# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
## SÄLJARFÖRSÄKRING +

# SOLLENTUNA TROSSEN 3

Jungfrustigen 17
191 35 SOLLENTUNA

Enspecta AB

**Besiktningsdatum**
2026-10-01

**Objektnr**
2026655



© 2025 Enspecta

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**OBJEKTINFORMATION** ..... 3

**1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE** ..... 4

**2. OKULÄR BESIKTNING** ..... 5

**3. RISKANALYS** ..... 11

**4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING** ..... 12

**<u>BILAGOR</u>**

**TILLÄGG, EL, VA, ED**

**BYGGORDBOK**

**SÄLJARFÖRSÄKRING PLUS**

© 2025 Enspecta

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

## OBJEKT

| | |
|---|---|
| **Fastighetsbeteckning** | SOLLENTUNA TROSSEN 3 |
| **Adress** | Jungfrustigen 17 |
| **Postnr/ort** | 191 35 SOLLENTUNA |
| **Kommun** | SOLLENTUNA |

| | |
|---|---|
| **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** | 2026-10-01 Klockan 9:59 |
| **Närvarande** | Alekss Gorenko<br>Säljaren |
| **Besiktningens genomförande och omfattning** | 2026-09-30 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. |

© 2025 Enspecta

# BESIKTNING

## 1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

| | |
|---|---|
| **Mäklarföretag** | Susanne Persson |
| **Mäklare** | Christoffer Robsahm |
| **Tillhandahållna handlingar** | Radon, Mätprotokoll. (2021, Långtidsmätning, 160bq/m3)<br>Våtrumsintyg/ kvalitetsdokument. (Duschrum övre plan)<br>Intyg Säker Vatteninstallation.<br>Inga fler handlingar mottogs vid besiktningstillfället. |
| **Förvärv** | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2022 |
| **Säljarens information** | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
| **Överlåtelse** | Ålder på delar av VA-installationen utanför huskroppen har okänd ålder.<br><br>Renoveringar utförda av tidigare ägare:<br><br>1998: Dränering utfördes.<br>2003: Samtliga fönster byttes.<br>2003: Yttertaket renoverades.<br><br>Renoveringar utförda av nuvarande ägare:<br><br>2022: Vinden omisolerades.<br>2022: FTX-system installerades.<br>2022: Altandörr i sovrum 1 och kök byttes.<br>2022: Glasparti i matplats byttes.<br>2022: Hela huset/stommen mögelsanerades.<br>2022: Hela huset förutom duschrum & tvättstuga entréplan totalrenoverades invändigt från stommen.<br>2022: De flesta befintliga fönstren bytte plats i samband med renoveringen.<br>2023: Samtliga rör i plattan till utgående brunn relinades.<br>2023: Bergvärmepump byttes.<br>2026: Filmning av avlopp utan anmärkning.<br><br>Fasaden är under pågående målning som kommer att vara färdigställd till överlåtelse av fastighet. |
| **Upplysningar** | Handtag till balkongdörren kan krångla.<br><br>Säljaren känner inte till några fler potentiella brister i fastigheten. |

© 2025 Enspecta

# 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 byggnadssätt.

| | |
|---|---|
| **Väderlek** | Sol |
| **Temperatur** | 18,4 °C |
| **Byggnadstyp** | 2-plans villa i sutteräng |
| **Byggnadsår** | 1961 |
| | --- |
| **Grundläggning** | Sutteräng |
| **Stomme** | Träreglar, Betong |
| **Fasad** | Träpanel |
| **Fönster** | 3-Glas Isoler |
| **Yttertak** | Betongpannor |
| **Uppvärmning** | Bergvärme |
| **Ventilation** | FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare) |
| **Vindsbjälklag** | Trä |
| **Mellanbjälklag** | Trä, Betong |

© 2025 Enspecta

# NOTERING

## Vindsutrymme

### Nockvind

**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. Observera att lite påväxter vanligtvis sitter visuellt kvar efter en sanering.

