Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



Uppsala, Kåbo 30:10
Norbyvägen 45 A, C

Besiktningsdag: 2026-10-22
Carl-Jonas Nordensved

Distribution:
Levererat elektroniskt till: BGF Fastigheter AB

Svenska Besiktningshuset Intressenter AB
Läby-Västerby 247
755 92 Uppsala

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 726–5838
Org Nr: 556843-4640

Tel: 08-756 77 70
Email: info@besiktningshuset.se
www.besiktningshuset.se

Huvudsida ..... sida. 1
Innehållsförteckning ..... sida. 2
Partner och objekt ..... sida. 3
Särskilda förutsättningar vid besiktningen ..... sida. 3
Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar ..... sida. 6
Besiktningsinstrument ..... sida. 6
Iakttagelser ..... sida. 7
Riskanalys ..... 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. 13
Våtrum och nyttja oss i framtiden. ..... sida. 13
Byggpriser - Riktpriser ..... sida. 14

Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Partner och objekt

Fastighetsbeteckning	Kåbo 30:10
Adress	Norbyvägen 45 A, C 75239, Uppsala
Fastighetsägare	BGF Fastigheter AB Rickebasta Johanneslund 51 74192 Knivsta
Beställare	BGF Fastigheter AB Rickebasta Johanneslund 51, 74192 Knivsta
Beställningsnummer	20287
Besiktningsföretag	Svenska Besiktningshuset Intressenter AB Läby-Västerby 247 755 92 Uppsala info@besiktningshuset.se www.besiktningshuset.se Växel för bokning 077 66 50 200
Besiktningsman	Carl-Jonas Nordensved SBR Byggingenjör Nr 62083, Anlitad Besiktningsman™. Certifierad Energiexpert Kiwa Swedcert Nr 5395. Besiktningsförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR´s förteckning över besiktningsförrättare med därtill hörande förpliktelser. Telefon: 070 404 22 12, Epost: carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se
Närvarande	Säljare mäklare samt undertecknad.
Väderlek	Mulet plusgrader.
Besiktningsdag	2026-10-22

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 och tillhandahållet underlag
I utlåtandet redovisas muntliga uppgifter av betydelse som lämnats till besiktningsmannen i samband med uppdraget. Uppgifter kan även återges från tillhandahållna handlingar, ritningar, tidigare besiktningsutlåtanden eller annat historiskt underlag.

Att en muntlig eller historisk uppgift återges i utlåtandet innebär inte att uppgiften eller den bakomliggande handlingens riktighet därigenom har verifierats av besiktningsmannen, om inte annat uttryckligen anges.

Uppdragsgivaren ska utan dröjsmål granska utlåtandet efter mottagandet. Om uppdragsgivaren anser att en uppgift har utelämnats, återgivits felaktigt eller hänförts till fel uppgiftslämnare eller källa ska besiktningsmannen underrättas skriftligen senast inom sju dagar från mottagandet.

Om sådan underrättelse inte lämnas inom angiven tid ansvarar besiktningsmannen inte för fel, oklarheter eller brister i utlåtandet som hade kunnat rättas eller förtydligas om underrättelse lämnats i rätt tid.

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 6 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 källare.
Byggår	1947
Om - och tillbyggnad	Sekundärbyggnad 1950
Mark	Markens beskaffenhet okänd.
Altan	Träkonstruktion.
Grundläggning	Grundsula med mellangjutet betonggolv.
Grundläggning 2	Betongplatta på mark med golvvärme.
Grundmurar	Betonghålsten.
Fasad	Spiktegel .
Fasad 2	Träpanel.
Fönster	Isolerglaskassetter.
Stomme	Tegelstomme/betong.
Mellanbjälklag	Betong.
Tak, material	Sadeltak, betongpannor.
Takavvattning	Hängränna, stuprör av plåt.
Balkong	Betongkonstruktion.
Vind	Vind med träbjälklag.
Värmesystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdrag.

Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar

Muntliga upplysningar renoveringar	Radonmätning är utförd 2020. OVK är inte utfört. Yttertak från 1990. Fasad sannolikt från 1970-talet. Årtal för målning är okänt. Dräneringens och fuktisoleringens ålder är okänd. Renoveringsår för våtrum i huvudbyggnaden samt tvättstugan är okända. Badrummet i den fristående byggnaden, benämnd ”garaget”, är utfört 2017. Totalt finns åtta duschutrymmen i fastigheten. Fönsterbyte utfördes 2014. Uppdaterat: Enligt säljaren har mögelsanering utförts på båda vindarna efter besiktningen. Ventilationskanalen från PAX-fläkten, som tidigare mynnade på vinden, uppges ha letts vidare. Silikonkomplettering i badrumsskarv har utförts.
Handlingar	Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

Besiktningsinstrument

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Vänligen notera att du som potentiell köpare har en egen undersökningsplikt. För att tillgodose en del av undersökningsplikten och för att kunna åberopa detta besiktningsutlåtande gentemot besiktningsmannen, behöver köparen beställa en köpargenomgång via Besiktningshuset på telefonnummer 077-66 50 200. Köpargenomgång kan ske på plats för en kostnad av **4 900 SEK** inklusive moms eller via telefon för **1 950 SEK** inklusive moms. I samband med köpargenomgången övertar köparen rätten att åberopa utlåtandet, dock endast inom ramen för den redan utförda besiktningens omfattning, förutsättningar och begränsningar. Köpargenomgången innebär inte att en ny besiktning utförs. Om köpargenomgång inte beställs föreligger inget ansvar gentemot köparen. Se besiktningsförutsättningar*.

Iakttagelser

Mark
Inget särskilt att notera. Sekundärbyggnad med låg sockel.

Altan
Sekundärbyggnad. Inget särskilt noterades. Sedvanligt underhållsbehov föreligger med hänsyn till byggnadsdelarnas ålder och normalt åldersslitage.

Grundläggning betongplatta på mark
Sekundärbyggnad, inga avvikelser eller skadeindikationer kunde okulärt ses vid besiktningen. Kontroll av stomme, evu syll har inte utförts.

Grundläggning Källare
En del källarväggar är inklädda mot grundmur, utförande med reglade väggar utgör riskkonstruktion. För bättre bedömning erfordras konstruktionsingrepp. Lämpligt att montera inspektionslucka för fortlöpande kontroller.

Putsade- väggytor med mindre sprickor, fuktfläckar på betonggolv under inkommande vatten.

Dränering/Fuktisolering
Dränering i mark går inte att kontrollera okulärt. Dräneringens funktion kan därför inte bedömas inom ramen för besiktningen.

Pannrum/Teknikrum
Inget särskilt att notera.

Fönster/dörrar
Burspråk , fönsterfoder med glipor och otäta plåtar.

Fasad trä
Sekundärbyggnad, fasaden uppvisar normalt åldersrelaterat slitage. Normalt underhållsbehov föreligger.

Fasad
Spiktegel, enstaka spruckna plattor noteras.

Balkong
Räcket är lågt. Normalt med dagens regler är 1,10 meter. Krackelerad betong undersida balkong.

Tak, material
Yttertaken har okulärbesiktigats från marknivå och från takluckan. Färgsläppor på plåtdetaljer. Alger och mossbeväxta takpannor. Takvård bedöms som lämpligt.

Vindsutrymmen
Vid besiktningstillfället noterades mögelpåväxt i form av vita strimmor på underlagstaket på både huvudbyggnadens och sekundärbyggnadens vind. Sanering bedöms behövas. Sanering har beställts och ska utföras av ett anlitat företag. Ytterligare information finns i de separata dokument som tillhandahållits av företaget. Orsaken till mögelpåväxten har inte utretts vid detta besiktningstillfälle.

Uppdaterat: sanering av vindar har utförts.

Mellanbjälklag
Inget särskilt att notera.

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

Undertak invändigt
Inga avvikelser eller skadeindikationer kunde okulärt ses vid besiktningen.

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

Hygienutrymmen och tvättstuga
Hygienutrymme sekundärbyggnad från år 2017. Följande noterades: Inget särskilt noterades. Badkar täcker del av golv och golvbrunn.

Hygienutrymme lägenhet nr 1. Följande avvikelser noterades: Ålders försäkringsmässigt avskrivet. Tvättmaskin utanför rummet med ej våtrumsklassat golv.

Hygienutrymme lägenhet nr 2. Följande avvikelser noterades: Ålders försäkringsmässigt avskrivet.

Hygienutrymme lägenhet nr 3. Följande noterades: Något nyare tätskikt. Inget särskilt noterades.

Hygienutrymme lägenhet nr 4. Följande avvikelser noterades: Ålders försäkringsmässigt avskrivet.

Hygienutrymme 1 källarlan. Följande avvikelser noterades: Ålders försäkringsmässigt avskrivet.

Hygienutrymme 2 källarplan. Följande avvikelser noterades: varierande ålder på tätskikt.

