

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Norrtälje Vängsjöberg 5:3
Hagabergsvägen 11, 762 95 Gottröra



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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	6
3. RISKANALYS	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	14
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare	15
BILAGA 2: Liten Byggordbok	19
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	20
BILAGA 4: Areamätning	21
BILAGA 5: Bilder	26



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Norrtälje Vängsjöberg 5:3
Adress: Hagabergsvägen 11, 762 95 Gottröra
Kommun: Norrtälje
Fastighetsägare: Peter Gustavsson

Uppdragsgivare

Namn: Peter Gustavsson
Uppdragsnummer 22013315-2025-082

Besiktningsman

Namn: Niklas Öberg
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av SBR godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer: C001636
Telefon: 073-425 39 03
E-post: niklas@mhbyggteknik.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad + sidobyggnad + energideklaration + uppmätning
Besiktningsdag: 2025-02-07 kl 12:00
Närvarande: Peter Gustavsson
Erik Ullberg Westin (mäklare)

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekaftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-02-07.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaftelsen.
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 uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2001.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Ombyggnader: Huset byggdes till med orangeriet 2017, arbetet är utfört av fackman.

Huvudhuset samt flygeln är totalrenoverad invändigt sedan förvärvet. I samband med renoveringen av flygeln byttes hela golvet/bjälklaget i köksdelen.

Grund: Dräneringen är från byggåret

Inga problem har noterats med dräneringen, typ stående vatten runt huset eller inträngande vatten i grunden.

I grunden under relaxdelen har det installerats en avfuktare och den kommer kopplas inom kort.

Fasad: Båda husen målades 2024, arbetet är utfört av fackman.

Fönster: Fönster är utbytta i båda husen 2016, till 2 glas isolerglaskassett + ytterruta.

Inga punkterade isolerglas har noterats

Nya ytterdörrar installerades 2016.

Tak: Taket är omlagt på båda husen 2016, till nytt falsat plåttak. Delar av råspånten byttes ut, ny underlagspapp samt nytt falsat plåttak och nya stuprör. Arbetet är utfört av fackman.

Det finns inget spår av tidigare takläckage

Våtrum: Relaxdelen renoverades 2024–2025 och beräknas vara klart innan 1 mars. Inget kvalitetsdokument finns på plats.

Duschrummet på övre plan renoverades 2023, arbetet är utfört av fackman men inget kvalitetsdokument finns på plats.

Duschrummet på entreplanet renoverades 2001.

Duschrummet i sidobyggnaden renoverades ca 2007, utfört av fackman men inget kvalitetsdokument finns på plats.

Inga problem har noterats med våtrummen typ bakfall vid golvbrunnar eller läckage etc

Radon: Radonindikering utfördes i samband med besiktningen med ett mätvärde på 29bq/m³ luft i huvudhuset.

Ventilation: Inomhusventilationen upplevs fungera bra, ingen kondens har noterats på fönsterrutors insidor etc.

Inga avvikande lukter har noterats

EI: Elen är omdragen i samband med renoveringar.

Ny elcentral är installerad i huvudhuset samt i flygeln.

Elen fungerar bra, inga säkringar som frekvent löser ut etc.

2023 installerades solceller på taket med en beräknad produktion på 45.897kwh/år.

Avlopp: Avloppet har fungerat bra, inga upprepade stopp etc har noterats.

2020 byttes avloppsstammar från huset till trekammarbrunnen.

Egenborrad vattenbrunn, det har inte varit några problem med tex tillrinningen till brunnen.

För ca 7 år sedan installerades nya hydroforer.

Värme: Bergvärme installerades för ca 14 år sedan.

I sidobyggnaden är det luft-luftvärmepump samt direktverkande el.

Öppna spisen på övre plan fungerar bra, det är ingen rök som ryker in när man eldar.

Vattenburen golvvärme gjöts in i utbyggnaden, samt finns det vattenburen golvvärme i relaxdelen.

Värmen fungerar bra huset blir varmt på vintern.