**Missfärgningar.**

Då missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen.

Ej besiktigat
Vindsutrymme delvis besiktigad från lucka då landgång saknas runt hela utrymmet.

## Övre Plan

### Matplats

---

### Vardagsrum

**Skvallerrörets utlopp.**
Då skvallerrör mynnar ut på en icke fuktsäker plats finns det risk att det kan uppstå en förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

### Kök

**Avrinningsskydd under vinkyl och i vaskskåp.**
Då avrinningsskydd saknas under vinkyl och inte omsluter hela vaskskåpet finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det.

### Hall

---

### Duschrum

**Sprutskydd saknas i fördelarskåp.**
Då det noterats att sprutskydd saknas till fördelarskåpet finns det risk att det kan orsaka förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

**Trä som ligger diktan klinkers.**
Trä som är monterat diktan klinkers har benägenhet att kapillärt suga vatten med rötskada som följd.

© 2025 Enspecta

**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.

**Brunnsmanschett ej synlig. (Unidrain)**
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. Observera att brunnsmanschett inte ska vara synlig enligt monteringsanvisning för denna brunnstyp.

**Sovrum 1-2**

---

## Sutteräng

**Allmänt**

**Blåbetong.**
Blåbetong noterades vid besiktningstillfället. Radonmätning som understiger gränsvärdet har framtagits och FTX-system har installerats i efterhand.

**Klädkammare**

---

**Duschrum**

**Rörmanschetter saknas.**
Då rörmanschetter saknas på rörgenomföringar i vägg, finns det risk att vatten tränga in i angränsande konstruktioner och orsaka förhöjd fuktstatus.

**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.

**Bastu**

---

**Hall**

---

© 2025 Enspecta

**Förråd under trappa**

---

**Passage**

---

**Matkällare**

---

**Tvättstuga**

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

**Brunnsmanschetten är avslutad på ett felaktigt sätt.**
Då brunnsmanschetten 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.

**Duschrum, tvättstuga**

**Äldre våtutrymmen i källare.**
I källare bör alla ytor vara ånggenomsläppliga. I våtutrymmen i källare skall det endast appliceras tätskikt runt genomföringar som t.ex. golvbrunn, avlopp, hörn/skarvar och lokalt i eventuell duschzon. Om täta ytskikt finns i hela utrymmet kan fukt kapslas in i konstruktionerna och orsaka skador som påverkar byggnaden och inomhusmiljön.

**Walk In Closet**

**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.

**TV-rum**

---

**Sovrum 3-5**

---

## Utvändigt

**Balkong**

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

© 2025 Enspecta

**Hål kanalplast.**
Då hål förekommer i kanalplasten kommer vatten att läcka in.

## Utvändigt Tak

### Allmänt

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

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

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

**Tätning av taknock.**
Då nocktätning saknas kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

## Utvändigt Fasad

### Allmänt

**Underhåll av snickerier eftersatt.**
Då underhållet av snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar. (Se säljarupplysningar gällande kommande målning).

**Rötskador förekommer punktvis.**
I trä som har rötskador så försämras hållfastheten. Detta medför ökad risk för att fukt tränger in i angränsande konstruktion.

**Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden.**
Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals.

### Fönster

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

### Källarfönster

**Fönsterkitt bristfälligt.**
Då fönsterkitt torkar och spricker finns risk att fönsterpartiet utsätts för förhöjd fuktstatus.

## Utvändigt Grundmur

© 2025 Enspecta

## Allmänt

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

**Puts saknas vid tidigare garageport.**
Då puts saknas har grundmuren benägenhet att ta upp mer vatten vid nederbörd.

**Infästning av platonmatta.**
Då infästningen av platonmattan är bristfällig kommer nederbörd att ta sig mellan grundmuren och platonmattan och orsaka förhöjd fuktstatus. Denna bör ses över regelbundet då infästningar har benägenhet att släppa efter tid.

