2026-04-23

Uppdragsnummer
2026-S044

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Sicklaön 374:1
Stubbsundsvägen 19, 131 41 Nacka



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 9 månader efter genomförd besiktning.

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

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

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 3
2. OKULÄR BESIKTNING 4
3. RISKANALYS 16
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 18
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare 19
BILAGA 2: Liten Byggordbok 23
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder 24

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 374:1
Adress:	Stubbsundsvägen 19, 131 41 Nacka
Kommun:	Nacka kommun
Fastighetsägare:	Bostadsrättsföreningen Kolbottensjön 1

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Bostadsrättsföreningen Kolbottensjön 1
Uppdragsnummer:	**2026-S044**

Besiktningsman

Besiktningsman:	**Jenny Segerström** Av Rise certifierad besiktningsman SBR. Av Rise certifierad energiexpert. Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning Av SBR Diplomerad Areamätare Medlemsnummer SBR 22014041
Certifieringsnummer:	**Rise C004156**
Telefon:	**0735-82 16 46** (vid frågor om utlåtandet skicka ett sms så hör vi av oss så fort vi kan)
E-post:	jenny@bjerkingthorn.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Besiktningen omfattar: En okulär besiktning av huvudbyggnad (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Ifall dessa uppdrag utförs redovisas dessa uppdrag i utlåtandet som en bilaga bortsett från area som redovisas i ett separat utlåtande).
Besiktningsdag:	**2026-04-23** **Klockan 09:00**
Närvarande:	Andreas Ferm delar av besiktningen.

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-04-23
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna Handlingar:	Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2024. Följande renoveringar och underhåll är utförda; -----
Upplysningar om fel i fastigheten:	Pannan är trasig. Uppvärmningen fungerar ej.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var delvis möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering ”-----” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.** Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	Ca 8 ºC och soligt
Byggnadstyp:	2-plans hus med inredd vind.
Byggnadsår:	Slutet 1700 tal, 1929 fastighets registret.
Grundläggning:	Torpargrund/råkällare.
Stomme:	Timmer enligt info.
Bjälklag:	Trä.
Fasad:	Stående träpanel.
Fönster:	Englas fönster med innebågar.
Yttertak:	Tegelpannor. Takplåt.
Uppvärmning:	Vattenburet via kombipanna. Ur funktion enligt info. Vedspis, kamin, kassetter och kakelugn. Ej funktionstestade.
Ventilation:	Självdrag
Vatten/Avlopp:	Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning för väg, parkering, vatten och avloppsledningar som sedan ansluts till det kommunala VA-nätet.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark:	-Tomten lutar delvis mot grund. Se riskanalys 3:1.
Grundmur/Hussockel: **Torpargrund/** **Råkällare/Krypgrund:**	-Sprickor i grundmur, se fortsatt teknisk utredning 4:1. -Stuprör slutar mot grund. -Delvis belamrad. -Spår av fukt. -Mikrobiell påväxt. -Organiskt material. -Sneda väggar. -Putssläpp. -Rötskadat trä noterades. -Saknas markplast. -Hål i grund. -Kommer in fukt från verandagolv.  Se riskanalys 3:1
Grundmur/Hussockel: **Torpargrund ej besiktningsbar:**	-Ej besiktningsbar då lucka saknas till utrymmet, lucka skall tas upp för att göra grunden fullständigt besiktningsbar. Se riskanalys 3:1
Plintgrund under entré veranda:	-Ej besiktningsbar, låg plintgrund.
Fasad:	-Fasaden har passerat sin tekniska livslängd. -Fasaden är urblekt, torr och bitvis rötskadad. -Rinn på fasad.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

	 Se riskanalys 3:2.
Dörrar:	-Dörrar och karmar är färgflagnande, torrspruckna och bitvis rötsakade.  Se riskanalys 3:2.
Fönster:	-Fönster och karmar är färgflagnande, kittskadade och bitvis rötsakade. -Saknas övre bleck.   Se riskanalys 3:2.
Yttertak, alla plåttak, plåtdetaljer och tegeltak:	Taket har passerat sin tekniska livslängd. Taket är besiktat från balkonger och mark av säkerhetsskäl. -Ej besiktningsbart under plåtar eller pannor. -Äldre, trasiga takpannor med glipor. -Äldre rostiga takplåtar och plåtdetaljer. -Taket är ett parallelltak. -Äldre takfönster med rinn på insidan.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