Bygglov: Det är inte sökt något bygglov för utbyggnaden utförd 2017.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inga övriga kända fel

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väder vid besiktningstillfället:	0 grader och mulet
Byggnadstyp:	1 1/2 plans friliggande villa
Byggnadsår:	1927
Grundläggning:	Torpargrund Betongplatta på mark i tillbyggnaden (modern standard med underliggande isolering) Krypgrund med avfuktare under relaxdelen
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trästomme
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	2 glas isolerglaskassett + ytterruta
Yttertak:	Falsat plåttak
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	Självdrag (förstärkt med sk. paxfläktar)
Vatten/avlopp:	Eget vatten och avlopp
Vind:	Delvis parallellisolerad (ej inspekterbar vind/takkonstruktion)

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Gruset har sjunkit undan något runt tillbyggnaden
Grundmur/Hussockel	Sprickor noterades i sockeln Färgsläpp finns på sockeln
Grund	Kryp-/torpargrunden utan ventiler, se riskanalysen Grunden är besiktad ca 3 meter in från luckan (trångt utrymme) Spår av träskadeinsekter (kontrollera detta med erat försäkringsbolag) Fuktavvisande plastfolie saknas på krypgrundens botten En balk bågnar något Grund under relaxen: Avfuktare är installerad, när en avfuktare är installerad anses grunden som fuktsäkrad. Bjälklagets botten är tilläggsisolerat med cellplast (del ovan isoleringen är inte besiktningsbar) Stående vatten noterades på plasten
Fasad	--
Fönster	--
Ytterdörr	--
Avvattning	Stuprör avslutas vid fasaden (bör ledas bort)
Vind	Huset är självdragsventilerat Vinden är delvis Parallellisolerade /snedtak (vindsutrymme saknas, utgår ur besiktningen) Isolering ligger dikt mot underlagstaket nere vid takfoten Se riskanalys
Yttertak	Taket är besiktat i anslutning till låga delar av taken Inget att notera på taken
Övrigt Källarförråd	 Spricka noterades i några lecastenar

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Besiktningen utförs normalt i vänstervarv
Entréplan	
Entréhall	--
Badrum	Äldre våtrum Fönster är olämpligt placerat i duschzonen Rör genomföring i vägg i duschzonen Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys
Matrumsdel	Glipa noterades mellan golv och sockel (detta fanns vid förvärvet och har inte förändrats sedan dess)
Orangeriet	Fläckar noterades på golvet vid golvvärmefördelaren Inbyggda vattenkopplingar saknar dräneringsrör (säljaren har kontaktat en fackman för att åtgärda detta)
Kök	Tät botten i diskbänkskåpet är inte tät runt genomföringar
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas
Inre hall	--
Tvättstuga	Golvbrunnen är väggnära monterad Fogen vid tröskeln har spruckit Plastmatta på golv Se riskanalys
Groventre	--
Förrum	--
Wc	--
Relax	Bastun är inte färdigställd Kvalitetsdokument saknas Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart

Övervåning	
Trapp	--
Sidovind 1	--
Allrum	--
Duschrum	Dörren är inte lämpligt placerad i duschzonen Kvalitetsdokument saknas Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas
Sovrum 2	--
Sovrum 3	Ordnad tilluft saknas

FLYGELN

Byggnadstyp:	1 1/2 plans friliggande villa
Byggnadsår:	1976
Grundläggning:	Plintgrund
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Träregelstomme
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	2 glas isolerglaskassett + ytterruta
Yttertak:	Falsat plåttak
Uppvärmning:	Luftvärmepump Direktverkande radiatorer
Ventilation:	Självdrag
Vatten/avlopp:	Eget vatten och avlopp
Vind:	Delvis parallellisolerad (ej inspekterbar vind/takkonstruktion)

UTVÄNDIGT

Mark	--
Grund	Inbyggd plintgrund Grunden är marknära monterad (endast delvis besiktad från åtkomliga delar vid fasaden) En rötskadad stolpe noterades Se riskanalys
Fasad	Panelen är marknära monterad
Fönster/dörrar	--
Vind	Huset är självdragsventilerat, se riskanalysen Vinden är parallellisolerade /snedtak (vindsutrymme saknas, utgår ur besiktningen)
Tak	Taket är besiktat från marken Inget att notera

