

## Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Jordbro, Kalvsvik 11:445  
Mjölartäppan 44**

Besiktningdag: 2022-05-19  
Jerry Söderqvist

---

**Distribution:**

Levererat elektroniskt till: Sandra Karlström

|                                                                                           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Huvudsida .....                                                                           | sida. 1  |
| Innehållsförteckning .....                                                                | sida. 2  |
| Partner och objekt .....                                                                  | sida. 3  |
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen .....                                          | sida. 3  |
| Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar och utförda renoveringar ..... | sida. 6  |
| Okulärbesiktning .....                                                                    | sida. 6  |
| Iakttagelser .....                                                                        | sida. 7  |
| Risikanalyt .....                                                                         | 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. 13 |
| Underhållsplan av ditt hem .....                                                          | sida. 13 |
| Underhåll/tekniska livslängder .....                                                      | sida. 13 |
| Våtrum & Fukttermer .....                                                                 | sida. 14 |

## Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

### Partner och objekt

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | Kalvsvik 11:445                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Adress</b>               | Mjölartäppan 44<br>13767, Jordbro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fastighetsägare</b>      | Sandra Karlström<br>Mjölartäppan 44<br>13767 Jordbro                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Beställare</b>           | Sandra Karlström<br>Mjölartäppan 44, 13767 Jordbro                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Beställningsnummer</b>   | 18214                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <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 lokalkontor 077 66 50 200                                                                                                                                                              |
| <b>Besiktningsman</b>       | Jerry Söderqvist<br>Anlitad Besiktningsman™. Anlitad Besiktningsman™ Besiktningsförrättaren är ansluten i Svenska Besiktningshuset Intressenter AB och är registrerad i Besiktningshusets förteckning över godkända besiktningsförrättare med därtill hörande förpliktelser.<br>Telefon: 073 961 52 03, Epost: jerry.soderqvist@besiktningshuset.se |
| <b>Närvarande</b>           | Säljare samt undertecknad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Väderlek</b>             | Sol plusgrader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Besiktningsdag</b>       | 2022-05-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Särskilda förutsättningar vid besiktningen

### Förutsättningar

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse Överlåtelsebesiktning.  
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.  
Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

#### **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.

Ansvaret 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 besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

## Byggnadstekniska uppgifter över rubricerad fastighet

|                                |                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Hustyp</b>                  | Radhus 2-plan.                                           |
| <b>Byggår</b>                  | 1979 Enligt säljaren.                                    |
| <b>Om - och tillbyggnad</b>    |                                                          |
| <b>Altan</b>                   | Träkonstruktion mot stommen.                             |
| <b>Grundläggning</b>           | Betongplatta på mark, flytande golv med okänt utförande. |
| <b>Dränering/fuktisolering</b> | Information om dränering saknas.                         |
| <b>Mellanbjälklag</b>          | Träkonstruktion.                                         |
| <b>Fasad</b>                   | Träpanel.                                                |
| <b>Fönster</b>                 | Isolerglaskassetter + 20 år                              |
| <b>Stomme</b>                  | Träkonstruktion.                                         |
| <b>Tak, material</b>           | Betongpannor äldre.                                      |
| <b>Balkong</b>                 | Träkonstruktion.                                         |
| <b>Vind</b>                    | Vind med träbjälklag.                                    |
| <b>Värmesystem</b>             | Fjärrvärme.                                              |
| <b>Ventilation</b>             | Mekaniskventilation.                                     |

## Tillhandahållna handlingar, säljaren muntliga upplysningar och utförda renoveringar

### Muntliga upplysningar renoveringar

Radonmätning är ej utförd. Yttertak från år 1979. Fasad från år 1979. Våtrum entreplan från år 2004. Våtrum övervåning från 2006. Våtrum övervåning används endast som tvättstuga med Wc sedan år 2012.

### Handlingar

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

## Besiktning

### Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen undersökningsplikt. För att uppfylla en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Besiktningshuset på telefonnummer **077-66 50 200** för bokning av en köpargenomgång antingen på plats för **4500:-** inkl moms alternativ för telefongenomgång för **2900:-** inkl moms. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.

## Iakttagelser

### Mark

Inget särskilt att notera.

### Altan

Normalt underhållsbehov fordras med anledning av ålder och normalt åldersslitage. Konstruktionen under altanen är inte åtkomlig pga. tillträde ej var möjligt.

Rötskador noteras på skärmvägg.

### Grundläggning betongplatta på mark

Ingen avvikande lukt vid inträde i byggnaden. Inga fuktfläckar på golv och väggvinklar på åtkomliga ytor.

### Dränering/Fuktisolering

Stuprörsvatten avleds invid husgrund.

I övrigt inget särskilt att notera.

### Fönster/dörrar

Fönster uppvisar generellt sett normala ålders- och förslitningsskador. Slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar påvisade inget onormalt.

