

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Plus med fuktmätning



SÖDERTÄLJE HÄGERN 1

Törnrosavägen 6
151 37 SÖDERTÄLJE

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-06-23

Objektnr

2025123

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT	
INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	11

BILAGOR

ENSPECTA VILLKOR SÄLJARE

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	SÖDERTÄLJE HÄGERN 1
Adress	Törnrosavägen 6
Postnr/ort	151 37 SÖDERTÄLJE
Kommun	Södertälje

Besiktningsman	Yafet Araya
Telefon	010-33 33 365, 0703-675614
E-post	yafet.araya@enspecta.se Besiktningsmannen är registrerad i Enspecta:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2026-06-23 Klockan 9:24
Närvarande	Yafet Araya Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-06-05 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.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Södermäklarna
Mäklare	Michael Rohyo
Tillhandahållna handlingar	Bygglovshandlingar. Energideklaration.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2018
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	Ca 2005 yttertakets lades om. 2006 renoverades badrummet på övreplan. 2010 ommålning av fasad. 2010 byggnation av friggebod och förråd. 2010 byte av fönster. 2010 byttes radiatorer. Ca 2010 nytt rökgasrör monterat i murstock. 2011 all el samt elcentral byttes. 2013 byggdes altanen. 2018 byggdes altanen ut. 2021 installerades luftvärmepumpen.
Upplysningar	Säljare känner inte till några kända fel eller brister i fastigheten.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

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

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Väderlek	Sol
Temperatur	20,1 °C
Byggnadstyp	1,5-plans villa
Byggnadsår	1909

Grundläggning	Källare, Krypgrund
Stomme	Träreglar, Betong
Fasad	Träpanel
Fönster	3-Glas Isolert, 2-Glas
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Bergvärme, Luft/luftvärmepump, Kakelugn
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Bottenbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Ej besiktigat
Nockvind bortom murstock ej besiktigat pga begränsad framkomlighet.

Otät vindslucka.

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor. Denna rekommenderas att tätas med tätlist eller motsvarande.

Övre Plan

Hall

Sovrum 1

Missfärgningar under fönster.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Sovrum 2

Duschrum

Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm. Detta är något man bör ta hänsyn till nästkommande renovering.

Brister i fall mot golvbrunn.

Då bristfälligt fall i våtutrymmet noterats finns det risk för stillastående vatten på golvet eller bakfall och därmed ökar risken för förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Entréplan

Toalett

Tätskikt på toalettgolvet.

En toalett ska vara försedd med tätskikt på golvet samt vikas upp minst 50 mm på väggen. När tätskiktet saknas, finns det risk för att bakomliggande konstruktion utsätts för fuktskador vid ett eventuellt läckage. En toalett räknas inte som ett våtutrymme men krav för tätskikt i toalett gäller sedan år 2007.

Hall

Kök

Vardagsrum

Farstukvist

Källarplan

Bastu

Tvättstuga

Äldre våtutrymmen i källare.

I källare bör alla ytor vara ånggenomsläppliga. I våtutrymmen i källare skall det endast appliceras tätskikt runt genomföringar som t.ex. golvbrunn, avlopp, hörn/skarvar och lokalt i eventuell duschzon. Om täta ytskikt finns i hela utrymmet kan fukt kapslas in i konstruktionerna och orsaka skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön.

Tvättstuga, förråd

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.

Krypgrund

Allmänt

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningstillfället.

Utvändigt

Markförhållanden

Avledning av ytvatten.

Marken intill byggnaden lutar mot grundmuren vilket leder till ökad fuktstatus i grundmuren.

Utvändigt Tak

Allmänt

Utvändigt Fasad

Allmänt

Underhåll av fasad eftersatt.

Då underhållet av fasad är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Stuprör

Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden.

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals. Detta är branschregel sedan år 2011.

Fönster

Fönsterkitt bristfälligt.

Då fönsterkitt torkar och spricker finns risk att fönsterpartiet utsätts för förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Putssläpp på grundmur.

Då putsen släpper på grundmur har denna benägenhet att ta upp mer vatten vid nederbörd.

RISKANALYS

Vindsutrymme

Nockvind

Mikrobiell påväxt.

