

## Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Ekerö, Älvnäs 1:4  
Domherrevägen 6**

Besiktningdag: 2025-02-17  
Carl-Jonas Nordensved

---

**Distribution:**

Levererat elektroniskt till: Birgit Elisabeth Fredriksson

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| 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  |
| Risikanalyis .....                                                   | 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

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | Älvnäs 1:4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Adress</b>               | Domherrevägen 6<br>17839, Ekerö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fastighetsägare</b>      | Birgit Elisabeth Fredriksson<br>Domherrevägen 6<br>17839 Ekerö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Beställare</b>           | Birgit Elisabeth Fredriksson<br>Domherrevägen 6, 17839 Ekerö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Beställningsnummer</b>   | 19596                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Besiktningsföretag</b>   | Svenska Besiktningshuset Intressenter AB<br><br>Axel Johanssons gata 6<br>754 50 Uppsala<br>info@besiktningshuset.se<br>www.besiktningshuset.se<br>Växel för bokning 077 66 50 200                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Besiktningsman</b>       | Carl-Jonas Nordensved<br>SBR Byggingenjör Nr 62083, Anlitad Besiktningsman™. Certifierad Energiexpert<br>Kiwa Swedcert Nr 5395. Besiktningsförrättaren är medlem i Svenska<br>Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR's förteckning över<br>besiktningsförrättare med därtill hörande förpliktelser.<br>Telefon: 070 404 22 12, Epost: carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se |
| <b>Närvarande</b>           | Säljare samt undertecknad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Väderlek</b>             | Delvis snötäckt tak och mark.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Besiktningsdag</b>       | 2025-02-17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 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

|                                |                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Hustyp</b>                  | 1 planshus med souterräng.                                 |
| <b>Byggår</b>                  | 1980                                                       |
| <b>Om - och tillbyggnad</b>    |                                                            |
| <b>Mark</b>                    | Markens beskaffenhet okänd.                                |
| <b>Grundläggning</b>           | Källare med EW-grundelement.                               |
| <b>Dränering/fuktisolering</b> | Dränering, fuktisolering. +20år                            |
| <b>Fasad</b>                   | Träpanel.                                                  |
| <b>Fönster</b>                 | Isolerglaskassetter.                                       |
| <b>Stomme</b>                  | Träkonstruktion.                                           |
| <b>Mellanbjälklag</b>          | Träkonstruktion.                                           |
| <b>Tak, material</b>           | Valmattak, betongpannor.                                   |
| <b>Takavvattning</b>           | Hängränna, stuprör av plåt.                                |
| <b>Vind</b>                    | Vind med träbjälklag.                                      |
| <b>Värmesystem</b>             | Värmepump. Bergvärme.                                      |
| <b>Ventilation</b>             | Mekanisk ventilation. FTX (kontroll ingår ej i uppdraget). |

## Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar

### Muntliga upplysningar reoveringar

Radonmätning är utförd. Yttertak från år -80. Fasad från år -80.  
Dränering/fuktisolering från år -80. Våtrum på entréplan från år -04 med kvalitetsdokument. Våtrum i källarvåningen från år -80. Tvättstuga från år -80. Översvämning från stopp i duschavloppet på entréplan skedde år -04, och försäkringsbolaget har reglerat skadan. Lucka i golv i bottenplan finns kopplingspunkten för vatten och avlopp, från tidigare använd borrhållning samt tidigare använd 3-kammarbrunn, som nu ersatts med kommunalt vatten och avlopp.

### Handlingar

Tekniskbeskrivning.  
Plan, fasad, sektionsritning

## Besiktningssinstrument

### 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 besiktningssinstrument, 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 **2900 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 besiktningsföreskrifterna\*.

## Iakttagelser

### Mark

Byggnad i sluttning vilket ger ökad vattentillförsel mot grunden och ställer ökade krav på väl fungerande fuktisolering och dränering.

Otättheter, glipor i element-skarvars tätmassa noteras. Hålkärl har släppt mot sockeln. Glipa element-skarv altan byggnad.

### Altan

Element-skarv mot huvudbyggnad glipar. Altangolv snötäckt.

### Grundläggning souterräng

Inklädda grundmursväggar och uppreglade golv förekommer i bottenvåning. För en bättre bedömning av konstruktionerna ur fuktsynpunkt erfordras konstruktionsingrepp och fuktmätningar. Läckagemärken noterades på skorstenen ned mot golvet. Golvet är fuktpåverkat. I ett angränsande rum finns en lucka i golvet där kopplingspunkten för avlopp och vattenrör är belägen. Utrymmet i golvet upplevs som fuktigt, och en källarlukt noteras i rummet.

