

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP



## EKERÖ STOCKBY 2:219

Lövhagsvägen 7  
179 62 STENHAMRA

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2026-05-05

**Objektnr**

2024497

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
<b>1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT</b>	
<b>INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OKULÄR BESIKTNING.....</b>	<b>5</b>
<b>3. RISKANALYS.....</b>	<b>10</b>
<b>4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....</b>	<b>12</b>

### BILAGOR

TILLÄGG, EL, VA

TILLÄGG ED

BYGGORDBOK

ENSPECTA VILLKOR SÄLJARE

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

#### OBJEKT

<b>Fastighetsbeteckning</b>	EKERÖ STOCKBY 2:219
<b>Adress</b>	Lövhagsvägen 7
<b>Postnr/ort</b>	179 62 STENHAMRA
<b>Kommun</b>	Ekerö

---

<b>Besiktningsman</b>	Alekss Gorenko
<b>Telefon</b>	010-33 33 365, 0763-109463
<b>E-post</b>	<a href="mailto:alekss.gorenko@enspecta.se">alekss.gorenko@enspecta.se</a>
<b>Besiktningsdag</b>	Besiktningsmannen är registrerad i Enspecta:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser. 2026-05-05 Klockan 9:07
<b>Närvarande</b>	Alekss Gorenko Säljaren
<b>Besiktningens genomförande och omfattning</b>	2026-04-28 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

<b>Mäklarföretag</b>	Notar Mäklare Bromma &
<b>Mäklare</b>	Andreas Pettersson
<b>Tillhandahållna handlingar</b>	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
<b>Förvärv</b>	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1976
<b>Säljarens information</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>Överlåtelse</b>	Huset är till mestadels i originalskick.  2006: Varmvattenberedare byttes. 2023: Yttertaket på garage byttes. 2023: Garageport byttes 2025: Luft/luftvärmepump byttes.
<b>Upplysningar</b>	Det finns en skada i hallens gipsvägg.  Säljaren känner inte till några fler potentiella brister i fastigheten.

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

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 byggnadsätt.

Väderlek	Sol
Temperatur	9,7 °C
Byggnadstyp	1-plans villa
Byggnadsår	1976
	---
Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Stomme	Träreglar
Fasad	Tegel, Träpanel
Fönster	2-Glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el, Luft/luftvärmepump
Ventilation	Självdug
Vindsbjälklag	Trä

## NOTERING

---

### Vindsutrymme

#### Nockvind

##### **Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

##### **Otät vindslucka.**

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor.

---

### Entréplan

#### Sovrum 1 (klädkammare)

---

#### Hall

---

---

#### Tvättstuga

##### **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.

---

#### Badrum

##### **Träfönster i badzon.**

Då träfönster finns i anslutning till badkar, finns det risk för förhöjd fuktstatus på fönster och dess anslutningspunkter.

##### **Mjukfog runt Wc-stol.**

Då mjukfog saknas runt Wc-stolen finns det en risk att vatten kan tränga in under denna och leta sig in under tätskiktet, via skruvarna som håller Wc-stolen.

##### **Sprucken skarv i plastmatta.**

Då skarven är sprucken finns det ökad risk bakomliggande konstruktion utsätts för ökad fuktbelastning.

##### **Plastmatta lös vid brunn.**

Det ihåliga "bom"-ljudet framkommer när det knackades på plastmattan, detta indikerar att tätskiktet släppt sig sitt fäste ifrån golvet. Nu när luftbubblor finns under plastmattan utsätts golvbrunnen för en ökad risk då det rörliga tätskiktet kan förflytta klämringen.

---

**Matsal**

---

---

**Allmänt**

**Avsaknad av tilluftsventiler.**

Vid avsaknad av tilluftsventiler minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre.