INVÄNDIGT**Entréplan**

Hall	--
Kök	Vridstopp saknas till köksblandaren. En blandare skall endast gå att vrida inom diskhon om inte bänkskivan är av äldre modell med upphöjda kanter runt om. Tät botten i diskbänkskåpen saknas, regler för modern köksmiljö rekommenderar att botten i diskbänkskåpen skall vara tät om det uppstår ett droppläckage skall inte vattnet rinna ner till underliggande golvkonstruktion. Droppskydd saknas under kyl och frys Ojämna golv noterades
Badrum	Brunnsduken är synlig under klämringen (ej korrekt tillskuren) Avloppet till handfatet är för nära vägg Helkaklat, tätskikt under kakel och klinker är inte besiktningsbart Se riskanalys
Allrum	Ojämna golv noterades Fuktfläck noterades på golvet (torrt vid besiktningsstillfället)
Övre plan	
Trapp	Fallskydd saknas
Övre hall	--
Sovrum 1	Ordnad tilluft saknas
Sovrum 2	Fuktfläckar under fönster (torrt vid besiktningsstillfället) Ordnad tilluft saknas

3. RISKANALYS

3.1 Grund

Torpargrunder fungerade bättre än moderna kryppgrunder men utgör ändå s.k. riskkonstruktion som kan drabbas eller har drabbats av mikrobiella skador (i dagligt tal "mögel") lukt och röta.

Torpargrunden har sedan ca 50-talet och framåt ersatts med en modernare variant som benämns uteluftventilerad kryppgrund. Den uteluftventilerade kryppgrunden har under senare år fått mycket negativa omdömen. Det är egentligen synd, för kryppgrunden eller som i detta fall torpargrunden har många stora fördelar och egentligen bara en enda stor nackdel, risken för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel") ofta orsakat av sommarkondens.

Många äldre torpargrunder fungerar till skillnad från den moderna kryppgrunden, vilket beror på att äldre kryppgrunder (torpargrunder) utfördes på ett annat sätt. Bjälklaget bestod av träbjälkar med en trossbotten, som isolerades med spån, mossa, slagg och dylikt, i den mån isolering fanns att tillgå. I muren togs några "kattgluggar" upp för att just katten skulle kunna komma in och hålla rent från smådjur. Kattgluggarna stängdes dock vanligtvis vintertid för att undvika kalla golv och golvdrag. Skorstensstocken var förhållandevis stor och utefter grundmurarna fanns ofta en så kallad mullbänk av torv. På vintern lade man upp snö och ris runt muren för att öka värmeisoleringen. Eldstaden användes året runt för uppvärmning och matlagning, varför skorstensstocken hela tiden värmdes upp kryptrymmet. Den dåliga isoleringen i bjälklaget läckte ned en hel del värme, vilket gjorde att temperaturen i bostaden ovanför och kryptrymmet var relativt lika. Den relativa fuktigheten, RF, var därför som regel så liten att inga fuktskador uppstod.

Marktillgången var bättre förr och man hade möjligheter att välja byggplats på platser där man visste att marken var torr (välldränerad).

Eftersom många av dessa förutsättningar, enligt ovan, kan och brukar vara förändrade och genom en lång tids fuktpåverkan föreligger således risk för att mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta kan ha uppstått eller fortfarande kan uppstå.

S.k. sommarstugelukt orsakas vanligtvis av dessa typer av grunder.

3.2 Vind

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

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

3.3 Våtrum

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

Det förekommer felaktiga/känsliga rör genomföringar genom tätskikt som utgör risk för vattenskada.

Golvbrunnen är placerad nära vägg i tvättstugan. Det är mindre allvarligt fel om brunnen är placerad för nära vägg (ska vara minst 200 mm). Det är ingen direkt skada, men höjer risken för vattenskada.

