

Fastighetsuppgifter

Lägenhetsnummer	Bostadsrättsförening
256	Brf Römossen
Adress	
Aftonvägen 5	
14631 Tullinge	

**Besiktningsuppgifter**

Uppdragsnummer	A35317
Besiktningsdatum	2026-01-16
Besiktningsföretag	OBM Byggnadsmiljö AB
Besiktningsförrättare	Tobias Eriksson
Närvarande	Säljare
Giltig till och med	2027-01-16
Brf kontaktperson	



Byggnadsinformation

Byggnadsbeskrivning	Byggnadsår
Flerbostadshus	1978
Lägenhetstyp	Övrigt
3 rum + Kök	Lägenheten var möblerad vid besiktningstillfället. Vissa rum var belamrade.

Byggnadsdel

Fönster: Kopplade 2+1-glas

Installationer

Värme: Fjärrvärme- vattenburet system

Ventilation: Mekanisk frånluft

Vatten: Kommunalt

Avlopp: Kommunalt

Frågor till BR-innehavare eller BRF

Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 2016 av nuvarande ägare.

2017/2019 - Ytskiktsrenovering och kökrenovering utfördes. Samtliga elinstallationer drogs om och ny elcentral installerades i samband med renovering.

Ägare har ingen kännedom om brister/fel i lägenheten.

Våtutrymme: Uppgifter saknas, renoverat av tidigare ägare.

Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats?	Ja	Utfört 2008
Energideklaration	Ja	Se separat protokoll
Finns frågelista upprättad?	Ja	Finns hos mäklare

Besiktningsresultat					
Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart					
Byggnadsdel	1	2	3	4	Anmärkning
Lägenhet					
Hall		X			Golv sviktat något.
Badrum		X			- Våtrumströskel saknas, uppvik av tätskikt kunde ej noteras. - Avloppsstos till handfatets avlopp är ej tillräckligt uppdraget över golvnivå. - Skvallerrör till inbyggd wc cistern saknas, samt utrymme ej besiktningsbart. - Avloppsstos till tvättmaskinens avlopp är vid genomföringen ej tillräckligt utdraget från vägg. - Pluggat rörsavstick noterades, vilket medför ökad risk för skapande av ohälsosamt vatten. - Utrymme för rörkopplingar saknar tätbotten och skvallerrör. - Golvbrunn något svåråtkomlig. - Hela golvet lutar ej mot golvbrunn.
				X	Golvbrunnsmanschett dold av bruk/tätningssmassa.
Sovrum 1	X				
Kök/allrum		X			- Fuktskydd saknas under diskbänkens vatteninstallationer och under kyl/frys. - Avloppsslangen till diskmaskin är ej klamrad i vägg/skåp.
Balkong		X			Lösöre/möbler begränsade besiktningsmöjligheterna.
Sovrum 2	X				
Förråd		X			Lösöre/möbler begränsade besiktningsmöjligheterna.

Kommentar

Kontroller

- Fuktkindikering har utförts stickprovsmässigt i våtutrymmen och kök.
 - Golvfall mot golvbrunn i dusch/badrum har kontrollerats genom vattenbegjutning av golvet i, samt strax utanför, plats för dusch/bad.
 - Stickprovskontroll av eluttag har utförts i kök och våtutrymmen.
- Eventuella avvikelser anges i besiktningskommentarerna.

Se även sista sidan avseende tekniska livslängder.

Delar där teknisk livslängd har passerat innebär att dessa är värdemässigt avskrivna och att ett närliggande åtgärdsbehov kan föreligga.