Tröskelbleck saknas vid altandörr och balkongdörr. Det kan medföra en risk för att fukt/väta, kan tränga in i bakomliggande konstruktion och orsaka fuktskador.

### Fasad trä

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

Rötskador på panel noteras vid fasad till vänster om entre/altan.

### Balkong

Normalt underhållsbehov fordras med anledning av ålder och normalt åldersslitage.

### Tak, material

Färgsläppor på plåtdetaljer noteras.

Fukthållande mossor på taket noterades.

Yttertaket är endast inspekterad från taklucka då ingen säkerhetsbrygga finns.

### Vind

Vinden är belamrad med saker. Begränsad syn av ytor medges. Rekommenderar att man kontrollerar vinden vid avflytt.

Svarta strimor i vindsundertaket noterades (i dagligt tal mögel). Det går inte att avgöra om det är pågående angrepp eller inte. Se vidare under fortsatt teknisk utredning.

### Mellanbjälklag

Inget särskilt att notera.

### Stomme

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt slitage typ hål efter tavlor m.m.

Väggar/golv i hall och klädkammare övervåning är delvis täckta med möblemang.

### Undertak invändigt

Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt slitage.

## Kök

Avloppsslang från diskmaskin skall vara klamrad i underkant bänkskiva alternativt på skåpväggen.

Spår av fuktrosor i diskbänkskåpet/vägg noteras.

Vattenskadeförebyggande information är att ha underlägg under vitvaror och tät botten i diskbänkskåpet.

## Hygienutrymme 1

Hygienutrymme entreplan med kakel, klinker med golvvärme. Se även noteringar under "Bra att veta om" våtrum nedan. Tätskikt bakom kakel och klinker går inte att inspektera.

Golvbrunnens avstånd till vägg mindre än 200 mm.

Hygienutrymmet med kakel, klinker med golvvärme. Se även noteringar under "Bra att veta om" våtrum nedan. Tätskikt bakom kakel och klinker går inte att inspektera. Inget särskilt noterades.

Rör genomföringar noteras i hygienutrymmet.

Golvbrunnen ej inspekterbar p.g.a smuts vid besiktningsstillfället.

## Hygienutrymme 2

Hygienutrymme övervåning med kakel, klinker med golvvärme.

Golvbrunnen är monterad för nära väggen.

Förekommande rör genomföringar i våtutrymmet noterades. Bristande täthet vid dessa kan medföra risk för läckage och fuktskador så som mögel och röta i bakomliggande konstruktioner. Regelbunden kontroll, tätning erfordras.

Golvbrunnen ej inspekterbar p.g.a smuts vid besiktningsstillfället.

## Ventilationssystem

Mekanisk ventilation, kontroll ingår ej i uppdraget.

## Noteringar

Kall/förråd:

Fuktrosor noteras lokalt på vägg. Utrymmet delvis belamrat vid besiktningsstillfället.



## Risikanalys

### **Betongplatta på mark, flytande golv med okänt utförande.**

Befintlig golvkonstruktion riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i golvkonstruktionen som mögel och röta samt vidare resultera i att elak lukt sprids till boendemiljön.

### **Isolerglaskassetter + 20 år**

Isolerglasfönster har när det gäller tätningen mellan fönsterrutorna en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. Vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre vilket kan leda till att rutorna missfärgas.

### **Betongpannor äldre.**

Eftersom takbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskrivet bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller kan uppkomma i undertaken samt att risken för läckage i yttertaket ökar. Omläggning bör således kalkyleras p.g.a.. ålder och för att undvika skador som mögel och röta.

### **Vind med träbjälklag.**

Brister i ventilationen i vindsutrymmen kan medföra ökad luftfuktighet och därmed risk för fuktrelaterade skador på underlagstak etc.

### **Träkonstruktion mot stommen.**

Stommen är motbyggd av altankonstruktionen vilket kan medföra risk för fukttransport och rötskador i stommen.

### **Stuprörsvatten avleds invid husgrund.**

Stuprör som inte är anslutet till markledning eller inte avleds på ett betryggande sätt från huset kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

### **Mossa på taket**

Fukthållande mossa på taket Mossa kan hålla kvar snö och fördröjer uttorkning av taket. Detta i sin tur kan leda till att takkonstruktionen drabbas av fuktskador så som mögel och röta.

### **Golvbrunnens avstånd till vägg mindre än 200 mm**

Golvbrunnen ska vara monterad så att minsta avstånd mellan vägg och fläns är 200 mm. Avikelser på detta kan medföra inskränkningar på försäkringsskydd och risk för vattenskador.

### **Rör genomföringar våtrum**

Bristande täthet vid rör genomföringar kan medföra risk för läckage och fuktskador så som mögel och röta i bacomliggande konstruktioner.

## 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 **uppgångsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppgångsbekräftelsen.

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 uppgångsbekräftelse till uppgångsgivaren jämte dessa villkor. Av uppgångsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppgångsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppgångsgivaren 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 uppgångsbekräftelsen.

