

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Sollentuna, Geten 1
Vaxmoravägen 17**

Besiktningdag: 2023-06-29
Carl-Jonas Nordensved

Distribution:

Levererat elektroniskt till: Jeanette Ingemarson

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
lakttagelser	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. 13
Underhållsplan av ditt hem	sida. 13
Underhåll/tekniska livslängder	sida. 13
Våtrum och nyttja oss i framtiden.	sida. 14

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Partner och objekt

Fastighetsbeteckning	Geten 1
Adress	Vaxmoravägen 17 19248, Sollentuna
Fastighetsägare	Jeanette Ingemarson Vaxmoravägen 17 19248 Sollentuna
Beställare	Jeanette Ingemarson Vaxmoravägen 17, 19248 Sollentuna
Beställningsnummer	18792
Besiktningföretag	Svenska Besiktningshuset Intressenter AB Axel Johanssons gata 6 754 50 Uppsala info@besiktningshuset.se www.besiktningshuset.se Växel för lokalkontor 077 66 50 200
Besiktningman	Carl-Jonas Nordensved SBR Byggingenjör Nr 62083, Anlitad Besiktningman™. Certifierad Energiexpert Kiwa Swedcert Nr 5395. Besiktningförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR's förteckning över besiktningförrättare med därtill hörande förpliktelser. Telefon: 073 961 52 00, Epost: carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se
Närvarande	Säljare samt undertecknad.
Väderlek	Sol plusgrader.
Besiktningdag	2023-06-29

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.

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

Hustyp	2 planshus med sutteräng.
Byggår	1961 Enligt säljaren.
Om - och tillbyggnad	Tillbyggt öv -14 Enligt säljaren
Altan	Träkonstruktion.
Grundläggning	Källare med betonggolv.
Grundmurar	Betonghålstén.
Dränering/fuktisolering	Dränering, fuktisolering. +20år
Mellanbjälklag	Träkonstruktion.
Fasad	Puts.
Fönster	2-glaskopplade samt isolerglaskassetter.
Stomme	Träkonstruktion.
Tak, material	Sadeltak, takplåt.
Takavvattning	Hängränna, stuprör av plåt.
Vind	Vind med träbjälklag och parallelltak.
Värmesystem	Värmepump. Bergvärme.
Ventilation	Mekanisk ventilation Frånluft.

Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar

Muntliga upplysningar reoveringar

Radonmätning, radonsanering är utförd. Yttertak från år -14. Fasad från år -14. Dränering/fuktisolering från år -61. Våtrum entré från år -18. Våtrum ÖV från år -14. Våtrum KV från år -17. Tvättstuga från år -17. Kvalitetsdokument för våtrumsreoveringar ska sökas.

Handlingar

Besiktningssman har inte tagit del av några skriftliga handlingar.

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 besiktningssutlåtande, behöver du kontakta Besiktningsshuset på telefonnummer **077-66 50 200** för att boka en köpargenömgång. Detta kan ske antingen på plats för en kostnad av **4500 SEK**, inklusive moms, eller via telefon för **2900 SEK**, inklusive moms. Om denna åtgärd inte vidtas, bär besiktningssmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig. Villkor och ansvar vid en köpargenömgång är desamma som vid en separat köparbesiktning. Se besiktningssförutsättningar*.

Iakttagelser

Mark

Inget särskilt att notera.

Altan

Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt för konstruktionen och/eller som utgör normalt åldersslitage.

Färgsläppor undersida undertak altantak.

Grundläggning Källare

Mindre lokala putssprickor observerades, färgad lättbetong mot pannrum, inklädd grundmur mot förekommer i övrigt inget särskilt att anmärka på. Grundprincipen för att förhindra mikrobiella skador (i vardagligt tal kallat mögel) i våra källare är att undvika inbyggnad av organiskt material som träreglar direkt montering på betongplatta och grundmurar.

Dränering/Fuktisolering

Dränering, fuktisolering i mark går inte kontrollera. Inga fuktfläckar på åtkomliga ytor noterades.

Pannrum/Teknikrum

Inget särskilt att notera.

Fönster/dörrar

Fönster uppvisar normala ålders- och förslitningsskador. Målningsbehov föreligger av vissa fönster. Slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar påvisade inget onormalt.

