

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Bromma, Låna Eld 16
Nyängsvägen 92**

Besiktningdag: 2025-09-24
Carl-Jonas Nordensved

Distribution:

Levererat elektroniskt till: HH Fas-förmedling Bromma Ekerö AB

Huvudsida	sida. 1
Innehållsförteckning	sida. 2
Partner och objekt	sida. 3
Särskilda förutsättningar vid besiktningen	sida. 3
Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar	sida. 6
Besiktningssinstrument	sida. 6
Iakttagelser	sida. 7
Risikanalys	sida. 9
Fortsatt teknisk utredning	sida. 9
Bilagor	sida. 9
Bilaga I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget	sida. 10
Bilaga II: Bra att veta om	sida. 12
Underhållsplan av ditt hem	sida. 12
Underhåll/tekniska livslängder	sida. 12
Våtrum och nyttja oss i framtiden.	sida. 13

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Partner och objekt

Fastighetsbeteckning	Låna Eld 16
Adress	Nyängsvägen 92 16764, Bromma
Fastighetsägare	Margareta & Hans-Gunnar Jacobson Nyängsvägen 92 16764 Bromma
Beställare	Margareta & Hans-Gunnar Jacobson Nyängsvägen 92, 16764 Bromma
Beställningsnummer	19854
Besiktningsföretag	Svenska Besiktningshuset Intressenter AB Axel Johanssons gata 6 754 50 Uppsala info@besiktningshuset.se www.besiktningshuset.se Växel för bokning 077 66 50 200
Besiktningsman	Carl-Jonas Nordensved SBR Byggingenjör Nr 62083, Anlitad Besiktningsman™. Certifierad Energiexpert Kiwa Swedcert Nr 5395. Besiktningsförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR's förteckning över besiktningsförrättare med därtill hörande förpliktelser. Telefon: 070 404 22 12, Epost: carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se
Närvarande	Säljare samt undertecknad.
Väderlek	Klart väder, plusgrader.
Besiktningsdag	2025-09-24

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Förutsättningar

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse Överlåtelsebesiktning. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades och mejlades 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.

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 till besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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.

Ansaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsmannen/hans företag.

För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåtandet ej vara äldre än 12 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Byggnaden var vid besiktningsstillfället 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/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Byggnadstekniska uppgifter över rubricerad fastighet

Hustyp	2 planshus med souterräng.
Byggår	1926 Enligt säljaren.
Om - och tillbyggnad	
Mark	Berg/sprängsten.
Grundläggning	Källare (golv/vägg delvis inklädda)
Grundmurar	Betonghålstén.
Dränering/fuktisolering	Dränering med okänt utförande. +20år
Fasad	Träpanel.
Fönster	Tvåglas kopplade
Stomme	Plankstomme.
Mellanbjälklag	Träkonstruktion.
Tak, material	Sadeltak, tegel.
Takavvattning	Hängränna, stuprör av plåt.
Takkupa	Takkupa finns.
Balkong	Träkonstruktion.
Vind	Vind med träbjälklag och parallelltak.
Värmesystem	Värmepump. Bergvärme.
Ventilation	Självdug.

Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar

Muntliga upplysningar renoveringar

Radonmätning är inte utförd. Yttertak från år 2023. Fuktfläckar noterades i sidovindar och garderober. Läckage uppstod i samband med renoveringen och åtgärdades av entreprenör, men läckagemärken finns kvar. Fasad från år 1926, målad omkring år 2020. Dränering och fuktisolering är mer än 20 år gammal. Våtrum på övervåning från år 2017 med tillhörande kvalitetsdokument. Våtrum i källarvåning med dåligt fall på golv från 1990-talet. Tvättstuga i källare, äldre utförande.

Handlingar

Besiktningsman har inte tagit del av några skriftliga handlingar.

Besiktningsinstrument

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren. Vänligen notera att du som potentiell köpare har en egen undersökningsplikt. För att tillgodose en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande, behöver du kontakta Besiktningshuset på telefonnummer **077-66 50 200** för att boka en köpargenomgång. Detta kan ske antingen på plats för en kostnad av **4900 SEK**, inklusive moms, eller via telefon för **3150 SEK**, inklusive moms. Om denna åtgärd inte vidtas, bär besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Villkor och ansvar vid en köpargenomgång är desamma som vid en separat köparbesiktning. Se besiktningsförutsättningar*.

Iakttagelser

Mark

Byggnaden är uppförd i sluttning, vilket innebär ökad vattentillförsel mot grunden och därmed högre krav på väl fungerande fuktisolering och dränering.

Entrétrappa ansluter mot stommen. Lokalt puts-skador i konstruktionen.

Sprickor i grundmuren lokalt.