## Baksida

Ej besiktigat
Utvändig grundmur baksida ej besiktigad då den täcks av trall.

© 2025 Enspecta

# RISKANALYS

## Sutteräng

### Allmänt

**Sutterängplan.**
Klimatet i sutterängplan styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar (de som ligger under mark) och golv påverkar klimatet i sutterängplan.

### Entréhall

**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. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige som vi bygger med än idag.

## Utvändigt

### Balkong

**Låg lutning på tak under trall på inbyggd balkong.**
Då låg lutning på tak under balkong har noterats, finns det en risk att vattenavrinningen är försämrad samt att vatten kan tränga in i angränsande fasad och orsaka förhöjd fukstatus. Kanalplasttak finns idag monterat ovan balkongen.

## Utvändigt Tak

### Allmänt

**Plåtdetaljer ej bytta**
Då det noterades att plåtdetaljer ej är bytta i samband med renovering finns det risk för otätheter vid anslutningspunkter mellan plåtdetalj och yttertak.

## Utvändigt Fasad

### Fönster

**Överbleck saknas.**
Då överbleck saknas, finns risk att vatten tränger in och orsakar förhöjd fuktstatus.

© 2025 Enspecta

# FORTSATT TEKNISK UTREDNING

## Allmänt

Inget att notera

Signatur

Alekss Gorenko

© 2025 Enspecta

# 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 fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.
**Fuktkvot**
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
**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”).
**Imma**
Se mättnadsånghalt.
**Karm**
Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
**Klinker**
Plattor av keramiskt material.
**Klämring**
Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
**Limträ**
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.
**Mekanisk ventilation**
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
**Mättnadsånghalt**
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).
**Okulär**
Vad man kan se med ögat.
**Plansteg**
De horisontella stegen i en trappa.
**Relativ fuktighet**
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
**Radon**
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
**Revetering**
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
**Självdragsventilation**
Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.
**Sättsteg**
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.
**Stödben**
Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.
**Svall**
Underlagstak av spontade bräder.
**Trycke**
Dörr eller fönsterhandtag.
**Takfot**
Där taket möter ytterväggen.
**Taknock**
Översta delen av ett yttertak.
**Underlagstak**
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.
**Underram**
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.
**Överluft**
Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
**Överram**
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.



© 2025 Enspecta

BILAGA 1
VILLKOR FÖR FÖRSÄKRINGSBESIKTNING – Säljare

# FÖRSÄKRINGSBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

## Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer försäkringsbesiktningsuppdraget av besiktningsteknikern och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.
Med besiktningstekniker avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra försäkringsbesiktningen.
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 försäkringsbesiktningen.

## Ändamålet

Ändamålet med en försäkringsbesiktning 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 besiktningstekniker. 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 doldafel-försäkring.

## Genomförandet Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsteknikern en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår försäkringsbesiktningens omfattning.
Besiktningsteknikern går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan försäkringsbesiktningen påbörjas.

## Försäkringsbesiktningens huvudsakliga innehåll

Försäkringsbesiktningen 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 försäkringsbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

## 1) Handlingar och upplysningar

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

## 2) Besiktning

Försäkringsbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.
Försäkringsbesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.
Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsteknikern 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.


© 2026 Enspecta

Om inte annat avtalats omfattar försäkringsbesiktningen 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.
Försäkringsbesiktningen 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**
Försäkringsbesiktningen 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 försäkringsbesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.
Försäkringsbesiktningens 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 besiktningsteknikern av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av försäkringsbesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

**3) Riskanalys**
Om besiktningsteknikern bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsteknikern förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.
Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsteknikern 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 försäkringsbesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

**4) Fortsatt teknisk utredning**
Besiktningsteknikern 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 försäkringsbesiktningen.
Om besiktningsteknikern gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsteknikern någon fortsatt teknisk utredning i den delen.
Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.
Fortsatt teknisk utredning ingår inte i försäkringsbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsteknikern kan dock komma överens om att besiktningsteknikern även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

**Besiktningsutlåtande**
Besiktningsteknikern upprättar ett besiktningsutlåtande över försäkringsbesiktningen.
I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.
Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att försäkringsbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid försäkringsbesiktningen. Vid försäkringsbesiktningen 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 besiktningsteknikern träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till försäkringsbesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.


