UPPDRAG: 2026-1202
Besiktningsdag: 2026-10-28

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STEG 1



Stockholm Julianus 24

Vitklövervägen 3, Spånga

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.

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad
Tel: 0722-34 34 50

www.dinbesiktningsman.se
Organisationsnummer: 559054-6387
Godkänd för F-skattesedel

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 1

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 2

2. OKULÄR BESIKTNING 3

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 10

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK 15

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER 16

BILAGA 4: Fuktindikering i våtrum *(tilläggsuppdrag, vilket är i ett separat protokoll)*

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Julianus 24
Adress:	Vitklövervägen 3, 163 47 Spånga
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Idha Hobro och Daniel Hobro

Uppdragsgivare

Namn:	Idha Hobro och Daniel Hobro
Uppdragsnummer:	2026-1202

Besiktningsman

Namn:	Leonard Windisch Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer:	ÖBM12178
Telefon:	0722-343450
E-post:	Leonard@dinbesiktningsman.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden, *(Tilläggsuppdrag: okulär el- och va-kontroll och energideklaration och fuktindikering i våtrum. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat dokument).*
Besiktningsdag:	2026-10-28 klockan 14:00
Närvarande:	Daniel Hobro [fastighetsägare], Jaime Markenbjörk [fastighetsmäklare, Alicia Edelman], Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din besiktningsman AB].

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-10-20
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

Övriga eventuella fristående byggnader och eventuellt altandäck/altan omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigade.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna Handlingar:

Fastighetsutdrag från Lantmäteriet daterad 2026-10-13 [4 sidor, A4],
Kvalitetsdokument gällande duschrum på övre plan
daterad 2023-08-05 *(är renoverat år 2022, enligt fastighetsägare och faktura som fastighetsägare har)* [1 sida, A4].

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2013.

Följande renoveringar och underhåll är utförda enligt fastighetsägare:

2004 Duschrum på entréplan renoverad med kakel och klinker (då byttes inte golvbrunnen ut). *Detta utfördes när tidigare fastighetsägare ägde huset.*
2011 Grundmur är isolerad med cellplastisolering.
2014 Öppnat upp innervägg/valv mellan kök och vardagsrum med hjälp av snickare.
2022 Isolerfönster installerade.
2022 Duschrum på övre plan renoverad *(då byttes inte takfönster ut vilket är från byggnadsår)*.
2026 Rengjort och behandlat yttertak *(där det är betongpannor)*.

Takbeläggning av plåt på garagetak är från byggnadsår.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inga väsentliga fel i fastigheten som fastighetsägare känner till.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering ”Inget att notera” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.** Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:	Ca +9 ºC och halvklart.
Byggnadstyp:	1½-plans hus.
Byggnadsår:	1974.
Grundläggning:	Krypgrund med betongbjälklag och med ovanpåliggande uppreglat golv. Gäller tidigare vidbyggt garage. Krypgrund med träbjälklag. Gäller mellan entréplan och krypgrund i bostadshus som är 1½-plan.
Grundmur:	Liggande betongbalkar på betongplintar.
Bjälklag:	Betong/Trä.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Mexitegel, och Träpanel *(på gavelspetsar).* *Fasad utvändigt tidigare vidbyggd garagebyggnad: Träpanel.*
Fönster:	3-glas isolerfönster. 2-glas kopplade fönster.
Yttertak:	Betongpannor med underliggande läkt och underlagstak av träfiberskivor typ masonitskivor. *Yttertak utvändigt tidigare vidbyggd garagebyggnad är låglutande tak med plåt.*
Uppvärmning:	Direktverkande el, och luft/luftvärmepump. Braskamin.
Ventilation:	Självdrag.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och kommunalt avlopp.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	Inget att notera.
Grundmur/hussockel:	Inget att notera.
Fasad:	Några sprickor förekommer i mexitegelfasaden. Träpanelsfasad vid takkupa har målningsbehov, färgsläpp förekommer och torrsprickor i träpanel.
Dörrar och fönster:	Sprickor förekommer i glasruta i takfönster till duschrum på övre plan, detta takfönster är i äldre/dåligt skick och är i behov av utbyte.
Stuprör och hängrännor:	Löv och diverse smuts i hängrännorna.
Yttertak:	Lokala rötskador i vindskiva vid takkupa och färgsläpp på några ställen på vindskivor. Yttertak från byggnadsår / i äldre skick, *men det är rengjort och behandlat (där det är betongpannor) år 2026 enligt fastighetsägare.* Takbeläggning av plåt på vidbyggt garagetak är från byggnadsår/i äldre skick och synlig ytlig rost förekommer på plåttak på flera ställen.
Krypgrund *(åtkomlig via invändig inspektionslucka i golv)*:	Åldersbeständig plastfolie finns inte mot markytan. Mindre omfattning av mikrobiell påväxt på bjälklagets undersida där det är träbjälklag. Avfuktare är installerad i krypgrunden, denna avfuktare är för torkrum/tvättstugor och inte för krypgrund. Så rekommendation är att man först lägger ut åldersbeständig plastfolie mot markytan och sedan installerar en krypgrundsavfuktare typ Corroventa CTR 300TT3 eller likande. *Se också riskanalys krypgrund.*
Balkong:	Balkongräcke har torrsprickor.
Vidbyggt förråd *(främre del av tidigare vidbyggt garage)*:	Belamrat med saker och är inte åtkomligt för besiktning, inte besiktigad.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Krypgrund med betongbjälklag och med ovanpåliggande uppreglat golv och krypgrund med träbjälklag *(mellan entréplan och krypgrund)*. Allmän ventilation bristfällig i huset, tilluftsdon saknas i några rum där det ska Finnas på både entréplan och på övre plan, kontakta ventilationsentreprenör för konsultation och erforderliga åtgärder.