### Dränering/Fuktisolering

Dränering, fuktisolering i mark går att inte kontrollera.

### Pannrum/Teknikrum

Pannrum, teknikrum äldre utförande med betonggolv. Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

### 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.

### Tak, material

Is, frost, snö på takpannor medför ingen inspektion av taket då det är halt och en säkerhetsrisk.

Regnhuv till skorsten är lämpligt att låta montera för att förhindra att snö och väta kommer in i skorstenen. En uppfuktad skorsten utgör risk för fuktskador.

### Vindsutrymmen

Vid besiktningen av vinden observerades lokalt förekommande, mögelpåväxt i form av vita strimmor på underlagstaket ned i takfot, 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 separata dokument från det anlitade företaget efter det att saneringen har genomförts. Orsaken till mögeltillväxten har inte utretts vid vid besiktningstillfället.

### Mellanbjälklag

Inget särskilt att notera.

### Stomme

Inga avvikelser noterades. Väggarna och golven i bostaden är delvis täckta med möbler och inredningsdetaljer.

### Undertak invändigt

Inget särskilt att notera.

### Kök

Inget särskilt att notera. Inga tecken på läckage. Vattenskadeförebyggande information är att ha underlägg under vitvaror och tät botten i diskbänksskåpet.

#### **Hygienutrymmen och tvättstuga**

Hygienutrymme entréplan från år -04. Följande avvikelser noterades: Rör genomföring i golv. Golvbrunnsmanschetter är synlig under klämringen.

Hygienutrymme bottenvåning från år -80. Följande avvikelser noterades: Släppt klinker på golv. Ytskikten bedöms vara ålders och försäkringsmässigt avskrivet.

Tvättstuga bottenplan från år -80. Följande avvikelser noterades: Ytskikten bedöms vara ålders och försäkringsmässigt avskrivna. Golvbrunnen under tvättbänk gå ej att öppna.

#### **Bastu**

Grundmurar är inklädda vilket utgör risk. Se notering riskanalys om utreglade grundmursväggar.

#### **Ventilationssystem**

Mekanisk ventilation, kontroll ingår ej i uppdraget.

## Risikanalyis

### Källare med EW-grundelement.

Ytterväggarna i källarplan är av typ EW-grundelement vilket innebär en mellanbjälklagsbärande träregelstomme som är fastsatt mot betongelement. De bärande stående träreglarna är ingjutna i betongplattan. Konstruktionen utgör en risk ur fuktsynpunkt. Utvändig fuktpåverkan som inläckage genom elementens skarvar och kondens kan ge förhöjda fuktvärden i konstruktionen med fuktrelaterade skador som mögel, röta, konstruktionsförsvagning till följd.

### Dränering, fuktisolering. +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.

Bristande ventilation i vindsutrymmen, läckande varmluft från bostaden upp på vinden kan medföra ökad luftfuktighet och därmed risk för fuktrelaterade skador som mögel och röta.

### Noteringar under våtrum

Noteringar under våtrum utgör risk för fuktskador såsom mögel och röta i underliggande konstruktioner.

### Betongplatta med reglat golv

Den befintliga golvkonstruktionen löper risk att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Dessa fuktskador kan i sin tur leda till mikrobiella skador i golvkonstruktionen, såsom mögel och röta, vilket kan resultera i att en mögellukt sprids i boendemiljön.

## Fortsatt teknisk utredning

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risikanalysen 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 krypbara. Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

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

#### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

#### 3) Riskanalys

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

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

#### Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan *själv se till att den påtalade risken utreds.*

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

#### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat

byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

#### **Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren 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 omständigheter som inte kunnat klargöras vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

#### **Besiktningsmannens ansvar**

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

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

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

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 uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

#### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

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

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

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

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

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

#### **Äganderätt och nyttjanderätt till 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 uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

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

## Bilaga 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    | <b>Yttertakskonstruktioner</b>                                                                          |       |
| <b>Fönster/dörrar</b>                                            |       | 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    |
| <b>Dränering/ utvändigt fuktskydd</b>                            |       | 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    |
| <b>Vitvaror</b>                                                  |       | <b>Uppvärmningskällor</b>                                                                               |       |
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare. | 10    | Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna                                      | 20-30 |
| <b>Övriga installationer</b>                                     |       | <b>Sanitetsgods, wc, badkar</b>                                                                         | 30    |
| Avloppsledningar                                                 | 50    | Badkar bubbel                                                                                           | 10    |
| Avloppstank                                                      | 30    | <b>Värmegolv</b>                                                                                        |       |
| 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](http://www.bkr.se) för mer information) medan plastmattor täcks av [www.gvk.se](http://www.gvk.se). Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kända som "Säker vatteninstallation" ([www.sakervatten.se](http://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!