag	**Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag** Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
Slutsats & rekommendationer	**Då elinstallationen som ej är bytt bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.**

Signatur

Andreas Altinisik

Datum: 2026-10-23

© 2025 Enspecta