#### 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, fuktmetning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppgångsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppgångsbekräftelsen 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 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 klargöras 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.*

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

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppgångsgivaren 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 upprättat 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 beskaftenheten 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 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 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 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 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 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.

## 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

### Underhållsplan av ditt hem, håller huset friskt längre

De mesta i huset har tyvärr en teknisk livslängd. Brist på underhåll leder till tråkiga och onödiga kostnader. För att begränsa ekonomiska smällar när det gäller husets underhåll rekommenderas att upprätta en så kallad underhållsplan.

#### Våtrum

Golvbrunnar rengörs med jämna mellanrum.  
Kontrollera att klämringen som sitter i golvbrunnen sitter fast och att mattan inte börjat släppa.  
Inspektera rör genomföringar i våtutrymmen så att de är täta och inte glappar.  
Inspektera noga mattskarvar på golv och vägg så det inte blivit otäta.  
Känn efter att WC stol och handfat sitter fast.  
Vid minsta lilla misstanke om skada kontakta omedelbart ditt försäkringsbolag.

#### Kök

Köksfläkten, filter samt slang rengörs med jämna mellanrum. Ventilationsföretag rengör ventilationskanalen. Ta bort sparksockeln titta under diskbänken, ev diskmaskin och längs golv att det inte droppat vatten. Dammsug under kyl och frys samt baksida kyl och frys. Kontrollera att skvallerskydd är helt. Motionera avstängningsventiler för diskmaskin och avstängningskranar under diskbänken.

#### Värme

Se instruktionsbok för serviceprogram. Motionera ev. expansionskärlsventiler. Kontrollera att rätt tryck finns i radiatorsystem. Lufta radiatorsystemet vår och höst. Dammsug bakom element. Kontrollera att inte det droppar från vred mm.

#### Ventilation mekanisk eller självdrag

Kanaler och filter ska rengöras med jämna mellanrum. Vid nystart i ett hus konsultera ett ventilationsföretag som trimmar in systemet eller ger råd om förbättrad ventilation.

#### Fasad, fönster, trädetaljer

Håll målningsintervallerna. Grundregeln är 10 år på norrsidan tidpunkten kan dock variera pga. fasadens väderläge. Börjar färgen spricka och bakomliggande material lyser igenom är det dags att måla. Sprickor i puts, panel, tegel tätas med erforderlig tätmassa.

#### Yttertak

Genomföringar genomtaket kontrolleras vår och höst, inga otätheter får förekomma.  
Trasiga eller spruckna takpannor byts omedelbart ut. Takpannor kontrolleras så att de ligger i rätt läge. Hängrännor justeras för fall och rengörs ofta. Har den tekniska livslängden uppnåtts är det dags att lägga om taket. Det finns inga försäkringsbolag som ersätter läckande tak då det hör till underhåll.

Sköter du underhållet av ditt hem blir det lättare hålla koll på vilka åtgärder som är mest akuta för huset. Vet man till exempel med sig att dräneringen eller yttertaket är gammal kan det vara billigare att byta ut det nu än att vänta några år och tvingas åtgärda kostsamma fuktskador. Väntar man med en åtgärd, bör man göra inspektioner med jämna mellanrum för att undvika att begynnande skador förvärras.

## 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 & Fukttermer

**Våtutrymmen kan dölja** en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel och klinker gäller Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum. För mera information se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) För plastmattor se [www.gvk.se](http://www.gvk.se) Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

**Tätskiktet som gör** att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

**Viktigt att tänka på** när man bygger om hemma, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.

Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett företag med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.

Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.

**Avsaknad av kvalitetsdokument** kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.

### Fukttermer

**Vs.** Det som kallas fukttillskott inomhus är skillnaden i ånghalt inne jämfört med utomhusluftens ånghalt. Det lättaste sättet att få reda på fukttillskottet är att mäta ånghalten inne och ute. Detta görs genom att mäta relativ fuktighet och temperatur inne och ute och därefter beräkna ånghalterna och slutligen erhålla fukttillskottet som skillnaden. Normalt kan fukttillskottet inomhus vara mellan 1 - 4 g/m<sup>3</sup> i ett hus med självdragsventilation.

**Relativ fuktighet** är ett uttryck för hur hög ånghalten är jämfört med den maximalt möjliga vid luftens aktuella temperatur. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.

**Fuktkvot.** Fuktmängden i ett material kan beskrivas med dess fuktkvot. Fuktkvot är definierat som förhållandet mellan vikten vatten i ett material i relation till vikten torrt material.

**Daggpunkt.** När luft av viss temperatur och relativ fuktighet kyls kommer den relativa fuktigheten att öka. Om man har en yta som är kall kommer vattenånga vid en viss temperatur att kondenseras på ytan. Temperaturen vid ytkondens kallas för luftens daggpunkt.