Altan

Altanen är belägen ovan en krypgrund som inte är åtkomlig. Ingen lucka eller annan åtkomst till grunden finns. Befintliga ventiler medger ingen inspektion.

Grundläggning Källare

Reglade golv och väggar förekommer i delar av källaren. En källarlukt/mögellukt noterades. Det är vanligt förekommande att sådana konstruktioner rivs ut och att betong- samt murytor rengörs. För att klarlägga omfattning och kostnader erfordras fortsatt teknisk utredning samt inhämtande av offert från exempelvis byggnadsfirma.

Lokalt låg takhöjd under 1,90 m på grund av takslitsar. Lagad spricka och synlig spricka i tvättstugan.

Dränering/Fuktisolering

Dränering, fuktisolering i mark går att inte kontrollera.

Pannrum/Teknikrum

Pannrum, teknikrum äldre utförande med klinker och putsade väggar. Inget särskilt att notera.

Fönster/dörrar

Fönster öppnades stickprovsmässigt. Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Fasad trä

Fasaden uppvisar normala ålders- och förslitningsskador. Normalt underhållsbehov föreligger.

Balkong

Mindre glipor i plåten anslutningen dörr noteras vilket utgör läckagerisker, tätning erfordras. Vid besiktningen pågick renovering, utbyte av räcket. Trallen täcker underliggande yt- och tätskikt. För att möjliggöra regelbunden rensning av fukthållande material såsom trädavfall behöver trallen lyftas. Tätskiktet var inte inspekterbart i samband med besiktningen.

Räcket är lågt. Normalt med dagens regler är 1,10 meter.

Tak, material

Yttertak från 2023, inspekterat från taklucka på grund av brant lutning. Inga avvikelser noterades. Sedvanligt underhåll såsom rensning av hängrännor, borttagning av mossor och översyn av takpannor erfordras.

Vindsutrymmen

Vid besiktningen av vinden observerades lokalt förekommande, mögelpåväxt vit strimmar i underlagstaket, vilket kräver åtgärder och sanering. Saneringsarbetet har beställts och kommer att utföras av ett anlitat företag. Ytterligare information och detaljer om utförda åtgärder kommer att tillhandahållas i separat dokument, saneringsintyg från det anlitate företaget efter det att saneringen har genomförts. Orsaken till mögeltillväxten har inte utretts vid besiktningstillfället.

Vind

Sidovind/kattvind mot entrésida. Av säljaren påtalade läckagefläckar noterades i båda vindarna. Kontroll av bakomliggande konstruktion är inte utförd inom ramen för denna okulära besiktning.

Mellanbjälklag

Inget särskilt att notera.

Stomme

Inga avvikelser eller skadeindikationer kunde okulärt ses vid besiktningen. Golv och väggar täcks av möblemang.

Undertak invändigt

Vid inspektion av innertak och väggar noterades inga synliga indikationer på fuktinträngning, såsom fuktfäckor eller fuktskador. Lokalt förekommer enstaka sprickor i vävspänt undertak.

Kök

Inga särskilda anmärkningar gjordes under besiktningen, inga tecken på läckage. För att förebygga vattenskador rekommenderas det att säkra vattenrör och avloppsledningar med klammer, använda underlägg under vitvaror och se till att ha en tät botten i diskbänksskåpet.

Hygienutrymmen och tvättstuga

Hygienutrymme källarplan med kakel, klinker från -90 talet. Följande avvikelser noterades: Bristfälligt fall på golv. Ytskikten bedöms som ålders och försäkringsmässigt avskrivet.

Hygienutrymme på övervåning med kakel, klinker och golvvärme från år 2017. Följande avvikelser noterades: Elektrisk 220 V frånluftsfläkt installerad i duschplats (zon 0). Kontroll och åtgärd bör utföras av behörig elinstallatör.

Tvättstuga med betonggolv och putsade väggar. Följande avvikelser noterades: Gjutjärnsbrunn med rostangrepp. Risken för vattenskador bedöms som begränsad då betong och murverk inte är fuktkänsliga material. Spricka noterades i vägg i hörn.

WC

Inga avvikelser eller skadeindikationer kunde okulärt ses vid besiktningen.

Ventilationssystem

Självdraagsventilation var tidigare det normala sättet att ventilerar byggnader och än i dag har den övervägande delen av det svenska bostadsbeståndet självdrag. Självdrag anses i dag som bristfällig för det moderna hemmet. En balanserad ventilation är en förutsättning för att säkerställa en god inomhusmiljö.

Tilläggstjänsten uppmätning

MÄTRESULTAT BOA uppgår till 186,5 kvm och BIA till 83,5 kvm. Entréplan omfattar 99 kvm, övervåningen 87,5 kvm och källarvåningen 83,5 kvm. På grund av undertaksslits i källaren faller 8,18 kvm bort som ej mätbar yta, då takhöjden understiger 1,90 m.

