

2025-10-16

Uppdragsnummer 70236
2025-188

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BRUNNBY 3:5

Kölängen Kullastrand 201, 741 42 Knivsta



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



Bjerking & Thörn
Rosendalsvägen 12, 756 44 Uppsala
Tel: 0706-10 44 44

Organisationsnummer: 559379-5247
F-skattesedel
www.bjerkingthorn.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	3
2. OKULÄR BESIKTNING (samt 3 riskanalys och 4 fortsatt teknisk utredning)	6
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	20
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	24
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	25

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Brunnby 3:5
Adress: Kölängen Kullastrand 201, 741 42 Knivsta
Kommun: Knivsta kommun
Fastighetsägare: TS-konsult AB c/o Tord Svensson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Samma som ovan
Uppdragsnummer: **70236-2025-188**

Besiktningsman

Besiktningsman: **Martin Bjerking**
Ordförande SBR:s expertgrupp Överlåtelsebesiktning
Certifierad besiktningsman SBR
Av Kiwa Certifierad energiexpert 03144
Certifieringsnummer: **ÖBM 10947**
Telefon: **0706-10 44 44** (vid frågor om utlåtandet skicka ett sms så hör vi av oss så fort vi kan)
E-post: martin@bjerkingthorn.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Besiktningen omfattar: En okulär besiktning av huvudbyggnad (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas i utlåtandet, som en bilaga eller i ett separat utlåtande).

Besiktningsdag: **2025-10-16** **Klockan 08:00**

Närvarande: Tord Svensson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-10-16

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 1996.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

1994-95 = renovering badrum med bastu övervåning

1995 = ny fasad

1996-97 = omfattande renovering fastighet (bl.a. ny trappa till övervåning) samt mark (etager, granittrappor, fontän), tillbyggnad stora garaget och omfattande renovering lilla garaget, ny balkong framsida

1998-99 = anläggning av brygga samt strand, tillbyggnad av 4st gästrum och toalett i stora garaget, uppförande av staket mot väg, stolpar i granit och fjärrmanövrerad grind

2005-06 = påbyggnad övervåning stora garaget samt carport och förråd, tillbyggnad båda sidor av fastighet både under- och övervåning (+4 rum nedervåning, +3 rum övervåning samt utbyggnad befintliga rum, totalt 200 kvm) samt renovering av hall med tillhörande badrum, omläggning och isolering av golv i matsal, kök och kontor, tillbyggnation källare (4 rum totalt 100 kvm) och installation av bergvärme, uppförande av staket bakom lilla garaget

2008 = uppförande av punchpaviljong med stort trädäck inkl. el, vatten och avlopp, ny veranda vid huvudfastigheten

2009 = vinterisolerad bod nedanför punchpaviljong inkl. el och vatten, stolpbyte framsida entré

2010 = utvidgning veranda vid huvudfastighet

2011 = uppförande av nätstaket runt baksida tomt ner mot sjön

2012 = byte balkongräcken samt trallgolv

2015 = uppställningsplats med vändslinga inkl. elstolpar, färskvatten samt möjlighet till latrintömning av husbil på baksida tomt, kantsten vid utvalda grusgångar, granittrappa vid punchpaviljong ner mot bod, gunnebostängsel båda sidor av huvudfastighet

2016 = byte trallgolv huvudentre

2016 = byte av trall och räcke på bryggan

2018 = renovering fasad punchpaviljong

2019-2020 = renovering/förtätning av regler för golv kontor samt allrum på bottenvåning

2020 = byte av infartsgrind

2021 = upprättande av vildsvinsstaket ner mot sjön

2023 = byte av trall och räcke vid punchpaviljong

2025 = byte av trall och räcke altan vid huvudfastighet, höjning av vildssvinsstaket

Kök (fabrikat, årtal): Renovering väggar och golv 2006, inredning Mobalpa cuisines ca 1994-95

Köksutrustning:

Mikro: Gaggenau ca 1994-95
Grill: Gaggenau ca 1994-95
Kyl- och frys m. ismaskin: General Electric ca 1994-95
Varmluftsgn: Miele 2013
Fläkt: Fjäråskupan 2006
Induktionshäll: Miele 2013
Diskmaskin: Miele 2014
Kaffemaskin: Miele 2014
Värmelåda: AEG 2019
Hörnkyl/sval: Norcool 2006
Tvättmaskin / torktumlare: Miele 2015 resp. 2016

Badrum (ev inredning, våtrumsintyg, årtal):
Duschkörna groventré tillbyggd 2006 inkl golvvärme och handdukstork från Nordhem med cirkulerande varmvatten
Badrum hall bottenvåning tillbyggd 2006 inkl golvvärme och handdukstork från Nordhem, kommod och skåp Björbo
Badrum med bastu övervåning från ca 1994-95

Golv (material/fabrikat, årtal):

