2026-10-14

UN: 22013315-2026-728

Utlåtande över
ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Täby Roslags-näsby 14:15

Mosstorpsvägen 28, 18330 Täby

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.

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

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

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 4
2. OKULÄR BESIKTNING 5
3. RISKANALYS 9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 11
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 12
BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK 16
BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER 17
BILAGA 4: BILDER 18

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Täby Roslags-näsby 14:15
Adress:	Mosstorpsvägen 28, 18330 Täby
Kommun:	Täby
Fastighetsägare:	DB Gunnar Carleson

Uppdragsgivare

Namn:	DB Gunnar Carleson
Uppdragsnummer	22013315-2026-728

Besiktningsman

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

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnad + energideklaration
Besiktningsdag:	2026-10-14 kl 09:00
Närvarande:	Ulf Carleson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-10-14.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:	Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Fastigheten förvärvades 1973. Följande renoveringar och underhåll är utförda. **Ombyggnader**: Inga om eller tillbyggnader har utförts. **Grund**: Dräneringen är från byggåret. Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt huset eller inträngande vatten. **Fasad**: Södra sidan av garaget målades 2010. 2006 målades trädelen av fasaden. **Fönster**: Några fönster är utbytta till 3-glas isolerglaskassetter utfört i omgångar. **Tak**: Taket är omlagt 2010 med nytt plåttak på huvudhuset. Det finns spår av inträngande vatten på entreplan inne i arbetsrummet. Detta uppstod vid takkupan och är åtgärdat. Inga förändringar har noterats sedan dess. Okänt år på taket ovan garagedelen. **Våtrum**: Duschrum på övre plan renoverades 2012, arbetet är utfört av fackman och kvalitetsdokument finns på plats. Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar eller läckage etc. **Radon**: Ingen radonmätning är utförd. Radonsug finns installerad, säljaren har beställt radonpuckar och ska utföra en korttidsmätning av radon. **Ventilation**: Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor etc. Inga avvikande lukter har noterats. **El**: Elen är från byggåret. Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc. **Avlopp**: Det är problem med att det uppstår stopp i avloppet i tvättstugan. Detta har då åtgärdats av en rörmokare. Det har hänt ca 3ggr senaste året. **Värme**: 2008 installerades bergvärme. Eldstäderna är inte använda senaste åren, innan det var det inga problem med tex rök som ryker in när man eldar. Men osäkert när dom sotades senast. Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern. **Bygglov**: Inga bygglov saknas.
Upplysningar om fel i fastigheten:	Inga övriga kända fel

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var obebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på 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 ”--” 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.
Väder vid besiktningstillfället:	8 grader och regn
Byggnadstyp:	1 1/2 plans friliggande villa
Byggnadsår:	1963
Grundläggning:	Betongplatta på mark (äldre standard utan underliggande isolering)
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Träregelstomme
Fasad:	Puts och träpanel
Fönster:	3 glas isolerglaskassetter 2 glas kopplade bågar
Yttertak:	Plåttak
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp
Vind:	Delvis parallellisolerad (ej inspekterbar vind/takkonstruktion)

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Växter och buskar runt huset, en husgrund skall hållas fri från växter, träd och buskar ca 4 meter från grund och fasad. Se riskanalysen
Grundmur/Hussockel	Putssläpp finns på sockeln
Fasad	Färgsläpp och missfärgad fasad Panelen är för nära marken vid tvättstugan, se riskanalys Sprickor noterades i fasaden
Fönster	Färgsläpp och kittsläpp finns på äldre fönster Äldre isolerglaskassetter. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.
Ytterdörr	--
Avvattning	Stuprör avslutas vid fasaden
Vind	Huset är självdragsventilerat Parallellisolerade /snedtak Se riskanalys Vinden är besiktad i anslutning till vindslucka Mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket, se fortsatt teknisk utredning
Yttertak	Taket är besiktat i anslutning till taksäkerhet Takpapp under plåten är inte besiktningsbar Uppvik av papp saknas mot skorstenen Plåten runt skorstenen är inte tät mot pappen Taket ovan garaget bågnar Enstaka skruvar är inte nedskruvade fullt mot plåten Takfönster är känsliga konstruktioner Äldre tak ovan garaget Se riskanalys
Övrigt	--