Tvättstuga 1 - teknikrum källarplan. Följande avvikelser noterades: Ålders försäkringsmässigt avskrivet.

Tvättstuga 2 källarplan. Följande avvikelser noterades: Väggnära golvbrunn. Ålders försäkringsmässigt avskrivet.

Tilläggstjänsten uppmätning
MÄTRESULTAT BOA 188 kvm. BIA 105,5 kvm. ÖVA: 23 kvm. Sekundärbyggnad: 50 kvm.

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

Riskanalys

Vind med träbjälklag.
Bristande ventilation i vindsutrymmen samt läckage av varm luft från bostaden upp på vinden kan medföra ökad luftfuktighet och därmed risk för fuktrelaterade skador såsom mögel och röta.

Självdrag.
Byggnaden har självdragsventilation av äldre typ. Luftomsättningen varierar med bland annat utomhustemperatur, vindförhållanden och tillgång till tilluft. Bristande luftomsättning kan medföra förhöjd luftfuktighet inomhus och ökad fukttransport till vindsutrymmen, vilket i sin tur kan bidra till kondens och mikrobiell påväxt.

Försäkringsmässigt avskrivna våtrum
Våtrummets ytskikt har uppnått eller passerat sin tekniska livslängd och bedöms vara åldersmässigt avskrivet. Tätskiktets funktion kan därmed inte säkerställas. Risk föreligger för att fukt kan tränga in i bakomliggande konstruktioner, vilket kan medföra fuktskador samt mikrobiell tillväxt (i dagligt tal mögel) och i förlängningen även rötskador i organiskt material.

Väggsyllar sekundärbyggnad
Det finns en risk att väggsyllarna kan utsättas för en fuktig miljö om de inte har fuktskyddats ordentligt mot grundkonstruktionen. Detta kan resultera i mikrobiella skador, vilket i vardagligt tal innebär mögel, i syllarna. För en noggrannare bedömning av förhållandena inuti väggen rekommenderas en upptagning av konstruktionen.

Utreglade grundmurar källare
På grund av naturlig fuktpåverkan riskerar de utreglade väggkonstruktionerna att drabbas av fuktskador. Detta kan i förlängningen leda till mikrobiella skador, som mögel och röta, i väggkonstruktionen och orsaka spridning av en mögellukt i bostaden.

Fortsatt teknisk utredning

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

Bilaga I

Allmänna villkor för besiktningsuppdraget

BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSE BESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE
Begreppsbestämningar
Med ***uppdragsgivare*** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.
Med ***besiktningsman*** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.
Med ***fastighet*** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.
Med ***fel*** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.
Ändamålet
Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick. Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET
Uppdragsbekräftelse
Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.
Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.
Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll
Överlåtelsebesiktning 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 skyddsrum, 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

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen.
Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.
Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.
Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.
Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

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 överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.
Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 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 besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.
Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.
Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.
Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.
För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.
Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.
Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.
Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.
Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.
Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.
Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 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

Genom att upprätthålla en regelbunden underhållsplan för ditt hus kan du förlänga byggnadens livslängd och bevara dess funktion över tid. De flesta byggnadsdelar har en begränsad teknisk livslängd, och bristande underhåll kan leda till onödiga och kostsamma reparationer. En genomtänkt underhållsplan hjälper till att minska risken för ekonomiska överraskningar kopplade till fastighetens skötsel.

Våtrum
Rengör golvbrunnar regelbundet. Kontrollera att klämringen i golvbrunnen sitter fast och att golvmattan inte har börjat lossna. Inspektera rörgenomföringar i våtutrymmen och säkerställ att dessa är täta. Mattskarvar på golv och väggar bör kontrolleras regelbundet. Kontrollera även att wc-stol och handfat sitter stadigt. Vid minsta tecken på skada bör försäkringsbolag kontaktas.

Kök
Rengör köksfläkt, filter och slang regelbundet. Ventilationsföretag kan vid behov rengöra ventilationskanalerna. Demontera sparksockeln och kontrollera under diskbänk, vid diskmaskin samt längs golv så att inget vattenläckage förekommer. Dammsug under och bakom kyl och frys. Kontrollera att skvallerskydd är korrekt monterat och intakt.

Värme
Följ tillverkarens serviceprogram enligt instruktionsbok. Kontrollera att korrekt systemtryck finns i radiatorsystemet och lufta systemet vår och höst. Dammsug bakom radiatorer och kontrollera att inget läckage förekommer vid ventiler eller kopplingar.