ENTRÉPLAN

Entréhall: *Inspektionslucka i golv till krypgrunden.*	Inget att notera.
Duschrum 1:	Plastgolvbrunn är inte utbytt vid renoveringen år 2004. Golvbrunnsmanschett är synlig under klämringen. Vattenblandare är placerad lägre ned på vägg, *då det innan har varit badrum i detta rum och då ändrades inte rörinstallationen när det renoverades om till duschrum.* Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fuktindikering i våtrum.*
Tvättstuga:	Äldre ytskikt av plastmatta på golv och målade väggar. Äldre plastgolvbrunn. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fuktindikering i våtrum.*
Passage och trappa till gästrum/sovrum 1 *(del av tidigare vidbyggt garage)*:	Uppreglat golv över krypgrund med betongbjäklag.
Gästrum/sovrum 1 *(del av tidigare vidbyggt garage)*:	Uppreglat golv över krypgrund med betongbjäklag.
Sovrum 2:	Inget att notera.
Vardagsrum:	Inget att notera.

Kök och matplats:	Fuktskydd finns inte under frys. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fuktindikering i våtrum.*
Trappa till övre plan:	Inget att notera.

ÖVRE PLAN

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Allrum:	Inget att notera.
Sovrum 3:	Inget att notera.
Sovrum 4:	Inget att notera.
Sovrum 5:	Inget att notera.
Klädkammare via sovrum 5:	Inget att notera.
Duschrum 2:	Spricka i glasruta i takfönster. Takfönstret är i äldre skick och är ett 2-glas kopplat fönster. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. *Se protokoll fuktindikering i våtrum.*

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

VINDSUTRYMME / NOCKVIND

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Noteringar:	Underlagstak av träfiberskivor typ masonit. På några ställen förekommer fuktfläckar och mikrobiell påväxt på yttertakets insida.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

3. RISKANALYS

3.1 KRYPGRUND MED BETONGBJÄLKLAG OCH OVANPÅLIGGANDE UPPREGLAT GOLV:

Den uppreglade golvkonstruktionen ovan den uteluftsventilerade krypgrunden med betongbjälklag riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

3.2 KRYPGRUND MED TRÄBJÄLKLAG:

Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer, rötsvampar etc.) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

3.3 DUSCHRUM 1 PÅ ENTRÉPLAN:

Plastgolvbrunn är inte utbytt vid renoveringen år 2004.
Golvbrunnsmanschett är synlig under klämringen.
När brunnsmanschetten är felmonterad i golvbrunnen och att golvbrunn inte är utbytt vid renoveringen år 2004 innebär det risk för fuktskador. Vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.