© 2026 Enspecta

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i försäkringsbesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid försäkringsbesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av försäkringsbesiktningen, men kan utföras i samband med denna.
Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till försäkringsbesiktningen 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 försäkringsbesiktningen gäller villkoren för försäkringsbesiktningen även för tilläggsuppdraget.

**Besiktningsteknikerns ansvar**
Besiktningsteknikern 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.
Besiktningsteknikern är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med försäkringsbesiktningen.
Besiktningsteknikern är skyldig att ersätta den skada som besiktningsteknikern orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av försäkringsbesiktningen. Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.
Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp
a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om försäkringsbesiktning träffades.
Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.
Om besiktningsteknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till försäkringsbesiktningen skall begränsningen i besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsteknikern lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.
Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om försäkringsbesiktning. Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

**Reklamation och preskription**
Fel i besiktningsteknikerns 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.
Besiktningsteknikern ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsteknikern översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

**Uppdragsgivarens ansvar**
Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsteknikern behöver och även i övrigt lämna för försäkringsbesiktningen 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 besiktningsteknikern om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.
För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsteknikern är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsteknikern avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.


© 2026 Enspecta

## Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

## Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare), besiktningsföretaget 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 besiktningsteknikern rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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

## Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för försäkringsbesiktningen 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 besiktningsteknikern eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsteknikern välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

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



© 2026 Enspecta

## Bilaga

# Övriga villkor

## Tilläggsuppdrag

### Okulär elinstallationskontroll i paketet SÄLJARFÖRSÄKRING + enligt punkt 2.3 nedan

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 SÄLJARFÖRSÄKRING +. 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 SÄLJARFÖRSÄKRING + enligt punkt 2.3 nedan

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 SÄLJARFÖRSÄKRING +. 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,
Arbete som utförs mot privatpersoner gäller konsumenttjänstlagen.

# AREAMÄTNING

**Ort**
SOLLENTUNA

**Datum**
2026-10-01

**Vår referens**
Alekss Gorenko
Enspecta AB

**Objekt**
SOLLENTUNA TROSSEN 3
2026655
Jungfrustigen 17

**Uppdrag**
Areamätning

**Mättillfälle** Mätningen utfördes 2026-10-01

**Instrument** Som hjälpmedel vid mätningen användes avståndsmätare JC SCHWARZ 60M Internnummer 9. Instrumentet är egenkalibrerat 2026-10-01.

**Metod & mätregler** Mätning har utförts enligt Svensk Standard SS 21054:2020. I sammanfattning anger standarden att objektets area begränsas av ytterväggarnas insidor utan avdrag för rör, syllar, pelare och snedtak. Arean beräknas med 2 decimaler men anges avrundad till hela m². Vid avrundning tillämpas SS 014141 regel A, vilket bland annat innebär att avrundningen kan bero av om den sista siffran i heltalet är jämn eller ojämn. Noggrannheten i mätningen anges med ett intervall om ± 2%.

