

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING Säljklar Total med fuktmätning



SUNDBYBERG KÖRSBÄRET 7

Frejavägen 26
174 46 SUNDBYBERG

Enspecta AB

Besiktningdatum

2026-05-11

Objektnr

2024474

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	15

BILAGOR

TILLÄGG, EL, VA, ED

BYGGORDBOK

ENSPECTA VILLKOR SÄLJARE

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	SUNDBYBERG KÖRSBÄRET 7
Adress	Frejavägen 26
Postnr/ort	174 46 SUNDBYBERG
Kommun	Sundbyberg

Besiktningsman	Alekss Gorenko
Telefon	010-33 33 365, 0763-109463
E-post	alekss.gorenko@enspecta.se
Besiktningsdag	Besiktningsmannen är registrerad i Enspecta:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser. 2026-05-11 Klockan 8:53
Närvarande	Alekss Gorenko Säljaren
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-05-05 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	Granolöf Stockholm
Mäklare	Marcus Löf
Tillhandahållna handlingar	Inga handlingar mottogs vid besiktningstillfället.
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1995
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Överlåtelse	Ålder på el & VA- installationer från entréplan nedåt är okänt. Ålder på köket är okänt. 2006: Badrum entréplan renoverades. 2010: Bergvärme installerades. 2011: Hela övre plan (4st lägenheter) tillbyggdes och nytt tak lades. 2011: Fasaden putsades om och samtliga fönster i entréplan & övre plan byttes. 2011: Dränering utfördes runt hela grundmuren.
Upplysningar	Säljaren känner inte till några 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	15,8 °C
Byggnadstyp	2-plans villa med källare
Byggnadsår	1938

Grundläggning	Källare
Stomme	Träreglar
Fasad	Puts, Träpanel
Fönster	3-Glas Isolert, 2-Glas (källare)
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Självdreg, F (Mek. frånluft) (lägenheter)
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä

NOTERING

Vindsutrymme

Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

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

Hall

Ytlig spricka i murstock.

Sovrum (lägenhet 2)

Ej besiktigat

Sovrum i lägenhet 2 delvis besiktigat då det var belamrat vid besiktningsstillfället.

Kök (lägenhet 3)

Köksfläkt ej kopplad till ventilationssystem.

Duschrum (lägenhet 3)

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.

Bomljud förekommer i golv.

Då bomljud förekommer i klinkergolvet indikerar det på att plattorna har släppt från sitt golvfäste. Skulle de släppa kommer bakomliggande yta utsättas för ökad fuktbelastning.

Kök (lägenhet 1-4)

Avrinningsskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

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

Sovrum (lägenhet 1, 3-4)

Duschrum (lägenhet 1-4)

Brunnsmanschett ej synlig.

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om/hur brunnsmanschetten är applicerad där.

Dörr intill duschzon.

Då trädörr finns i anslutning till dusch, finns det risk för förhöjd fuktstatus på dörren och dess anslutningspunkter.

Entréplan

Vardagsrum

Spricka i fönsterglas.

Badrum

Golvbrunnen under badkar 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 under badkar.

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.

Ej besiktigat

Yta under badkar delvis besiktigat då badkaret är inbyggt i golvet.

Hall, sovrums 1

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besikningstillfället.

Sovrum 1

Innertak har släppt från sitt fäste.

Avsaknad av tilluftsventiler.

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

Kök

Köksblandare sitter löst.

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.

Rörinfästning.

Då rören inte sitter fast ordentligt finns det risk att rören lossnar vid belastning och då orsakar förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.

Avrinningsskydd under diskmaskin, kyl/frys och i vaskskåp.

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

Trapphus/tvättstuga

Brunnsmanschett ej synlig.

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om/hur brunnsmanschetten är applicerad där.

Rör genomföringar nära vägg.

Avstånd mellan vägg eller golv understiger 6 cm. Detta är inte enligt monteringsanvisningarna i Säker Vatten.