3.4 TVÄTTSTUGA:

Äldre ytskikt av plastmatta på golv och målade väggar.
Äldre plastgolvbrunn.
Då funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, kan vara nedsatt finns risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

3.5 VINDSUTRYMME / NOCKVIND:

Underlagstak av träfiberskivor typ masonit.
På några ställen förekommer fuktfläckar och mikrobiell påväxt på yttertakets insida.
Då underlagstaket består av träfiberskivor utan yttre täckning av papp under takbeklädnaden, finns risk att regnvatten/snö tränger in vid ogynnsam väderlek i skivskarvar med läckage på vindsutrymmet som följd. Risk finns att befintliga fuktfläckar och mikrobiell påväxt på yttertakets insida förvärras om takpannor förflyttar sig eller om takpannor blir skadade.

3.6 YTTERTAK I ÄLDRE SKICK:

Takpannor och underlagstak har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till befintliga och framtida fuktskador på träläkt och på takkonstruktionen vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.

Yttertak på garagetak med plåt är i äldre skick och har ytliga rostangrepp, risk finns att dessa rostangrepp förvärras om man inte rostskydds målar plåttak och sedan målar två lager av täckfärg för plåttak efter grundarbetet är klart på taket, vilket annars i sin tur kan leda till takläckage om rost hål uppstår i plåttaket.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 ÄLDRE TAKFÖNSTER I DUSCHRUM 2 PÅ ÖVRE PLAN

Spricka i glasruta i takfönster. Takfönstret är i äldre skick och är ett 2-glas kopplat fönster. Kontakta entreprenör för konsultation och utbyte av takfönster i duschrum 2.

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

Kimstad, 2026-11-02

LW Din Besiktningsman AB



Leonard Windisch

Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR

Medlemsnummer SBR: 62080

Tel: 0722-343450

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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.

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.

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 besiktnings-mannens 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 besiktningsutlåtandet 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.

ÖVRIGA VILLKOR FÖR TILLÄGGSUPPDRAG

I samband med besiktning enligt SBR-modellen

2026.1

Okulär elinstallationskontroll

Även om besiktningsmannen har i allmänhet större erfarenhet och bättre förståelse för el-installationer än en vanlig husköpare eller hussäljare, bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulär vilket innebär vissa begränsningar, bland annat ingår inte att göra spänningsmätningar, skruva isär el-uttagen eller öppna el-centralen med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från elsäkerhetsverket. Undertecknad besiktningsman är inte en av Elsäkerhetsverket auktoriserad elektriker.

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av elinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande el-installationer, för en djupare kontroll av el-installationer bör en auktoriserad elektriker anlitas.

Okulär kontroll av vatten och avlopp

Även om besiktningsmannen har i allmänhet större erfarenhet av bättre förståelse för vatten och avloppsinstallationer än en vanlig husköpare eller hussäljare bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulär vilket i sig innebär vissa begränsningar, bland annat ingår inte att göra mätningar, filmningar av rör, asbestinventering, vattenanalys med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från branschorganisationen ”Säker vatten”. Undertecknad besiktningsman är inte en av Säker Vatten auktoriserat VVS-konsult.

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av vatten- och avloppsinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationer inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande rör-installationer, för en djupare kontroll av vatten och avlopps-installationer bör en auktoriserad VVS-konsult anlitas

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.

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.

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	
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-	50 år
/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,	20 år
värmepanna (olja/el) inkl.	20 år
expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Besiktningsdatum: 2026-10-28

FUKTINDIKERING I VÅTRUM



Stockholm Julianus 24
Vitklövervägen 3, Spånga

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad
Tel: 0722-343450
www.dinbesiktningsman.se
Organisationsnummer: 559054-6387

Besiktningsdatum: 2026-10-28

FUKTINDIKERING I VÅTRUM

OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Julianus 24
Adress:	Vitklövervägen 3, 163 47 Spånga
Postnummer och Ort:	137 55 Tungelsta
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Idha Hobro och Daniel Hobro