UPPDRAG Uppmätning Svenska Besiktningshuset Intressenter AB erhållit uppdraget att utföra uppmätning av Boarea/Biarea i rubricerad fastighet. AREABERÄKNING enl. SS 21054:2020 Fastigheten var möblerad vid tillfället. Mått tagna på plats med längdmätare Leica Disto Mätningen utförd med en reservation på villor om en felmarginal om + - 6 kvm.

Risikanalys

Källare (golv/vägg delvis inklädda)

Befintliga inklädda väggar och golvkonstruktioner riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i vägg/golv -konstruktionen som mögel och röta samt vidare resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Dränering med okänt utförande. +20år

Den normala livslängden för dränering och fuktisolering brukar anges till 20–30 år från utförandet, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd. Efter denna tid kan systemet ha nedsatt funktion, vilket kan leda till fuktskador såsom mögel och röta invändigt i konstruktionen.

Vind med träbjälklag och parallelltak.

Bristande ventilation i vindsutrymmen, läckande varmluft från bostaden upp på vinden, in i parallelltaket kan medföra ökad luftfuktighet och därmed risk för fuktelaterade skador som mögel och röta. Parallelltak är ej åtkomliga för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs.

Självdrag.

Självdrag, den naturliga ventilationen i ett hem, är vanligtvis otillräcklig för att upprätthålla god luftkvalitet i bostäder. Därför är det viktigt att planera och installera ett effektivt ventilationssystem för att säkerställa hälsosam inomhusluft. God ventilation minskar risken för fukt- och mögelskador på vind och stomme, samtidigt som den förbättrar komforten och inomhusmiljön.

Byggnaden är uppförd i sluttning

Mark och ytvatten som inte avleds betryggande från huset kan medföra ökad fuktbelastning på grundmur och sockel, med risk för fuktelaterade skador som mögel och röta.

Entrétrappa ansluter mot stommen.

Stommen är motbyggd av trappkonstruktion, vilket kan medföra risk för fukttransport samt fukt- och rötskador in i stommen.

Takkupa finns.

Takkupor är konstruktioner som medför ökad risk för inläckage pga otätheter. Regelbunden kontroll och underhåll erfordras särskilt utvändigt tätning i överkant mot takpannor och i rännal. Kondens på undersida takplåt och låg taklutning kan ge upphov till fuktskador som mögel och röta.

Fortsatt teknisk utredning

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande

Bilaga I

Allmänna villkor för besiktningsuppdraget

BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSE BESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

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 dolda-försäkring.

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 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 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 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, fuktmatning eller annan mätning i överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

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

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

3) Riskanalys

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt besiktningsmannens erfarenhet 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 besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen.

Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i 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.

Besiktningsförrättaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör alternativt att lämna ekonomisk ersättning. Utgångspunkt för ersättning av skada är att återställande skall ske till lika befintligt skick (dvs. ej standardhöjande konstruktion eller utförande).

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 besiktningsutlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 1 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd steg skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar 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 uppställningsanordning 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 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 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 besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar 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 utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande 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 besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbegränsningen. Har ej annat angetts i uppdragsbegränsningen 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 II: BRA ATT VETA OM

Under nedan rubriker redovisas information om underhållsplan av ditt hem, tekniska livslängder, våtrumsregler som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

Underhållsplan av ditt hem

Genom att upprätthålla en regelbunden underhållsplan för ditt hem, kan du förlänga husets livslängd och hålla det 'friskt' över tid. De flesta komponenter i ett hus har en begränsad teknisk livslängd, och bristande underhåll kan leda till onödiga och kostsamma reparationer. En detaljerad underhållsplan kan hjälpa dig att minimera ekonomiska överraskningar när det kommer till att sköta ditt hus.

Våtrum: Se till att rengöra golvbrunnar regelbundet. Kontrollera att klämringen i golvbrunnen sitter fast och att golvmattan inte har börjat lossna. Inspektera rör genomföringar i våtutrymmen för att säkerställa att de är täta. Noggrann inspektion av mattskarvar på golv och väggar bör också utföras regelbundet. Kontrollera att WC-stolen och handfatet sitter fast. Vid minsta tecken på skada, kontakta ditt försäkringsbolag omedelbart.

Kök: Rengör regelbundet köksfläkt, filter och slang. Ventilationsföretag kan ta hand om att rengöra ventilationskanalerna. Ta bort sparksockeln och kontrollera under diskbänken, eventuell diskmaskin och längs golv för att se till att det inte droppar vatten. Dammsug under kyl och frys, samt baksidan av dessa. Se till att skvallerskyddet är intakt.