Nedervåning

Badrum (hall): klinkers, 2006-07
Duschkörna (groventré): klinkers, 2006-07
Tvättstuga: klinkers samt parkett, 2006-07
Hall, allrum, matsal, kök, kontor samt TV-rum: trägolv, 2006-07
Kontor samt sovrum: parkett, 2006-07

Övervåning

Badrum: våtrumsmatta, 1994-95
Bibliotek, salong: slottsparkett, 2006-07
Huvudsovrum: Fiskbensparkett, 2006-07
Sovrum: parkett, 2006-07
Hall, allrum: trägolv, 2006-07
Serverrum: antistatmatta, 2006-07

Golvvärme (vattenburen eller el): vattenburen i badrum (bottenvåning), groventré (bottenvåning), tvättstuga (bottenvåning), huvudsovrum (övervåning) samt bibliotek (övervåning), är även framdraget för anslutning till badrum på övervåningen

Ytskikt (årtal): översikt av ytskikt 2006-07, ommålning gjordes samma år

Fasad (material, ev renoveringar och årtal): renovering 1994-95, byte från timmerfasad till träpanel och nya fönster

Takbeklädnad (material, ev renoveringar och årtal): tegelpannor, delvis nya pannor i samband med utbyggnation 2006-07, inspektion gjordes i samband med detta

Utv plåtarbeten, hängrännor osv (material, ev renoveringar och årtal): samtliga självrensande hängrännor installerade 1994-95

Murstock (ev sotningsprotokoll, brandskyddsprotokoll, provtryckning, årtal per eldstad): inspektion i samband med renovering 2006-07

Vatten och avlopp (ev renoveringar i olika delar i huset och årtal): egen brunn, trekammarbrunn, vattenanalys gjordes 2024, protokoll finns

Fönster (modell, ev renoveringar och årtal): Nya fönster 1996-97, tvåglas

Eldstad (material, ev renoveringar och årtal): renovering av kakelugnar (exkl 2st) samt vedspis 1996-97, ytterligare 1 kakelugn renoverades 2006

Uppvärmning (skick, modell, årtal, ev underhåll, något som behöver bytas): NIBE bergvärmepump 2006. En kompressor bytt och en finns i reserv

Ventilation (ev mekanisk, FTX-ventilation, självdrag, årtal): självdragsventilation original, PAX-fläkt i gästhus, mekanisk fläkt i våtutrymmen på nedervåning

Radon (ev mätning, åtgärd, protokoll, årtal): Mätning gjord 2006. Åtgärder; ventilationshål borrades i grundmur, tät betong användes till golvplatta i nya källaren samt tätning av golv gjordes

Larm (märke årtal): Sector alarm, rörelsedetektorer i utvalda rum (23st), vibrationsdetektorer (11st), glaskross detektorer (6st), nytt 2023

Besiktad av anticimex var 4:e år (Senast 23-05-23)

El, stammar huvudsäkring (ev renoveringar och årtal): Elstammar och kablar byttes 1996-97, nya elskåp med åksäkringsskydd 2006-07

Upplysningar om fel i fastigheten:

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

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

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

Ca 7 °C och mulet

Byggnadstyp:

1 ½ plans friliggande enfamiljshus med källare, torpargrund, kryppgrund och jordkällare

Byggnadsår:

Cirka 1870 samt tillbyggd 2006

Grundläggning:

Källare, jordkällare, kryppgrund och torpargrund

Stomme:

Trä/timmer

Bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpanel

Fönster:

2-glas kopplade

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av tegelpannor

Uppvärmning:

Vattenburen värme via en bergvärmepump samt diverse eldstäder (en kakelugn har eldförbud)

Ventilation:

Självdraagsventilation samt mekanisk frånluftsventilation i tillbyggnader

Vatten

Enskilt

Avlopp:

Enskilt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:

Större närliggande träd. Se riskanalys.

Riskanalys

Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktbelastar fasader.

Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.

**Grundmur/Hussockel:**

Källare är en känd riskkonstruktion.

Äldre dränering och tätskikt runt husgrunden.

Med anledning av ovanstående noterade brister, svaga punkter se riskanalys.

Riskanalys

Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i källaren kan ha fukt, mögel och rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt. Risk föreligger även för färg och putssläpp på grundmurarna vid hög fuktbelastning. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.

Krypgrund:

Krypgrund är en känd riskkonstruktion. Äldre dränering runt husgrunden. Med anledning av ovanstående noterade brister, svaga punkter se riskanalys.

Riskanalys

Krypgrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i krypgrundsutrymmet. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötrelaterade skador som möjlig följd. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.

**Torpargrund:**

Torpargrund är en känd riskkonstruktion. Se riskanalys. Torpargrunden saknades Inspektionslucka och utrymmet är inte åtkomligt för besiktning, kompletterande besiktning erfordras om lucka anordnas.