Bristfällig avloppsstos.

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

Kök (lägenhet)

Avrinningsskydd under kyl/frys och i vaskskåp.

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

Duschrum (lägenhet)

Brunnsmanschett ej synlig.

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om/hur brunnsmanschetten är applicerad där.

Infästningar i duschzon.

För att garantera tätskiktet i duschzon så bör man undvika infästningar i våtutrymmets mest fuktutsatta ytor.

Dörr intill duschzon.

Då trädörr finns i anslutning till dusch, finns det risk för förhöjd fuktstatus på dörren och dess anslutningspunkter.

Sovrum (lägenhet)

Källarplan

Garage

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.

Förråd under trappa

Ej besiktigat

Förråd under trappa ej besiktigat då det var belamrat vid besiktningsstillfället.

Toalett

Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft kommer fuktig luft att stå kvar i utrymmet.

Toalett, förråd

Rörkopplingar utan läckageskydd.

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

Bastu

Brunsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.

Då brunsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt (sticker ut under klämring) och inte enligt monteringsanvisningen, finns det risk att klämringen inte fäster i sitt koniska säte.

Ej besiktigat

Bastu ej fullt besiktigad då den inte är färdigställd.

Tidigare badrum

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.

Gästrum, gillestuga

Avsaknad av tilluftsventiler.

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

Toalett, pannrum

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Pannrum

Ej besiktigat
Pannrum delvis besiktigat då det var belamrat vid besiktningstillfället.
Golvbrunn ej synlig.

Krypgrund

Allmänt

Organiskt material på marken i ett kryputrymme.
Då det noterats organiskt material på marken i krypgrunden, finns det risk för en avvikande lukt när materialet utsätts för en förhöjd fuktstatus.

Lucka till krypgrund saknas.
Då lucka saknas till krypgrunden finns det risk att skadedjur tar sig in.

Utvändigt Tak

Utvändigt skärmtak entré

Missfärgningar efter läckage.
Då missfärgningar sträcker sig över skärmtaket indikerar det på eventuellt läckage.

Allmänt

Insektsnät i takfot har släppt
Då insektsnät har släppt i takfotens luftspalt finns det risk att skadedjur tar sig in i byggnaden och orsakar angrepp.

Utvändigt Fasad

Entrédörr

Trä ligger diktan trapp.
Trä som sitter dikt an trapp har benägenhet att kapillärt suga upp vatten med förhöjd fuktstatus som följd.

Spricka i fönsterglas.

Dörrtätlist saknas.
Då tätningslist saknas finns det risk att dörren utsätts för förhöjd fuktstatus samt att kallras uppstår.

Dörrar, källarfönster

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

Hörn intill garage

Spricka i fasaden.

Då det finns en spricka i fasaden finns det risk att vatten kan tränga in i den och orsaka skador som under vintertid fryser och förvärrar skadan.

Utvändigt Grundmur

Entrétrapp

Sprickor i entrétrapp.

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

RISKANALYS

Övre Plan

Hall

Rörkopplingar utan läckageskydd.

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

Duschrum (lägenhet 3)

Fog sprucken runt tröskel & missfärgningar.

Då fogen intill tröskeln är sprucken och missfärgningar förekommer på dess andra sida finns det risk för fuktrelaterade skador i golvet.

Entréplan

Badrum

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 rörgenomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

Rörgenomföringar i våtzon 1.

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

Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Trapphus/tvättstuga

Tätskikt i våtutrymme.

I våtutrymme skall det finnas ett tillfredsställande tätskikt. När det endast är potentiellt applicerat under tvättmaskiner finns risk att vatten kan tränga in i bakomvarande konstruktion och orsaka förhöjd fuktstatus.

Frånluft saknas.

Då det saknas frånluft i våtutrymmet kommer varm och fuktig luft att stå kvar i utrymmet och öka fuktbelastningen i angränsande konstruktioner.