---

**Kök**

**Avrinningskydd under kyl/frys och i vaskskåp.**

Då avrinningskydd saknas under kyl/frys och i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

**Rörinfästning.**

Då rör inte sitter fast monterade finns risk att rören kan lossna från sina infästningar vid belastning och orsaka vattenskador som påverkar byggnaden och inomhusklimatet negativt.

**Otättheter mellan bänkskiva och vägg.**

Då otättheter mellan bänkskiva och vägg noterats, finns det risk att vatten kan tränga in i närliggande konstruktioner och orsaka en förhöjd fuktstatus.

---

**Entréhall**

---

---

**Duschrum**

**Avloppsstos saknas.**

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos saknas finns det risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

**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.

---

**Sovrum 1-3**

---

---

**Vardagsrum**

---

---

**Sovrum 4**

Ej besiktigt  
Sovrum 4 delvis besiktigt där möjligt då det var belamrat vid besiktningsstillfället.

## Garage

### **Mikrobiell påväxt på en vägg.**

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid. Dessa har sannolikt framstått via fuktiga verktyg som hängt mot väggen enligt upplysning från säljare.

## Utvändigt Tak

### Allmänt

### **Mossa på takpannor.**

Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

### **Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.**

Då underhållet av plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.

### **Fotplåt saknas.**

Då fotplåt saknas finns det risk att takfoten utsätts för förhöjd fuktstatus.

## Ränndalar

### **Takpannor som glidit ur sitt läge.**

Då takpannor har glidit ur sitt läge finns risk att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus.

## Utvändigt Fasad

### Allmänt

### **Underhåll av snickerier punktvis eftersatt.**

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

### **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.

### **Torrspäckor.**

Då det noterats torrspäckor på fasadpanelen finns det risk för högre fuktupptag i dessa delar.

## Vindskivor

### **Rötskador.**

I trä som har rötskador så försämrar hållfastheten. Detta medför ökad risk för att fukt tränger in i angränsande konstruktion.

## Utvändigt Grundmur

## Allmänt

---

### **Putssläpp på grundmur.**

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

### **Avrinning från värmepump intill grundmur.**

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen.

### **Sprickor i grundmuren.**

Då det finns sprickor i grundmuren är det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som vintertid fryser och förvärrar skadan.

## Baksida

---

### **Avledning av ytvatten.**

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

## RISKANALYS

---

### Entréplan

#### Samtliga våtutrymmen

##### **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.

##### **Rör genomföringar i våtzone 1.**

Då rör genomföringar finns i våtzone 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus.

---

#### Allmänt

##### **Betongplatta på mark med syllkonstruktion och uppreglat golv.**

En betongplatta på mark utan underliggande isolering enligt dagens branschstandard betraktas som en riskkonstruktion. Eftersom betongplattan saknar både underliggande isolering och fuktspärr riskerar den att hamna i fuktjämvikt med marken. Det innebär en ökad risk för fukt skador i syllkonstruktion och uppreglat golv vilket på sikt kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av konstruktion är vanlig i hus uppförda före cirka 1985.

---

#### Tvättstuga, duschrum

##### **Plastmatta & klämring lös vid brunn.**

Ett "bom"-ljud framkommer när det knackades på plastmattan, detta indikerar att tätskiktet släppt från underlaget. När luftbubblor finns kan det rörliga tätskiktet lösgöra klämringen. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner utsätts för förhöjd fuktstatus. (Klinker ligger ovanpå duschrummets plastmatta).

---

#### Garage

##### **Parallelltak.**

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige som vi bygger med än idag.

---

### Utvändigt Tak

#### Allmänt

##### **Äldre underlagspapp.**

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om yttertaget inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

---

---

## Garage

### Låglutande tak.

Avrinningen på ett låglutande tak kan ske i motsatt riktning. Detta kan leda till att regn/snö kan ledas in i angränsande konstruktionen vid otätheter i takbeläggningsanslutningar. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige.