Ventilation
Rengör ventiler, kanaler och filter regelbundet. Vid inflyttning i nytt hus kan det vara lämpligt att anlita ventilationsföretag för genomgång och rådgivning kring ventilationssystemet.

Fasad, fönster och trädetaljer
Följ rekommenderade målningsintervall. Generellt kan norrsidan behöva målas cirka vart tionde år, men intervallet varierar beroende på väderexponering. Om färg börjar spricka eller underlaget blir synligt är det dags för ommålning.

Yttertak
Genomföringar genom yttertak bör kontrolleras varje vår och höst. Otätheter ska inte förekomma. Spruckna eller trasiga takpannor bör bytas omgående och pannor ska ligga korrekt i sina lägen.

Genom ett löpande och förebyggande underhåll blir det lättare att prioritera rätt åtgärder i rätt tid. Om till exempel dränering eller yttertak uppnått hög ålder kan ett planerat utbyte ofta vara mer ekonomiskt än att avvakta och riskera följdskador. Om en åtgärd skjuts upp bör regelbunden kontroll ske för att motverka att mindre brister utvecklas till större skador.

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 enligt SABO:s avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen. För en fastighetsägare är cirka 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Förenklat kan sägas att 30 år ofta fungerar som ett nyckeltal för renoveringar.

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

Observera att angivna livslängder är generella riktvärden och inte exakta prognoser för den aktuella byggnaden. Verklig livslängd påverkas bland annat av utförande, material, klimat, belastning, underhåll och tidigare renoveringar, vilket innebär att en byggnadsdel kan fungera både kortare och längre tid än tabellvärdet.

Tabellen nedan ger en översiktlig vägledning om när byggnadsdelar typiskt närmar sig åtgärds- eller förnyelsebehov och ska vägas samman med vad som i övrigt noterades vid besiktningen samt byggnadens faktiska skick vid köpet.

Fasader	**År**
Träpanel (utbyte)	**40**
Träpanel (intervallmålning)	**10**
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	**30**
Asbestcementplattor (eternitplattor)	**30**
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	**25**
Byte fönster	**40**
Byte dörrar (inne/ute)	**35**
Målning fönster/dörrar	**10**
Dränering/ utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.	**25-30**
Dagvattenledning utanför fastighet	**50**
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	**10**
Övriga installationer	
Avloppsledningar	**50**
Avloppstank	**30**
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	**50**
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	**20**

Terrasser/balkonger, altaner/utomhustrappor	**År**
Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	**35**
Plåt	**35**
Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	**50**
Yttertakskonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	**20**
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	**30**
Takpapp under takpannor av betong, tegel	**30**
Takpannor av betong/tegel	**40**
Korrugerad takplåt med underliggande papp	**35**
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	**35**
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	**35**
Hängrännor/stuprör	**25**
Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	**40**
Uppvärmningskällor	
Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	**20-30**
Sanitetsgods, wc, badkar	**30**
Badkar bubbel	**10**
Värmegolv	
Elvärmeslingor i våtutrymme	**30**
Elvärmeslingor i golv	**25**
Vattenburna slingor i golv	**30**

Våtrum och nyttja oss i framtiden.

Våtrum kan vara svåra att bedöma eftersom en mängd problem kan vara dolda bakom ytskikten. Det är därför av stor vikt att arbeta förebyggande mot fuktskador och andra oväntade komplikationer. Flera branschorganisationer har mot denna bakgrund infört skärpta riktlinjer och krav för våtrum. Det som ofta förbises är att många villaförsäkringar inte fullt ut ersätter de merkostnader som kan uppstå när ett våtrum måste återställas enligt dagens branschregler efter en fuktskada.

Vid renovering av våtrum bör gällande byggregler och tillämpliga branschregler följas. Byggkeramikrådets branschregler för våtrum gäller för kakel och klinker (se www.bkr.se) medan plastmattor omfattas av GVK:s regelverk (www.gvk.se). Sedan 2005 finns även branschregler för rörinstallationer genom regelverket Säker Vatteninstallation (www.sakervatten.se).

Tätskiktet, som ska förhindra vatteninträngning i väggar och golv, har en avgörande funktion för att skydda våtrummet mot fuktskador. Tidigare utföranden har i många fall visat sig vara otillräckliga, vilket har lett till successivt skärpta branschregler. Eftersom beställare ofta saknar detaljerad kunskap om våtrumsutföranden får entreprenörens egenkontroll en särskilt viktig betydelse.

Oavsett om du planerar att utföra arbetet själv eller anlita entreprenör är det viktigt att följa gällande branschrekommendationer.