Datum

2026-01-16



Tobias Eriksson

Besiktningsförrättare

Villkor bostadsrättsbesiktning

1. Besiktningens omfattning

Detta protokoll får endast användas och är enbart giltigt i samband med bostadsaffär som förmedlas av Fastighetsbyrån. Uppdraget omfattar en besiktning av bostadsrättens skick vid besiktningstillfället. Endast de utrymmen och konstruktioner som omnämns i besiktningensresultatet på sidan 3 omfattas av besiktningen. Besiktningen sker med utgångspunkt från bostadsrättens ålder och därmed förenade egenskaper. Besiktningen är huvudsakligen okulär och med detta avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga, invändiga utrymmen utan ingrepp. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nå genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara. Ej besiktningsbara utrymmen samt anledningen till detta noteras i besiktningensprotokollet. Besiktning av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs endast genom en okulär erfarenhetsmässig bedömning av det som utan ingrepp är tillgängligt och synligt. I kök och våtrum utförs vanligen en stickprovsmässig kontroll av skyddsjord. Det utförs i vissa fall även en funktionskontroll av jordfelsbrytaren om sådan finns. Det åligger uppdragsgivaren att ansvara för att återställning av all el sker efter ev. kontroll av jordning eller jordfelsbrytare. I besiktningensprotokollet så redovisar besiktningsmannen sin bedömning av bostadsrättens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter samt noterar sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och det är därför viktigt att ta aktiv del i besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar ska genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga.

2. Undantag

Besiktningen omfattar inte:

- Granskning av dokument gällande bostadsrättsföreningen eller bostadsrätten t.ex. lägenhetsförteckning och stadgar.
- Utvändiga utrymmen som tillhör bostadsrätten t.ex. friliggande förråd, garage mm.
- Kontroll av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, oljetankar, eldstäder, rökgångar eller murstockar.
- Radonmätning, kontroll gällande förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet.
- Undersökning innehållande ingrepp, mätning, provtryckning etc. undantaget viss fuktindikering med fuktindikator.
- Funktionstest av termostater, blandare, säkerhetsventiler etc.
- Att notera skador eller olägenheter orsakade av husdjur eller skadedjur.
- Att notera skavanker p.g.a. normalt slitage eller andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter.
- Att flytta lösöre och annat som försvårar besiktningen.
- Åtgärdsförslag för avhjälpande av fel.

3. Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ansvarar för att:

- Besiktningsförrättaren får tillträde till de utrymmen som ska besiktas.
- Upplysa besiktningsförrättaren gällande vetskap/misstanke om historiska eller pågående skador i bostadsrätten.
- Upplysa om det föreligger andra omständigheter som kan vara av betydelse för besiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som uppenbart felaktig.

4. Bedömningsgrunder

Besiktningensresultatet redovisas i kolumner där stegen 1. Utan anmärkning, 2. Påpekande, 3. Bör åtgärdas och 4. Ej besiktningsbart är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet ska förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet under rubriken kommentarer och riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under kommentarer och riskanalys läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsmannen utvecklar sina bedömningar. Notera att ett påpekande även kan innebära att åtgärder bör vidtas. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen ska avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Punkt 4. Ej besiktningsbart används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället. Om besiktningsförrättaren bedömer att behov av fortsatt teknisk utredning föreligger så noteras detta i besiktningensprotokollet. Om fortsatt teknisk utredning rekommenderats kan anspråk p.g.a. skador gällande det som noteras ej ställas mot besiktningsförrättaren.

5. Ansvarsbegränsningar

Besiktningsföretaget har tecknat konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag och ansvarar, med nedan angivna begränsningar mot säljaren såväl som mot köparen för skada som förorsakas genom vårdslöshet eller försummelse vid uppdragets utförande.

Besiktningsföretagets sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag är begränsat till 15 prisbasbelopp.

Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp under ett halvt prisbasbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan upptäckts eller borde ha upptäckts (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande.

Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningsföretaget inget ansvar p.g.a. uppdraget och dess utförande. Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej.

Vid beräkning av ev. ersättningsbelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag. Skador på konstruktioner, byggnadsdelar och installationer som bostadsrättsföreningen ansvarar för omfattas ej av skadeståndsansvar.

6. Behandling av personuppgifter

OBM Gruppen AB, org nr 556806-2367 är personuppgiftsansvarig för hanteringen av dina personuppgifter. För att kunna fullgöra våra skyldigheter mot myndigheter, kunder, leverantörer och personal så behöver vi behandla och lagra dina personuppgifter. Du kan läsa mer om vår sekretesspolicy på www.obmgruppen.se/sekretesspolicy