Fasad puts

Fasaden uppvisar normala ålders- och förslitningsskador. Normalt underhållsbehov föreligger. Lokalt mindre putsskador knutar, otätheter puts mot fönsterkarm.

Tak, material

Inget särskilt att notera. Takytor under solceller inte åtkomligt.

Vind

Del av vind åtkomlig, torrsprickor i takstolar, lokal missfärgningshistorik på underlagstaket.

Övrig vindsyta består av s.k. parallelltak där innertaket ligger parallellt mot yttertaket. Denna konstruktion är inte åtkomligt för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs.

Mellanbjälklag

Inget särskilt att notera.

Stomme

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

Undertak invändigt

Vid inspektion av innertak och väggar observerades inga synliga indikationer på takläckage, såsom fuktfläckar eller fuktskador. Lokalt mindre häng i undertaken.

Kök

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

Hygienutrymmen

Hygienutrymme entréplan med kakel, klinker med golvvärme från år -18. Följande noterades: Inget särskilt noterades.

Hygienutrymme KV med kakel, klinker med golvvärme från år -17. Följande noterades: Inget särskilt noterades.

Hygienutrymme övreplan med kakel, klinker med golvvärme från år -14. Följande avvikelser noterades: Smutsig golvbrunn, hål i golv vid inbyggd WC utgör läckagerisker.

Tvättstuga, teknikrum med klinkergolv från år -17. Följande noterades: Inget särskilt noterades.

Ventilationssystem

Mekanisk ventilation, kontroll ingår ej i uppdraget.

Tilläggstjänsten uppmätning

MÄTRESULTAT BOA 196 kvm BIA 105 kvm.

UPPDRAG Uppmätning Svenska Besiktningshuset Intressenter AB erhållit uppdraget att utföra uppmätning av Boarea/Biarea i rubricerad fastighet. AREABERÄKNING enl SS 21054:2009 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.

Risikanalyis

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 och parallelltak.

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. Parallelltak är ej åtkomliga för besiktning och bedömning med mindre än att förstörande konstruktionsingrepp utförs.

Utreglade grundmurar

Väggkonstruktioner mot grundmurar i KV riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i väggkonstruktionen såsom mögel och röta samt vidare resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Kvalitetsdokument våtrum

Då ytskiktet på golv och väggar i våtrum består av kakel och klinker som lagts på ett tätskikt och kvalitetsdokument från entreprenör eller andra upplysningar om utförandet inte finns tillgängliga går det vid en okulär besiktning inte att bedöma utförandet eller om det följer branschstandard.

Fortsatt teknisk utredning

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i risikanalyis 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 besiktning uppdraget

BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSE BESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktning uppdraget av besiktningssmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningssman** avses i tillämpliga delar även det besiktningssföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

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

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 besiktningssman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningssutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningssutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda fel försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

Besiktningssmannen 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 besiktningssutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningssmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningssmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningssutlåtandet.

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 besiktningssmannen 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 avtalas 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, fuktmetning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

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

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

3) Riskanalys

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

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningssmannen 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

Besiktningssmannen *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 besiktningssmannen gjort en anteckning om en *påtaglig risk* för *väsentligt fel* i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningssmannen 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 besiktningssmannen kan dock komma överens om att besiktningssmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningssutlåtande

Besiktningssmannen uppräftar ett besiktningssutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

Besiktningssutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den

normala beskaftenheten 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 besiktningens utlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte. Besiktningens utlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

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

Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

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

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

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

Besiktningens mannens ansvar

Besiktningens mannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens mannen.

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

Besiktningens mannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningens mannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningens mannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningens förrättaren 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).

Besiktningens mannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtandet

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 besiktningens mannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningens mannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens mannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

Besiktningens mannen skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningens mannens 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. Besiktningens mannen 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 besiktningens mannen översänt besiktningens utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningens mannen om besiktningens utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningens mannen är inte skyldig att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningens mannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtandet. 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 besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företaget 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 besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens-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

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 rörgenomföringar 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 yttertaket 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 avseddfunktion.

	År		År
Fasader		Terrasser/balkonger, altaner/utomhustrappor	
Träpanel (utbyte)	40	Tättskikt (asfalts baserade tättskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tättskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (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!