Riskanalys

Torpargrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i grundutrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i utrymmet. Torpargrunden är även mer utsatt vid syllar då syllpapp oftast saknas samt att dagvatten kan leta sig in på syllen via grundmuren. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötrelaterade skador som möjlig följd. Torpargrunder är även mer utsatta för sättningar då stenfoten inte ligger förankrad på frostfritt djup.

Fasad:

Dörrar:

Fotbleck saknas till entrédörren, skyddas av taköverbyggnad.

Fönster:

Yttertak:

En del lav och mosspåväxt förekommer på takpannorna.
Äldre plåtdetaljer är färgflagnande.
Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från fast markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen och takbryggan.

**Balkong 1 (framsida):**

Tätskikt på balkongbjälklaget är inte åtkomligt för besiktning då det blockeras av trall, kompletterande besiktning erfordras om trallen monteras bort.
Räcket är färgflagnande.

Balkong 2 (baksidan):

Tätskikt på balkongbjälklaget är inte åtkomligt för besiktning då det blockeras av trall, kompletterande besiktning erfordras om trallen monteras bort.
Räcket är färgflagnande.

Övrigt:

Räcken runt altaner och farstukvist är färgflagnande.

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Inklädda golv och utreglade väggar förekommer i källarplanet.

Risakanalys

Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i källaren kan ha fukt, mögel och rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt. Risk föreligger även för färg och putssläpp på grundmurarna vid hög fuktbelastning. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.

Källarvåning (Jordkällare)

Trapp:

Trappen uppfyller inte gällande säkerhetskrav.
Trappbottenstycket är fuktpåverkat.






Trapphall:

Dörren är fuktpåverkad i karm och tröskeln.

Jord/Vinkällare

Trädetaljer som ansluter mot golv och vägg är fuktskadade.

Källarvåning

Trapp:	----
Hall:	----
Förråd 1:	----
Arkiv:	----
Förråd 2:	----
Teknikrum:	<p>Tätskikt saknas på golv, ej krav i betongvalv.</p> 
Pannrum:	<p>Tätskikt saknas på golv, ej krav i betongvalv.</p> 
Vattenrum:	<p>Tätskikt saknas på golv, ej krav i betongvalv.</p> 

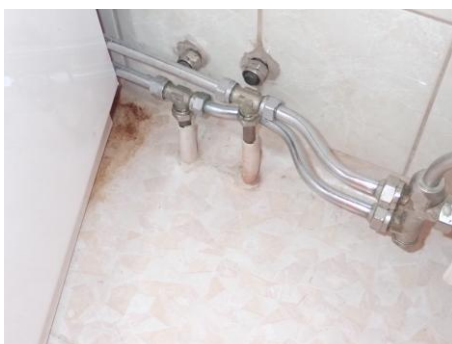
Entréplan

Entré/Hall:	-----
Wc/Dusch:	<p>Dörr i våtzon 1, skyddas av duschvägg. Anslutning av tätskikt mot golvbrunnen är inte besiktningsbart då kakelfix blockerar/utgår.</p> 
Vardagsrum:	-----
Matsal:	-----
Kök:	Tät botten saknas i diskbänksskåpet.
Hall/Tvättstuga:	Anslutning av tätskikt mot golvbrunnen är inte besiktningsbart då kakelfix blockerar/utgår.
Groventré/Dusch:	<p>Tätskikt saknas delvis på golv och tydligt uppvik av tätskikt mot rumsavdelare saknas. Se riskanalys. Anslutning av tätskikt mot golvbrunnen är inte besiktningsbart då kakelfix blockerar/utgår.</p> <p>Riskanalys Brister i golvets tätskikt med avsaknad av uppvik mot rumsdelare där tätskiktet slutar är en risk Ovanstående kan leda till att fukt, mögel och/eller rörelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister/svaga punkter.</p> 
Kontor 1:	-----
Passage:	-----
Kontor 2:	-----
Sovrum 1:	-----

Bio/tv-Rum:	-----
Förråd:	-----
Trapp:	-----

Övervåning

Hall:	-----
Passage:	-----
Serverrum:	-----
Förråd:	-----
Wc/Bad/Bastu:	<p>Äldre tät och ytskikt. Rör genomföringar i våtzone 1. Dörr i våtzone 1. Med anledning av ovanstående noterade brister, svaga punkter se riskanalys.</p> <p>Riskanalys Äldre tät/ytskikt har nedsatt funktion vilket innebär att ytskiktet/tätskiktet inte längre kan garanteras vara vattentätt och risk finns för att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet.</p> <p>Rör genomföringar i våtzone 1 innebär en ökad risk då det är svårt att tät fullgott runt tappvatten och värmerör.</p> <p>Då det är svårt att få ett tillräckligt fuktskydd mot fönster och dörrkarmar i våtrum ökar risken för skador i anslutning till fönster och dörrar som är placerade i våtzone 1.</p> <p>Ovanstående kan leda till att fukt, mögel och/eller rörelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister/svaga punkter.</p>
Bibliotek:	-----
Sovrum 2:	-----
Klädkammare 1:	-----