Rörgenomföringar i våtzon 1.

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

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.

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 väggnära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark. Då dränering är äldre bör detta att hållas under uppsikt. Vid utveckling rekommenderas kontakt med fackman för fastställande av eventuella åtgärdsförslag.

Reglade konstruktioner i en källare.

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot golv och vägg i källarutrymmen är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan kan dessa konstruktioner inneha förhöjd fuktstatus.

Tvättstuga

Ingen golvbrunn i utrymme med fast vatteninstallation.

I utrymme med fast vatteninstallation bör det enligt Boverkets byggregler finnas golvbrunn eller skydd mot oavsiktlig utströmning av vatten. Vid eventuellt läckage kommer det orsaka förhöjda fuktvärden i angränsande konstruktioner.

Pannrum, gillestuga (utbyggnad)

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.

Krypgrund

Allmänt

Uteluftsventilerad krypgrund.

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

Plastfolie på marken i krypgrund 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 samt orsaka avvikande lukt.

Utvändigt Fasad

Allmänt

Revertering av fasad (avsaknad av ventilerings).

Putsad fasad på trästomme utan ventilerings är en riskkonstruktion. Det kan inte uteslutas att skador från fuktpåverkan kan tränga in i konstruktionen om ventilerings saknas i den reverterade fasaden. Detta kan komma att påverka byggnaden och eventuellt även inomhusmiljön negativt. Detta är vanligt förekommande i äldre hus.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Sprickor & ej täppta håltagningar i grundmuren.

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

Större källarfönster

Springa mellan fönster och fasad.

Då springor mellan fönster och fasad har noterats, finns det en risk att vatten kan tränga in i fasaden och orsaka förhöjd fuktstatus.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Entréplan

Badrum

Vätskebaserat tätskikt i badzon.

Enligt GVK är vätskebaserande tätskikt i våtzon 1 med träbjälklag en riskkonstruktion. Vidare kontakt med behörig fackman rekommenderas,

Krypgrund

Allmänt

Mikrobiell påväxt på bjälklagsisolering.

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid. Med hänsyn till omfattningen rekommenderas översyn av bjälklagsisoleringen & dess bakomliggande yta.

Utvändigt Grundmur

Entrétrapp

Omfattande blottlagda armeringsjärn.

Då det noterats blottlagda armeringsjärn finns det risk att dessa rostar. Det rekommenderas kontakt med en fackman för vidare åtgärdsförslag.

Del runt pannrum/gillestuga

Fasad saknas & stomme av restmaterial.

Då fasad saknas och stommen består av restmaterial rekommenderas vidare kontakt med behörig fackman för eventuellt åtgärdsförslag.

CHECKPUNKT

Radonindikering

Mättillfälle

Mätning utfördes 2026-05-11 – 2026-05-11

Radonindikering

Resultat

Indikering gjordes i Vardagsrum och indikeringen varade i 3 timmar.
Det högsta mät-talet var 125 Bq/m³ och den genomsnittliga indikeringen visade på 109 Bq/m³.

Indikering gjordes i Gillestuga och indikeringen varade i 3 timmar.
Det högsta mät-talet var 138 Bq/m³ och den genomsnittliga indikeringen visade på 120 Bq/m³.

Radonindikering

Radon

Gränsvärdet för radon går vid 200 Bq/m³.

Indikeringen som är gjord är en stickprovskontroll.
Indikeringsvärdena kan variera från mätplats, årstid och väderförhållande.