© 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. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv Ojämna och lutande golv noteras
Betongplatta på mark	Betongplattan är av äldre standard, se riskanalysen
Entréplan	
Entréhall	--
Wc	Inbyggda vattenkopplingar saknar tät botten
Trappförråd	--
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas
Vardagsrum	Fläck på golvet Innertaket bågnar något vid kaminen
Arbetsrum	Fuktfläck på vägg (se säljupplysningar)
Kök	Tät botten i diskbänkskåpen saknas, regler för modern köksmiljö rekommenderar att botten i diskbänkskåpen skall vara tät om det uppstår ett droppläckage skall inte vattnet rinna ner till underliggande golvkonstruktion. Avloppet till diskmaskinen saknar upphängning i diskbänkskåpets bakkant, avloppet skall fästas på 2 punkter för att säkra att slangen sitter fast när diskmaskinen töms på vatten. Droppskydd saknas under kyl och frys
Tvättstuga	Äldre våtrum Det förekommer rörgenomföringar i golv för annat än avlopp Fuktfläckar i takfönster (förhöjda fuktvärden), se fortsatt teknisk utredning Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt Gjutjärnsgolvbrunn (rost noterades i brunnen) Se riskanalys
Utrymme ovan tvättstuga	Spricka i vägg samt spår av tidigare läckage

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Pannrum	Golvbrunnen är väggnära monterad Gjutjärnsgolvbrunn (rost noterades i brunnen) Se riskanalys
Verkstad	Inkommande saknar tät botten
Skafferi	Förhöjda fuktvärden noterades i nederkant på väggar, se fortsatt teknisk utredning
Garage	Missfärgningar på väggar

Övervåning

Trapp	--
Allrum	--
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas
Sidovind 1	Spår av tidigare läckage läckage
Sidovind 2	--
Sovrum 2	Ordnad tilluft saknas
Sidovind 3	Inbyggda vattenkopplingar saknar tät botten Fuktfläck runt luftning till avloppet (torrt vid besiktningstillfället)
Sidovind 4	--
Duschrum	Dörren är inte lämpligt placerad i duschzonen Kvalitetsdokument finns Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

3. RISKANALYS

Huvudbyggnad

3.1 Mark

Växter och buskar runt grunden kan växa in i ledningar och orsaka stopp samt sätta igenom eventuell dränering.

3.2 Fasad

Träpanelen är monterad nära marken fuktuppsugning kan ske i träpanelens ändträ och det föreligger risk för fuktrelaterade skador som mögel och röta i väggen, stomme/träpanel.

3.3 Vind

I självdragsventilerade hus föreligger risk för fuktskador på vindar och takkonstruktioner. Det är vanligt att mögel-/röta, mikrobiella skador och lukt orsakade av kondensbildningar och hög luftfuktighet förekommer på vindar/takkonstruktioner och då främst i ett självdragsventilerat hus som detta. Anledningen är just att huset är självdragsventilerat och att bjälklaget inte är tätt. En orsak till fuktproblemen är att varm fuktig luft från bostaden läcker upp till vindsutrymmet under vintern vilket ökar luftfuktigheten i utrymmet och kondens kan bildas på det kalla underlagstaket. Om det har fått eller får fortgå under en längre tid (årligen återkommer) är risken stor för fuktskador (mögel och röta) i takkonstruktionen.

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

3.4 Yttertak

Takfönster är alltid känsliga för läckage och kräver regelbunden kontroll.

Äldre tak Pga takbeläggningens ålder föreligger risk för läckage genom yttertaket pga normalt åldersslitage.

3.5 Betongplatta på mark

Betongplattan är av äldre standard, så är den inte isolerad enligt dagens standard. Konstruktionen bygger upp hög fukthalt i betongen. Det gör att det föreligger risk att organiska material som övergolv, träsväggsyllar mm kan hamna i fuktig miljö, risk för Mikrobiella skador, fukt och röta föreligger.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

3.6 Våtrum

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

Det förekommer felaktiga/känsliga rörgenomföringar genom tätskikt (entreplan) som utgör risk för vattenskada.

Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt (entreplan). Det kan vara svårt att få tät anslutning av tätskiktet mot en icke typgodkänd golvbrunn. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador

Äldre golvbrunnar (entreplan) av gjutjärn kan rosta sönder och orsaka vattenskador (byt vid renovering)

Dörren är inte lämpligt placerat (i duschrum på övre plan) i våtzonen vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Huvudbyggnad

4.1 Vind

Jag rekommenderar att man kontaktar en fackman för att kontrollera orsaken till den mikrobiell påväxten, om det finns några bakomliggande skador samt kommer med ett åtgärdsförslag.