	 Se riskanalys 3:3.
Entréveranda	-Rötskadat golv. -Utrymmet/träet är i behov av renovering. -Grunden ej fullständigt besiktningsbar. 
Sidoveranda:	-Rötskadat golv. -Utrymmet/träet är i behov av renovering. 
Balkong mot framsida:	-Äldre ej besiktningsbart tätskikt under äldre, rostig plåt. -I behov av underhåll. -Lös överliggare.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

	 Se riskanalys 3:4.
Övre balkong framsida:	-Äldre ej besiktningsbart tätskikt under plåt. -Äldre, rostig plåt. -Äldre rötskadat trä. I behov av renovering. Se riskanalys 3:4.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Golven lutar, Se fortsatt teknisk utredning 4:1. Spår av rinn på skorstensstockar, se fortsatt teknisk utredning 4:2. Innertak sviktar. Ventilationen skall ses över av fackman. Äldre VVS och el installationer med brister förekommer i huset. Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och uppdatering.

Entréplan

Entré/Hall:	-----
WC:	-Äldre tät- och ytskikt med skador. 
Kök:	-Saknas tät botten i diskbänksskåp. -Saknas fuktskydd under kyl och frys. -Spricka i mur vid vedspis.  Se riskanalys 3:5.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Tvättstuga:	-Våtrummet har passerat sin tekniska livslängd. -Äldre tät och ytskikt med brister. -Ventilationen ej besiktningsbar vid tillfället. -Golvbrunn ej fullständigt besiktningsbar på grund av smuts.  Se riskanalys 3:5.
Allrum:	-----
Vardagsrum:	-----
Vardagsrum 2:	-Rinn och sprickor på spis. Se fortsatt teknisk utredning 4:2
Sovrum 1:	-Rinn och sprickor på spis. Se fortsatt teknisk utredning 4:2

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Övervåning

Trapp:	-Saknas räcken.
Allrum:	-----
Passage:	-----
Dusch	-Våtrummet har passerat sin tekniska livslängd. - Fönster i våtzon 1 -Saknas mekanisk frånluft. -Våtrummet har passerat sin tekniska livslängd. -Äldre tät- och ytskikt med skador.  Av åldersskäl och konstaterade brister finns risk för att våtrummen kan få/ha fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador. Om inte tätskikten renoveras kommer ovanstående troligen att inträffa inom kort (om det inte redan har inträffat).
Sovrum 2:	-----
Klädkammare:	-Spricka i vägg.
Sovrum 3:	-----
Klädkammare:	Belamrat, ej besiktningsbart.
Genomgångsrum:	-----
Sovrum 4:	Belamrat -----
Passage:	-----

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Klädkammare:	Belamrat ----
Sovrum 5:	Belamrat, ej besiktningsbart

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Vindsplan

Trapp:	-----
Allrum:	-Spår av rinn från takfönster. -Spår av rinn på innertak. Se riskanalys 3:3. -Spår av rinn vid skorstensstock. Se fortsatt tekniks utredning 4:2. -Löst trappräcke.  
Sidovind:	-----
Kök:	-Saknas fuktskydd under kyl -Saknas fläkt. -Saknas tät botten i diskbänkskåp.  Se riskanalys 3:5.
Badrum:	-Belamrat. -Våtrummet har passerat sin tekniska livslängd. -Rörgenomföring i golv. -Äldre tät- och ytskikt med skador. -Tätskikt i golvbrunn. -Saknas uppvik vid tröskel. -Spår av fukt vid tröskel. -Saknas mekanisk frånluft.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1



Av åldersskäl och konstaterade brister finns risk för att våtrummen kan få/ha fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador. Om inte tätskikten renoveras kommer ovanstående troligen att inträffa inom kort (om det inte redan har inträffat).

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Vind

Ej fullständigt besiktningsbar då landgång saknas, landgång skall monteras så att full besiktning kan ske. Besiktad från lucka.



-Spår av fukt.

-Mindre spår av skadedjur. Skall hållas under uppsikt, fortsatt kontroll.

-Mikrobiell påväxt.