Beställare	Idha Hobro och Daniel Hobro
Uppdragsnummer:	FRK26-778, tilläggsuppdrag till 2026-1202
Besiktningsman:	Leonard Windisch, LW Din besiktningsman AB Av KIWA certifierad besiktningsman (certifieringsnummer 12178)
Telefon:	0722-343450
Epost:	leonard@dinbesiktningsman.se
Besiktningsdag:	2026-10-28

Besiktningsdatum: 2026-10-28

NOTERINGAR

Utförande:	Fuktindikering i våtrum. Fuktindikering är utförd med Gann Uni 10 - B55 Fuktindikator.
Fuktindikering i våtrum (enligt nedan):	
Duschrum 1 på entréplan:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Tvättstuga på entréplan:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Kök på entréplan:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Duschrum 2 på övre plan:	Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Övriga utrymmen är inte fuktindikering utförd i.	

Ingen fuktkontroll i konstruktionerna / ingen fuktutredning har ingått i detta uppdrag.

Kimstad 2026-11-01
LW Din Besiktningsman AB

Leonard Windisch

Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR

OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Tilläggsuppdrag till uppdragsnr 2026-1202

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 elbehörighet.

INFORMATION OM UPPDRAG

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Julianus 24
Adress:	Vitklövervägen 3
Postnummer och Ort:	163 47 Spånga
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Idha Hobro och Daniel Hobro

SAMLAD INFORMATION OM ELINSTALLATION

Anläggningen ålder:	1974.
Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år:	2004 Duschrum på entréplan renoverad med kakel och klinker (då byttes inte golvbrunnen ut). *Detta utfördes när tidigare fastighetsägare ägde huset.* 2022 Duschrum på övre plan renoverad *(då byttes inte takfönster ut vilket är från byggnadsår).*
Säljarens upplysningar:	Inget att notera.
	Undertecknad kontrollant ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad

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

www.dinbesiktningsman.se

OKULÄR KONTROLL

ELCENTRAL:

☐ Automatsäkrad ☐ Jordfelsbrytare
☐ Elschema ☒ Gängsäkrad (porslin)

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

VÄGGUTTAG:

☒ Ej jordade vägguttag ☒ Jordade vägguttag

☐ Ej petskydd i vägguttag

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

IAKTTAGELSER:

Jordat och ojordat uttag i samma rum förekommer i vardagsrum.
El schema finns inte vid el-central.

SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER:

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller tyder på att det förekommer problem med el-installationen i fastigheten.
El-schema rekommenderas att upprättas vid el-central via elektriker och att man vid framtida renovering i vardagsrum ser till så att alla el vägguttag är jordade via elektriker.

KONTROLL UTFÖRD AV:



Leonard Windisch
Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR och Certifierad Energiexpert

2026-10-28

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad

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

www.dinbesiktningsman.se

OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Tilläggsuppdrag till uppdragsnr 2026-1202

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

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

INFORMATION OM UPPDRAG

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Julianus 24
Adress:	Vitklövervägen 3
Postnummer och Ort:	163 47 Spånga
Kommun:	Stockholm
Fastighetsägare:	Idha Hobro och Daniel Hobro
Säljarens upplysningar:	2004 Duschrum på entréplan renoverad med kakel och klinker (då byttes inte golvbrunnen ut). *Detta utfördes när tidigare fastighetsägare ägde huset.* 2022 Duschrum på övre plan renoverad *(då byttes inte takfönster ut vilket är från byggnadsår).*

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

SAMLAD INFORMATION OM BYGGNADENS VATTEN OCH AVLOPP

Utförande vatten:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Årtal:	1974.
Iakttagelser:	Golvbrunn byttes inte ut när duschrum på entréplan renoverades år 2004.
Slutsats och rekommendationer:	Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller tyder på att det förekommer problem med va-installationen i fastigheten. Vid framtida renovering av duschrum på entréplan så bör golvbrunn bytas ut via rörmokare.

KONTROLL UTFÖRD AV:



Leonard Windisch

Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR och Certifierad Energiexpert

2026-10-28

ALLMÄN INFORMATION MEDELLIVSLÄNGD

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