4.2 Entréplan, Tvättstuga

Jag rekommenderar att man kontaktar en fackman för att kontrollera orsaken till läckaget, om det finns några bakomliggande skador samt kommer med ett åtgärdsförslag.

4.3 Entréplan, Skafferi

Jag rekommenderar att man kontaktar en fackman för att kontrollera orsaken till förhöjda fuktvärden, om det finns några bakomliggande skador samt kommer med ett åtgärdsförslag.

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.

Täby 2026-10-14

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Niklas Öberg
Av SBR godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer: ÖBM12066

BYGGINGENJÖRERNA
Överlåtelsebesiktning

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

* tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

* okulär besiktning,

* riskanalys om sådan är påkallad samt

* eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

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

Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

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

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

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

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 9 månader från avslutat uppdrag.

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

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.
Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.
Avloppsluftare
Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.
Betong
Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)
Blåbetong
Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.
Brunröta
Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.
Byggfukt
Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.
Bärläkt
Virke som bär upp takpannor.
Båge
Den del av ett fönster som är öppningsbar.
Cement
Bindmedel i betong och putsbruk.
Cylinder
Lås.
Dagvattenledning
Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.
Dränering
System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.
Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.
Fotplåt
Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.
Fuktskydd
Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.
Fuktkvot
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
Fuktrelaterade skador
Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.
Foder
Täckande listverk runt fönster eller dörr.
Grundmur
Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.
Hammarband
Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.
Hanbjälke
Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).
Karm
Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
Klämring
Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
Limträ
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.
Mekanisk ventilation
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
Mättnadsånghalt
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).
Okulär
Vad man kan se med ögat.
Plansteg
De horisontella stegen i en trappa.
Relativ fuktighet
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
Revetering
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
Självdragsventilation
Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.
Sättsteg
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.
Stödben
Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.
Svall
Underlagstak av spontade bräder.
Trycke
Dörr eller fönsterhandtag.
Takfot
Där taket möter ytterväggen.
Taknock
Översta delen av ett yttertak.
Underlagstak
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.
Underram
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.
Överluft
Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
Överram
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	40 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 4: BILDER

Bild 1: - Utvändigt, Fasad, Färgsläpp och missfärgad fasad Panelen är för nära marken, se riskanalys

Bild 2: - Utvändigt, Fasad, Panelen är för nära marken, se riskanalys Sprickor noterades i fasaden

Bild 3: - Utvändigt, Fasad, Sprickor noterades i fasaden

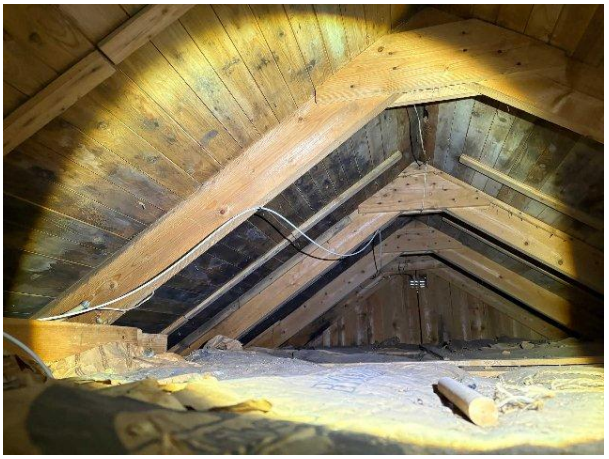

Bild 4: - Utvändigt, Vind, Mikrobiell påväxt på underlagstaket

Bild 5: - Invändigt, Entréplan, Fläck på golvet Innertaket bågnar något vid kaminen

Bild 6: Invändigt, Entréplan, Fuktfläck på vägg (se säljupplysningar)

Bild 7: - Invändigt, Entréplan, Fuktfläckar i takfönster

Bild 8: Invändigt, Entréplan, Förhöjda fuktvärden noterades i nederkant på väggar, se fortsatt teknisk utredning

Bild 9: Invändigt, Entréplan, Förhöjda fuktvärden noterades i nederkant på väggar, se fortsatt teknisk utredning

Bild 10: Invändigt, Övervåning, Spår av tidigare läckage

Bild 11: - Invändigt, Övervåning, Inbyggda vattenkopplingar saknar tät botten Fuktfläck runt luftning till avloppet