Dörren/fönster är inte lämpligt placerat i våtzone vilket innebär risk att vatten kan tränga in i väggen och orsaka/-t fuktskador.

3.4 Plintgrund till flygeln

När plintgrunden byggts in har det skapats en grogrund med påtaglig risk för mikrobiella skador ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta.

En plintgrund har normalt liten risk för fuktrelaterade skador. När den byggts in har man skapat ett instängt utrymme där det föreligger risk för att det blir fuktig miljö, en sk riskkonstruktion för mikrobiell aktivitet ("i dagligt tal mögel"), lukt och röta.

När plintgrunden har grundlagts marknära så ökar risken för fukt, mögel och rötskador pga på plintgrundens bjälklagsbotten.

3.5 Entréplan, Badrum i flygeln

Golvbrunnen bedöms vara felmonterad (brunnssduken är synlig under klämringen). Är brunnen felmonterad på ett eller flera sätt är det svårt att få en tät anslutning av tätskiktet. Är inte anslutningen tät kan det uppstå eller uppstått fuktskador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

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.

Gottröra 2025-02-07

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

Niklas Öberg

Av SBR godkänd besiktningsman

Medlemsnummer: 22013315



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 doldaelförsäkring.

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,
- 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 kryptbara.

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 uppdragsbegränsningen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

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

3) Riskanalys

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaftenheten 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 beskaftenheten 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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.

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak 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 fiberna 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 ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets 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 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").

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Måttnadsånghalt

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 måttnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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. Byggmateriel och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökanaler),	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/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Våtrumstapeter väggar

	15 år
--	-------

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

BILAGA 4: Areamätning

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2025-082.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Byggnad

Adress: Hagabergsvägen 11, 762 95 Gottröra
Byggnadstyp: 1 1/2 plans friliggande villa
Byggnadsår: 1927
Byggnad: Huvudhuset

Mätning

Mått är tagna på plats med en Hilti PD-E
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat;

Våning	Boarea	Biarea
Entreplan	174 m ²	0 m ²
Övre plan	90 m ²	0 m ²

Sammanfattning Uppmätningen gav en total boarea om 264m²

Kommentar

Byggnaden var möblerad vid uppmätningen. ABK09 gäller för uppdraget mot beställare och eventuella reklamationer skall göras senast inom 7 dagar från utförandet. Avvikelse upp till två/2/ procent i mätning från den faktiska arean enligt tillämpade regler kan förekomma utan ansvar för Marcus Holmström Byggteknik AB. För indirekta skador uppkomna av resultat ansvarar inte Marcus Holmström Byggteknik AB

Gottröra, 2025-02-07

Niklas Öberg

Medlemsnummer: 22013315

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2025-082.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "ägarerätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Byggnad

Adress: Hagabergsvägen 11, 762 95 Gottröra
Byggnadstyp: 1 1/2 plans friliggande villa
Byggnadsår: 1976
Byggnad: Flygeln

Mätning

Mått är tagna på plats med en Hilti PD-E
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat;

Våning	Boarea	Biarea
Entreplan	48 m ²	0 m ²
Övre plan	37 m ²	0 m ²

Sammanfattning Uppmätningen gav en total boarea om 84m2

Kommentar

Byggnaden var möblerad vid uppmätningen. ABK09 gäller för uppdraget mot beställare och eventuella reklamationer skall göras senast inom 7 dagar från utförandet. Avvikelse upp till två/2/ procent i mätning från den faktiska arean enligt tillämpade regler kan förekomma utan ansvar för Marcus Holmström Byggteknik AB. För indirekta skador uppkomna av resultat ansvarar inte Marcus Holmström Byggteknik AB

Gottröra, 2025-02-07

Niklas Öberg

Medlemsnummer: 22013315

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2025-082.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "ägarerätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Byggnad

Adress: Hagabergsvägen 11, 762 95 Gottröra

Byggnad: Personalbostad

Mätning

Mått är tagna på plats med en Hilti PD-E
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat;