Det enda sättet att upptäcka radon är att mäta.
I Sverige har Boverket fastställt ett gränsvärde för radon i nya byggnader på 200 Bq/m³. Socialstyrelsen anger i sina allmänna råd ett riktvärde på 200 Bq/m³, vilket bl.a. avser bostäder och allmänna lokaler. Den främsta källan till radon i inomhusluft är markluft som tränger in genom otätheter i grunden eller källaren. Det är vanligt att trycket inomhus är lägre än i marken under huset, på grund av termik eller fläktventilation. Detta kan leda till att markluften sugas in i

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 "vanlig" 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 uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

3) Riskanalys

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

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

4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos 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

- 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 utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten. Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. 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 utlåtande 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 utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. 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 utlåtande 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 utlåtande

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

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

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

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

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

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

Bilaga

Övriga villkor

Tilläggsuppdrag

Okulär elinstallationskontroll i paketet Säljklar Total med fuktmätning 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 Säljklar Total med fuktmätning. 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 Säljklar Total med fuktmätning 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 Säljklar Total med fuktmätning. 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.

Tjänstevillkor Energideklaration

Byggnads ägare är ansvarig för 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, Arbeta som utförs mot privatpersoner gäller konsumenttjänstlagen.

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, 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

2026-05-11

Utförd av

Alekss Gorenko

Fastighet

SUNDBYBERG KÖRSBÄRET 7

Byggnad beskrivning

Byggnadsår: 1938

2-plans villa med källare

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

2026-05-11

Utförd av

Alekss Gorenko

Fastighet

SUNDBYBERG KÖRSBÄRET 7

Mätinstrument:

Testo 605i

Väder:

Sol

Uteklimat

RF 44,0%

Temp 15,8 C

Ånghalt: 5,9 g/m³

Utrymme	Mätplats	Skadesignal	Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m ³	Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt %	Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG)	Fortsatt Utredning rek (FU)
Inomhus självdrag			RF35,5% 22°C Ånghalt: 6,89g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,96g/m ³		N	
Krypgrund			RF49% 16,1°C Ånghalt: 6,72g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,79g/m ³		N	
Vind			RF27% 28°C Ånghalt: 7,34g/m ³ Tillskott ånghalt: 1,41g/m ³		N	
Källare			RF42,3% 17,7°C Ånghalt: 6,38g/m ³ Tillskott ånghalt: 0,45g/m ³		N	
Krypgrund	Syll öst			11,9%	N	
Krypgrund	Syll syd			11,0%	N	
Uppreglat golv	Gästrum källarplan			18,2%	ÖG	Fu
Uppreglat vägg	Förråd under trappa källarplan			13,6%	N	

Slutsats.

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

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

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

Mätresultatet visar att fuktillskottet i krypprunden/torpargrunden understiger gränsvärdet 2 g/m³.

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

Fuktkvotmätningen som gjordes i krypprundens östra syll visade på 11,9%, värde under gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotmätningen som gjordes i krypprundens södra syll visade på 11%, värde under gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotmätningen som gjordes i gästrummets uppreglade golv visade på 18,2%, värde över gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotmätningen som gjordes i förrådet under trappans uppreglade vägg visade på 13,6%, värde under 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 försämrade bärighetsförmåga

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³

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

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m³

Källare (källare - ute) < 2 g/m³

Kryppgrund/Torpargrund (kryppgrund/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



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

Fastighetsbeteckning	SUNDBYBERG KÖRSBÄRET 7
Adress	Frejavägen 26
Postnr/ort	174 46 SUNDBYBERG
Kommun	Sundbyberg

Besiktningsman	Alekss Gorenko
Telefon	010-33 33 365, 0763-109463
E-post	alekss.gorenko@enspecta.se Besiktningsmannen är registrerad i Enspecta:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2026-05-11 Klockan 8:53
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	2011, delvis original
Notering	Källarplan, Allmänt 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.
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	Gängsäkrad (porslin), Jordfelsbrytare i samtliga lägenheter 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.
Vägguttag	Jordade vägguttag Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.
Notering	Allmänt Oisolerade kablar.
Notering	Entréplan, Allmänt Doslock saknas.
Slutsats & rekommendationer	Då elinstallationen som ej är bytt bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

Signatur



Alekss Gorenko

Datum: 2026-05-11