---

## Utvändigt Fasad

### Baksida garage

### Del av tegelfasad har släppt från sitt fäste.

Då del av tegelfasaden har släppt från sitt fäste finns det ökad risk att fukt tar sig genom springor som i vintertid fryser vilket kan skada bakomliggande yta.

---

## Fönster

### Äldre fönster.

Då fönster har nått sin tekniska livslängd finns det risk för otätheter i både fönster och anslutningspunkter mot fasad. Detta kan leda till förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

---

## 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

---

### Entréplan

#### Tvättstuga

#### **Hål i plastmatta.**

Då hål finns i plastmatta, finns det risk att vatten kan tränga in bakom ytskiktet och orsaka förhöjd fuktstatus. Kontakt med fackman rekommenderas för att utreda eventuella följdskador.

---

Signatur



---

Alekss Gorenko

## BILAGA 2

### LITEN BYGGORDBOK

**Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

**Alkydoljefärg**

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

**Avloppsluftare**

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

**Betong**

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

**Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

**Brunröta**

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

**Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

**Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

**Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

**Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

**Cylinder**

Lås.

**Dagvattenledning**

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

**Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

**Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

**Fotplåt**

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

**Fuktskydd**

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

**Fuktkvot**

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

**Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

**Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

**Hanbjälke**

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

**Imma**

Se mättnadsånghalt.

**Karm**

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

**Klinker**

Plattor av keramiskt material.

**Klämring**

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

**Limträ**

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

**Mekanisk ventilation**

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

**Mättnadsånghalt**

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

**Okulär**

Vad man kan se med ögat.

**Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

**Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

**Radon**

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

**Revetering**

Putts 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 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 besikningsteknikern och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besikningstekniker avses i tillämpliga delar även det besikningsföretag 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 besikningstekniker. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besikningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besikningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

**Genomförandet**

**Uppdragsbekräftelse**

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

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

Överlåtelsebesiktningsens 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 besikningsutlåtande.

**1) Handlingar och upplysningar**

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

**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 besikningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besikningsmannen 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 omständigheter 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

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 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 steg 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 vindstrymmen 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.

### Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtandet. 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 besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningsteknikerns uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare), besiktningens företaget 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 besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtandet 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 besiktningens mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

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

Övriga Villkor

### Tjänstevillkor Energideklaration

Byggnads ägare är ansvarig att lämnade uppgifter är riktiga.

Byggnads ägare skall hålla deklarationsföretaget skadelöst om krav skulle riktas mot deklarationsföretaget som bottnar i felaktigheter i lämnade underlag.

Det finns ingen garanti för att energibesparingar gällande byggnaden/byggnaderna kommer att uppnås, kostnad för eventuella åtgärdsförslag bygger på beräkningar och schabloner, inte på en offert på det aktuella objektet.

För att uppdraget ska genomföras krävs en obligatorisk platsbesiktning.

Vid ev. av eller ombokning utav platsbesiktningen ska detta göras senast 2 dagar före avtalat besiktningsdatum.

Samtlig konsulterad verksamhet på Enspecta AB mot företagskunder bedrivs under ABK 09, Arbete som utförs mot privatpersoner gäller konsumenttjänstlagen.

## Bilaga

### Övriga villkor

#### Tilläggsuppdrag

##### **Okulär elinstallationskontroll i paketet TRYGGA KÖP enligt punkt 2.3 ovan**

2.3 Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i paketet TRYGGA KÖP. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på el-installationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas.

##### **Okulär kontroll av vatten och avlopp i paketet TRYGGA KÖP enligt punkt 2.3 ovan**

2.3 Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i paketet TRYGGA KÖP. Det är alltså inte möjligt att kontrollera t.ex. dagvattenbrunnar, pumpbrunnar och dräneringen då dessa inte är ockulärt besiktningsbara. 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. 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.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

# 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 mät punkt 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, fasader/syllar och våtutrymmen.