Värme: Följ serviceprogrammet som anges i instruktionsboken. Kontrollera att rätt tryck finns i radiatorsystemet och lufta systemet varje vår och höst. Dammsug bakom elementen och se till att det inte droppar från vred eller andra delar.

Ventilation: Rengör kanaler och filter regelbundet. Vid flytt till nytt hus kan det vara bra att konsultera ett ventilationsföretag för att få råd om ventilationssystemet.

Fasad, fönster, trädetaljer: Håll fast vid målningsintervallerna. Generellt bör norrsidan målas vart tionde år, men detta kan variera beroende på fasadens exponering mot vädret. Om färgen börjar spricka och underliggande material syns, är det dags att måla.

Yttertak: Genomföringar genom taket bör kontrolleras varje vår och höst, och det får inte finnas några otätheter. Trasiga eller spruckna takpannor bör bytas ut omedelbart, och takpannor bör kontrolleras så att de ligger rätt.

Genom att sköta ditt hem på detta sätt kan du lättare hålla koll på vilka åtgärder som är mest akuta. Till exempel, om du vet att dräneringen eller yttertaget är gammalt, kan det vara mer ekonomiskt att byta ut det nu, istället för att vänta några år och riskera att hantera kostsamma fuktskador. Om du väljer att vänta med en åtgärd, bör du regelbundet inspektera för att förhindra att små skador blir värre.

Underhåll/tekniska livslängder

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen. För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	25-30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
		Hängrännor/stuprör	25
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning röckanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Vitvaror		Uppvärmningskällor	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	20-30
Övriga installationer		Sanitetsgods, wc, badkar	30
Avloppsledningar	50	Badkar bubbel	10
Avloppstank	30	Värmegolv	
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

Våtrum och nyttja oss i framtiden.

Våtrum kan vara svåra att genomskåda då de kan dölja en mängd problem bakom ytan. Det är essentiellt att förebygga fuktskador och andra oväntade komplikationer, varför flera branschorganisationer har infört strängare riktlinjer och krav för våtrum. Det som dock ofta går obemärkt är att de flesta villaförsäkringar inte täcker de extra kostnaderna som dessa regler kan innebära vid renovering av våtrum efter en fuktskada.

När du renoverar våtrum, bör du följa gällande byggnormer och tillämpa branschspecifika regler. Byggkeramikrådets branschregler för våtrum är relevanta för kakel och klinker (se www.bkr.se för mer information) medan plastmattor täcks av www.gvk.se. Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kända som "Säker vatteninstallation" (www.sakervatten.se).

Tätskiktet, som förhindrar vatteninträngning i väggar och golv, spelar en central roll för att skydda ditt nyrenoverade badrum mot fukt. De tidigare kraven på tätskikt har visat sig vara otillräckliga, varför branschorganisationer har uppdaterat sina riktlinjer och höjt kraven. Eftersom konsumenterna ofta saknar detaljerad kunskap om våtrumsrenoveringar, spelar branschens egenkontroll en avgörande roll.

När du planerar för en renovering, oavsett om du gör det själv eller anlitar en hantverkare, är det viktigt att följa rekommendationerna från olika branschorganisationer.

Om du vill bygga ett våtrum enligt de nya branschreglerna, bör du anlita ett företag med behörighet inom våtrum. Detta garanterar att hantverkaren är utbildad enligt branschens regler och arbetar med godkända byggnadstekniker.

Det kan vara klokt att, för att vara på den säkra sidan, be om att få se behörighetslegitimationen för den specifika personen som ska utföra arbetet om du anlitar ett certifierat företag med flera anställda. Ett kvalitetsdokument utfärdat av en behörig hantverkare, som beskriver exakt vad som har gjorts och vilka material som har använts, bör sparas på ett säkert ställe. Detta dokument är ett värdebevis.

Brist på ett sådant kvalitetsdokument kan leda till att försäkringsbolaget endast erbjuder begränsad täckning för det aktuella våtrummet, eller i värsta fall undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

Besiktningshuset - Din tillförlitliga partner för ditt hem under lång tid framöver!

Om du planerar att bygga till, renovera våtrum eller liknande, är det avgörande att genomföra en slutbesiktning. Den säkerställer att de utförda arbetena uppfyller kontraktets villkor och att du har fått det du betalat för. Vi kan även hjälpa dig med att fungera som kvalitetsansvariga enligt Plan- och bygglagen (PBL), inhämta offertförslag och leda ditt byggprojekt stort som smått.

Många nya husägare väljer att anlita oss årligen för en konditionsbesiktning. Vid dessa tillfällen går vi igenom hela huset och utför fuktindikering av våtutrymmen till en kostnad av 1990 SEK inklusive moms. Låt oss vara din stöttepelare i alla husrelaterade ärenden!