Om du avser att uppföra eller renovera ett våtrum enligt gällande branschregler bör arbetet utföras av behörigt våtrumsföretag. Detta ger en ökad säkerhet för att arbetet utförs av utbildad personal och enligt godkända metoder.

Det är även lämpligt att begära att få se behörighetslegitimation för den person som faktiskt utför arbetet, särskilt om företaget har flera anställda. Ett kvalitetsdokument utfärdat av behörig entreprenör, där utförande och material specificeras, bör sparas. Dokumentet utgör en viktig handling för framtiden.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolag begränsar ersättningen vid en skada, eller i vissa fall undantar våtrummet från full försäkringstäckning.

Besiktningshuset - din tillförlitliga partner för ditt hem över tid

Vid tillbyggnad, våtrumsrenovering eller liknande åtgärder är det klokt att låta utföra en slutbesiktning. En slutbesiktning verifierar att entreprenaden uppfyller kontraktets krav och att beställaren erhållit avtalad kvalitet.

Besiktningshuset kan även bistå som kvalitetsansvarig enligt plan- och bygglagen (PBL), hjälpa till med offertinhämtning samt leda byggprojekt av olika omfattning.

Många husägare väljer även att anlita Besiktningshuset för återkommande konditionsbesiktning. Vid dessa tillfällen genomförs en genomgång av byggnaden inklusive fuktindikering i våtutrymmen. Nuvarande riktpris är 1 990 kr inklusive moms.

Låt Besiktningshuset vara din trygga partner i husrelaterade frågor.

Byggpriser - Riktpriser

BYGGPRISER - RIKTPRISER
Nedan redovisas ungefärliga riktpriser för vanliga bygg- och renoveringsåtgärder. Sammanställningen är framtagen av Besiktningshuset och baseras på generella entreprenadkostnader på dagens marknad. Priserna är endast vägledande och ska inte betraktas som offert eller exakt kostnadsbedömning. Faktiska kostnader kan variera beroende på byggnadens konstruktion, omfattning, materialval, geografiskt läge, åtkomst, installationsförutsättningar samt val av entreprenör. Syftet med sammanställningen är att ge köpare och säljare en översiktlig uppfattning om möjliga kostnadsnivåer i samband med renovering, underhåll och tekniska åtgärder.

Åtgärder - Riktpriser
YTTERTAK
Takrenovering betongpannor | ca 1 650 - 1 850 kr/m²
Läggning takpapp låglutande tak | ca 1 200 - 2 600 kr/m²
Tjärning/behandling låglutande tak | ca 250 - 700 kr/m²
Tilläggsisolering vindsbjälklag | ca 800 - 950 kr/m²

FASAD / UTVÄNDIGT
Tilläggsisolering + panel | ca 3 500 - 5 500 kr/m²
Omputsning fasad | ca 2 500 - 4 500 kr/m²
Komplett målning bostäder | ca 700 - 1 050 kr/m² BTA
Ommålning fönster | ca 2 800 - 5 000 kr/st
Byte fönster | ca 12 000 - 20 000 kr/m²
Omdränering med Pordrän/Isodrän | ca 6 500 - 11 000 kr/löpmeter

GRUND / BJÄLKLAG
Rivning uppreglat golv + ventilerat golv | ca 3 500 - 7 500 kr/m²
Ny trossbotten ovan krypgrund | ca 4 500 - 7 000 kr/m²
Syllbyte 1-planshus | ca 4 500 - 8 500 kr/löpmeter

BADRUM / VÅTRUM
Standardbadrum kakel/klinker | ca 28 000 - 45 000 kr/m²
Våtrum plastmatta vägg/golv | ca 18 000 - 30 000 kr/m²

KÖK / INVÄNDIGT
Köksinredning 1 RoK | ca 110 000 - 180 000 kr/st
Köksinredning 4 RoK | ca 140 000 - 250 000 kr/st
Övrig inredning 1 RoK | ca 20 000 - 40 000 kr/st

VVS / ENERGI
Bergvärme inkl vattenburet system | ca 220 000 - 380 000 kr
Luft/vattenvärmepump inkl system | ca 180 000 - 320 000 kr
Relining av avloppsrör villa | ca 80 000 - 250 000 kr

EL
Byte av elinstallation villa 140 kvm | ca 180 000 - 350 000 kr

ÖVRIGT
Mögelsanering vind ca 120 kvm | ca 25 000 - 35 000 kr
Sanering + sorptionsavfuktare krypgrund | ca 65 000 - 80 000 kr