**Mätresultat** Övre plan bo-area: 109 m2

Sutterängplan bo-area: 84 m2

Total bo-area: 193m2

Sutterängplan bi-area: 30m2

**Signatur**

Alekss Gorenko

Datum: 2026-10-01

# VILLKOR FÖR AREAMÄTNING

**Tjänstevillkor Areamätning**

**Instrument:**
Som hjälpmedel vid mätningen användes avståndsmätare med laser samt tumstock.

**Metod & mätregler:**
Mätning har utförts enligt Svensk Standard SS 21054:2020. I sammanfattning anger standarden att objektets area begränsas av ytterväggarnas insidor med avdrag för den del av de innerväggar, pelare och schakt som överstiger bredden 30 cm. Arean beräknas med 2 decimaler men anges avrundad till hela m². Vid avrundning tillämpas SS 014141 regel A, vilket bland annat innebär att avrundningen kan bero av om den sista siffran i heltalet är jämn eller ojämn. Noggrannheten i mätningen anges med ett intervall om ± 1,5%.

# 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) a**v 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 kallibreringscertifikat 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, och syllar.

### 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.


© 2025 Enspecta

# Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

## Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

**Datum**
2026-10-01

**Utförd av**
Alekss Gorenko

**Fastighet**
SOLLENTUNA TROSSEN 3

**Byggnad beskrivning**
Byggnadsår: 1961
2-plans villa i sutteräng

**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 fälls 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).

© 2025 Enspecta

# BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

## MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

**Datum**
2026-10-01

**Utförd av**
Alekss Gorenko

**Fastighet**
SOLLENTUNA TROSSEN 3

**Mätinstrument:**
Testo 605i

**Väder:**
Sol

**Uteklimat**
RF 71,4% Temp 18,4 C Ånghalt: 11,2 g/m3

| Utrymme | Mätplats | Skadesignal | Fuktkontroll RF % °C ånghalt g/m3 | Fuktkontroll fuktkvot i trämaterial vikt % | Utvärdering Normalt (N) Över gränsvärde (ÖG) | Fortsatt Utredning rek (FU) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Inomhus mekanisk ventilation | | | RF67,1% 21,4°C<br>Ånghalt: 12,58g/m3<br>Tillskott ånghalt: 1,35g/m3 | | N | |
| Vind | | | RF74,5% 17,1°C<br>Ånghalt: 10,85g/m3<br>Tillskott ånghalt: -0,38g/m3 | | N | |
| Sutteräng | | | RF66,4% 21°C<br>Ånghalt: 12,16g/m3<br>Tillskott ånghalt: 0,93g/m3 | | N | |

© 2025 Enspecta

***Slutsats utan fuktkvotsmätning.***

*Mätresultatet visar att fukttillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 2 g/m³.*

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

*Mätresultatet visar att fukttillskottet i sutterängplan understiger gränsvärdet 2 g/m³.*

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

*Ingen fuktkvotsmätning utfördes då plåtreglar upptäcktes vid stickprovskontroll i sovrum 3.*

*Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstiden, dessa mätningar är endast stickprovskontroller.*

*Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m³*
*Självdragsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m³*
*Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m³*
*Källare (källare - ute) < 2 g/m³*
*Krypgrund/Torpargrund (krypgrund/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 fälls ut i form av små vattendroppar.*

**Signatur**

Alekss Gorenko

© 2025 Enspecta

## 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 kallibreringscertifikat 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 krypgrund, 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** | SOLLENTUNA TROSSEN 3 |
| **Adress** | Jungfrustigen 17 |
| **Postnr/ort** | 191 35 SOLLENTUNA |
| **Kommun** | SOLLENTUNA |

| | |
|---|---|
| **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** | 2026-10-01 Klockan 9:59 |

**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** | **Installationsår 2022, 2003, delvis original utanför huskropp** |
| **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.** |

© 2025 Enspecta

# 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** | **Automatsäkrad, Jordfelsbrytare, Gruppförteckning**<br><br>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, spabad och kan vid avsaknad innebära risk för personskada. |
| **Vägguttag** | **Jordade vägguttag**<br><br>Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. |
| **Slutsats & rekommendationer** | **Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elinstallationen i fastigheten. Den tekniska livslängden på installationen är 50 år.** |

**Signatur**

Alekss Gorenko

Datum: 2026-10-01

© 2025 Enspecta