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

Övre Plan

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. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige som vi bygger med än idag. Vid besiktningsstillfället noterades inga missfärgningar vid parallelltak invändigt.

Duschrum

Äldre våtutrymmen.

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande tätskikt. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Källarplan

Allmänt

Uteluftsventilerad källare.

Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom vägg nära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

Krypgrund

Allmänt

Plastfolie på marken i krypgrunden saknas.

När åldersbeständig diffusionstät plastfolie på marken saknas, finns det risk att markfukten ökar luftfuktigheten i krypgrunden. Detta kan medföra förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

Uteluftsventilerad krypgrund.

Klimatet i en uteluftsventilerad krypgrund beror på rådande utomhusklimat. Material i utrymmet fuktas upp under sommarhalvåret och torkar ut under vintern. Under uppfuktningsperioden råder i regel gynnsamt klimat för förhöjd fuktstatus.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Växter/rabatter intill grundmur/fasad.

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

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Yafet Araya

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 besiktnings teknikern och som undertecknat uppdragsbekaäftelsen.

Med besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern. 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 dolda felförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekaäftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaäftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaäftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktnings teknikern går igenom uppdragsbekaäftelsen 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 besiktningsstillfället.

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 uppdragsbegränsningen.

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 uppdragsbegränsningen 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 jämförbara 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. 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 överlåtelse tillfället 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 reklameras respektive framställs 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.

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 försämrats 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.

Ansvar 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 sammanträffande 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 erlagga 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.

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**) av 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 kalibreringscertifikat 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.

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Datum

2026-06-23

Utförd av

Yafet Araya

Fastighet

SÖDERTÄLJE HÄGERN 1

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1909

1,5-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 faller 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).

BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Datum

2026-06-23

Utförd av

Yafet Araya

Fastighet

SÖDERTÄLJE HÄGERN 1

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Sol

Uteklimat

RF 55,0%

Temp 20,1 C

Ånghalt: 9,6 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			RF43% 21°C Ånghalt: 7,88g/m3 Tillskott ånghalt: -1,68g/m3		N	
Vind			RF47,8% 22,6°C Ånghalt: 9,6g/m3 Tillskott ånghalt: 0,04g/m3		N	
Källare			RF46,7% 23°C Ånghalt: 9,6g/m3 Tillskott ånghalt: 0,04g/m3		N	
Krypgrund			RF61,5% 19,2°C Ånghalt: 10,14g/m3 Tillskott ånghalt: 0,58g/m3		N	
Krypgrund	Trossbotten			12,2%	N	
Krypgrund	Syll			18,3%	ÖG	Fu

Slutsats.

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

Mätresultatet visar att fukttillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i källaren understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Mätresultatet visar att fukttillskottet i krypgrunden/torpargrunden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

Om fukttillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation/översyn av ventilation.

Fuktkvotmätningarna som gjordes i krypgrunden på trossbotten visade på värde under gränsvärdet. Fuktkvotmätningarna som gjordes i krypgrunden på syllkonstruktion visade på värde över gränsvärdet (se nedan). (OBS! bara vid förhöjda värden) På grund av naturlig fuktpåverkan är detta ett förväntat värde i organiskt material som har varit i fuktig miljö/direkt kontakt med oisolerad betong under en längre period.

Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstiden, 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

Självdraagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m³

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Krypgrund/Torpargrund (krypgrund/torpargrund - 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 faller ut i form av små vattendroppar.

Signatur



Yafet Araya

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	SÖDERTÄLJE HÄGERN 1
Adress	Törnrosavägen 6
Postnr/ort	151 37 SÖDERTÄLJE
Kommun	Södertälje

Besiktningsman	Yafet Araya
Telefon	010-33 33 365, 0703-675614
E-post	yafet.araya@enspecta.se Besiktningsmannen är registrerad i Enspecta:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2026-06-23 Klockan 9:24
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
Slutsats & rekommendationer	Då vatten och avloppsinstallationen 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.

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

Automatsäkrad, 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

Ej jordade vägguttag, Jordade vägguttag

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

Slutsats & rekommendationer

Då det finns ojordade eluttag i bostaden bör dessa bytas och ersättas med jordade eluttag. Detta för att öka personsäkerheten. För övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.

Signatur



Yafet Araya

Datum: 2026-06-23