Klädkammare 2:	-----
Blåa Rummet:	-----
Röda Rummet:	-----
Sovrum 3:	-----
Sovrum 4:	-----
Klädkammare 3:	-----

Vind

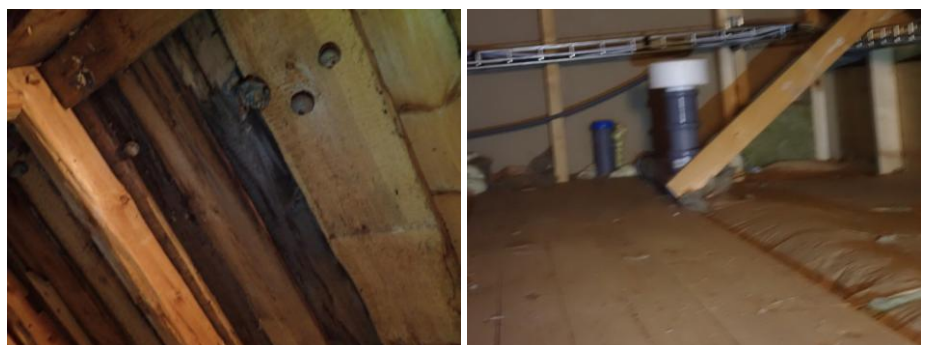
Avloppsventilationsröret avslutas på vind med backventil.
 Delar av vindskonstruktionen består av ett parallelltak vilket är en känd riskkonstruktion.
 Mindre missfärgningar (mikrobiell påväxt) förekommer på takpanelen.
 Uttorkade fuktrosor förekommer lokalt på takpanelen.
 Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se riskanalys.

Riskanalys

Parallelltak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig samt om ångspärrar är punkterade finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på ej besiktningsbara ytor.

Automatiska avluftningsventiler på vindar kan orsaka skador om dessa hamnar i öppet läge och/eller går sönder, vattenånga från avloppet kan då fritt stiga upp på den kalla vinden och där orsaka fukt, mögel och/eller rötelaterade skador.

Då mindre missfärgningar (mikrobiell påväxt) förekommer på takpanelen finns risk för att missfärgningarna kan komma att öka. Vinden bör ses över kontinuerligt så att man kan hålla uppsikt över eventuella framtida förändringar.



GÄSTHUS/GARAGE



Byggnadstyp:	2 plans friliggande gästhus med underliggande garage
Byggnadsår:	1995 samt tillbyggt 2005
Grundläggning:	Platta på mark med underliggande isolering av cellplast
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Träpanel
Fönster:	3-glas isoler
Yttertak:	Sadeltak med beklädnad av tegelpannor
Uppvärmning:	Vattenburen värme via en bergvärmepump i kulvert från huvudbyggnaden
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten	Enskilt
Avlopp:	Enskilt

GÄSTHUS/GARAGE UTVÄNDIGT

Mark:

Större närliggande träd. Se riskanalys.

Riskanalys

Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.



Grundmur/Hussockel:

Fasad:

Dagvatten från stuprör med utkastare leds inte bort från husgrunden.



Dörrar:

Fönster:

Yttertak:

Taket är endast besiktigad mycket begränsat från mark och fönster då steg för tillträde saknades. Kompletterande besiktning erfordras om steg anordnas.

En del lav och mosspåväxt förekommer.

Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen.

Övrigt:

Räcke saknas runt stödmur på carport.



GÄSTHUS/GARAGE INVÄNDIGT

Allmänt

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Entréplan

Entré/Hall:	-----
Sovrum 1:	-----
Sovrum 2:	-----
Sovrum 3:	-----
Sovrum 4:	-----
Wc:	-----
Garage:	-----
Trapp:	-----

Övervåning

Allrum:	-----
Förråd 1:	-----
Förråd 2:	-----

Vind

Vind saknas då konstruktionen består av ett parallelltak vilket är en känd riskkonstruktion. Se riskanalys.

Riskanalys

Parallelltak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig samt om ångspärrar är punkterade finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på ej besiktningsbara ytor.

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

Uppsala 2025-10-16
Bjerking & Thörn



Martin Bjerking

Ordförande SBR:s expertgrupp Överlåtelsebesiktning
Certifierad besiktningsman SBR
KIWA certifikatsnummer: ÖBM 10947
Av Kiwa Certifierad energiexpert 03144
Medlemsnummer SBR: 70236



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget

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

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen.

Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtaget bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Läs.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Karm

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

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mättnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

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 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.

Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år