### 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**

2026-05-05

**Utförd av**

Alekss Gorenko

**Fastighet**

EKERÖ STOCKBY 2:219

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1976

1-plans villa

**Besiktning och fuktkontroll resultat**

Besiktningen av riskkonstruktion

Jämförda med risk för fuktigt klimat.

En relativ fuktighet i riskkonstruktion på mer än ca 80% RF (relativ fuktighet) vid en temperatur på ca 20C.

**Utvärdering av resultat och sammanfattning**

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.

FU (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

**Relativ Fuktighet (RF)**

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten 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**

2026-05-05

**Utförd av**

Alekss Gorenko

**Fastighet**

EKERÖ STOCKBY 2:219

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Sol

**Uteklimat**

RF 52,3%

Temp 9,7 C

Ånghalt: 4,8 g/m<sup>3</sup>

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % ånghalt g/m <sup>3</sup>	°C	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF43,8% Ånghalt: 5,93g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 1,1g/m <sup>3</sup>	15,9°C		N	
Vind			RF49,2% Ånghalt: 5,35g/m <sup>3</sup> Tillskott ånghalt: 0,52g/m <sup>3</sup>	12,3°C		N	
Syll (oisolerad betongplatta)	Matplats väst				13,6%	N	
Uppreglat golv	Klädkammare (Sovrum 1) syd				17,7%	ÖG	Fu

### **Slutsats.**

Mätresultatet visar att fuktillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fuktillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

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

Fuktkvotsmätningen som gjordes i allrummets syll visade på 13,6%, värde under gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotsmätningen som gjordes i klädkammarens golv visade på 17,7%, värde över gränsvärdet (se nedan).

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/m<sup>3</sup>

Självdagsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m<sup>3</sup>

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Källare (källare - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Krypgrund/Torpargrund (krypgrund/torpargrund - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Vind (vind - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

#### **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



---

Alekss Gorenko

## Bilaga

# Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

## Beskrivning 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 oisolerad betongplatta på mark, oisolerad betongplatta på mark med uppreglat golv, uteluftsventilerad kryppgrund, inredd källare, tilläggsisolerad vind, fasader/syllar.

### Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i rapport med 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.

S (skada) = 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 S (skada) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

## 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

<b>Fastighetsbeteckning</b>	EKERÖ STOCKBY 2:219
<b>Adress</b>	Lövhagsvägen 7
<b>Postnr/ort</b>	179 62 STENHAMRA
<b>Kommun</b>	Ekerö

---

<b>Besiktningsman</b>	Alekss Gorenko
<b>Telefon</b>	010-33 33 365, 0763-109463
<b>E-post</b>	<a href="mailto:alekss.gorenko@enspecta.se">alekss.gorenko@enspecta.se</a> Besiktningsmannen är registrerad i Enspecta:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
<b>Besiktningsdag</b>	2026-05-05 Klockan 9:07
<b>Säljarens information</b>	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

<b>Utförande vatten</b>	<b>Kommunalt vatten</b>
<b>Typ av avlopp</b>	<b>Kommunalt avlopp</b>
<b>Årtal</b>	<b>Original</b>
<b>Notering</b>	<b>Entréplan, Tvättstuga, duschrum</b> Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner.
<b>Slutsats &amp; rekommendationer</b>	<b>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.</b>

## 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

<b>Elcentral</b>	<b>Gängsäkrad (porslin), Jordfelsbrytare</b>  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 och kan vid avsaknad innebära risk för personskada.
<b>Vägguttag</b>	<b>Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag</b>  Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
<b>Notering</b>	<b>Entréplan, Badrum</b> Ojordat 110V uttag i våtutrymme.
<b>Notering</b>	<b>Entréplan, Kök</b> Då blandade vägguttag (ojordat och jordat) noterades i samma utrymme, finns det risk att ström överförs genom inkopplingar vilket ökar risken för personskada.
<b>Slutsats &amp; rekommendationer</b>	<b>Då elinstallationen som ej är bytt bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.</b>

Signatur



Alekss Gorenko

Datum: 2026-05-05