Våning	Boarea	Biarea
Entreplan	72 m ²	0 m ²

Sammanfattning Uppmätningen gav en total boarea om 72m2

Kommentar

Byggnaden var möblerad vid uppmätningen. ABK09 gäller för uppdraget mot beställare och eventuella reklamationer skall göras senast inom 7 dagar från utförandet. Avvikelser upp till två/2/ procent i mätning från den faktiska arean enligt tillämpade regler kan förekomma utan ansvar för Marcus Holmström Byggteknik AB. För indirekta skador uppkomna av resultat ansvarar inte Marcus Holmström Byggteknik AB

Gottröra, 2025-02-07

Niklas Öberg

Medlemsnummer: 22013315

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2025-082.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "ägarerätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Byggnad

Adress: Hagabergsvägen 11, 762 95 Gottröra
Byggnad: Festvåning

Mätning

Mått är tagna på plats med en Hilti PD-E
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat;

Våning	Nyttjande yta	
Entreplan	571 m ² Samt 82 m ² under del av snedtak	

Sammanfattning

Uppmätningen gav en total nyttjande yta om 653m²

För att ytan om 571m² ska kunna klassas som boarea krävs det att brandstegar monteras på fasaden

Kommentar

Byggnaden var möblerad vid uppmätningen. ABK09 gäller för uppdraget mot beställare och eventuella reklamationer skall göras senast inom 7 dagar från utförandet. Avvikelse upp till två/2/ procent i mätning från den faktiska arean enligt tillämpade regler kan förekomma utan ansvar för Marcus Holmström Byggteknik AB. För indirekta skador uppkomna av resultat ansvarar inte Marcus Holmström Byggteknik AB

Gottröra, 2025-02-07

Niklas Öberg

Medlemsnummer: 22013315

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 22013315-2025-082.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Byggnad

Adress: Hagabergsvägen 11, 762 95 Gottröra
Byggnad: Lägenhet

Mätning

Mått är tagna på plats med en Hilti PD-E
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat;

Våning	Boarea	Biarea
Entreplan	38 m ²	0 m ²

Sammanfattning Uppmätningen gav en total boarea om 38m2

Kommentar

Byggnaden var möblerad vid uppmätningen. ABK09 gäller för uppdraget mot beställare och eventuella reklamationer skall göras senast inom 7 dagar från utförandet. Avvikelser upp till två/2/ procent i mätning från den faktiska arean enligt tillämpade regler kan förekomma utan ansvar för Marcus Holmström Byggteknik AB. För indirekta skador uppkomna av resultat ansvarar inte Marcus Holmström Byggteknik AB

Gottröra, 2025-02-07

Niklas Öberg

Medlemsnummer: 22013315

Marcus Holmström Byggteknik Besiktning AB

BILAGA 5: Bilder



Bild 1: Utvändigt, Grund, Kryp-/torpargrunden, se riskanalysen. Grunden är besiktad ca 3 meter in från luckan (trångt utrymme)



Bild 2: Utvändigt, Grund, Kryp-/torpargrunden. Balk bägnar



Bild 3: Utvändigt, Grund, Tilläggsisolerat bjälkalg



Bild 4: Utvändigt, Vind, Isolering ligger dikunderlagstaket



Bild 5: Invändigt, Entréplan, Matrumsdel. Glipa noterades mellan golv och sockel (detta fanns vid förvärvet och har inte förändrats sedan dess)



Bild 6: Invändigt, Entréplan, Orangeriet. Fläckar noterades på golvet vid golvvärmefördelaren. Inbyggda vattenkopplingar saknar dräneringsrör



Bild 7: Utvändigt, Mark, Grund, Inbyggd plintgrund Grunden är marknära monterad (endast besiktad från åtkomliga delar från fasaden) En rötskadad stolpe noterades



Bild 8: Invändigt, Entréplan, Allrum, Ojämna golv noterades Fuktfläck noterades på golvet (torrt vid besiktningsstillfället)



Bild 9: Invändigt, Entréplan, Sovrum 2, Fuktfläckar under fönster (torrt vid besiktningsstillfället) Ordnad tilluft saknas