Se riskanalys 3:3

Taket är ett parallelltak:

Parallelltak är en känd riskkonstruktion. Se riskanalys 3:3.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

3. RISKANALYS

3:1 Krypgrunder/torpargrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i krypgrundsutrymmet. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötrelaterade skador som möjlig följd. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.

Med anledning av att marken/berget sluttar mot grund ställer detta högre krav på dränering och tätskikt vilket ökar risken för att dagvatten kan tränga in under/i husgrunden och orsaka ökad fuktbelastning på material som förvaras i utrymmet samt även på bjälklaget vilket kan leda till fukt, mögel och eller rötrelaterade skador.

Då mindre missfärgningar (mögel) och spår av fukt förekommer på trossbotten finns risk för att missfärgningarna/spår av fukt är aktiva och kan komma att öka.

3:2 Med anledning av fasadpanelens skick finns risk för att vatten kan ha trängt in bakom fasader i väggkonstruktionen och orsakat fukt, röt och/eller mögelskador.

Om inte fönster och dörrar renoveras finns risk för att fuktrelaterade skador kan uppkomma på fönsters och dörrars karm, bågar och även i väggkonstruktionen i anslutning till fönster och dörrar.

3:3 Av åldersskäl och konstaterade brister är yttertaket åldersmässigt avskrivet och i behov av omläggning. Med anledning av trasiga pannor, äldre rostiga plåtar m.m. ökar risken för att läckage kan komma att uppstå. Om läckage inträffar kan fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador uppstå på underliggande konstruktioner. Läckage kan redan ha inträffat.

Äldre takfönster kan av åldersskäl ha mindre brister i tätningen mellan fönster och tak vilket kan orsaka takläckage. om läckage inträffar kan fukt mögel och/eller rötrelaterade skador uppstå i underliggande konstruktioner.

Spår av rinn på innertak kan innebära risk för aktivt takläckage, risk för fukt, röt och/eller mögelskador på omkringliggande konstruktioner.

Då spår av fukt och mikrobiell påväxt förekommer på takpanelen finns risk för att spår av fukt och mikrobiell påväxt är aktivt och kan komma att öka. Vinden bör ses över kontinuerligt så att man kan hålla uppsikt över eventuella framtida förändringar.

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

3:4 Äldre ej besiktningsbart tätskikt på balkongbjälklag kan av åldersskäl ha brister med risk för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå på underliggande konstruktioner.

Äldre, rostig plåt med brister, risk för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå på underliggande konstruktioner.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

3:5 Äldre tät/ytskikt har nedsatt funktion vilket innebär att ytskiktet/tätskiktet inte längre är vattentätt och risk finns för att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet.

Då brunnen är smutsig är det inte möjligt att kontrollera eventuella brister av tätskiktets anslutning mot golvbrunnen.

Avsaknad av tät botten i diskbänksskåp och fuktskydd kan leda till för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner

Ovanstående kan leda till att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister/risker.

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Sprickor i grundmurarna/väggar ska hållas under uppsikt för att säkerställa att det är äldre rörelser/sättningsskador. Om sprickorna ändrar karaktär ska kontakt tas med fackman för utredning gällande rörelser/sättningar i huset. Då golven lutar generellt skall dessa hållas under uppsikt, ändrar golven karaktär skall fackman kontaktas för utredning gällande rörelse/sättningar i huset.

4:2 Orsaken till befintligt rinn/sprickor på skorstensstockar/ spisar ska utredas och åtgärdas.

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.

Stockholm 2026-04-23
Bjerking & Thörn

Jenny Segerström
Av RISE certifierad besiktningsman SBR.
Av Rise certifierad energiexpert.
Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning
Av SBR Diplomerad Areamätare
Medlemsnummer SBR 22014041

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen
2026.1

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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 besiktningstillfället.

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

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

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

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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, identifiering av invasiva arter, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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 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 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

Besiktningsmannen 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 besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd 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

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen 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 besiktnings-mannens 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 9 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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.

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.

Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt
Dropplåt 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 torrvikt. Anges i % eller kg/kg.

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

Foder
Täckande listverk runt fönster eller dörr.

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

Hammarband
Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke
Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).

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

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

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

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

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

Okulär
Vad man kan se med ögat.

Plansteg
De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering
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

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.
Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	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/ommurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/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

© 2026 SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1