





## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för  
Hult 31:6.

### Tallboängen 85, 436 44 Askim

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren enligt de förutsättningar som framgår av "Villkor Överlåtelsebesiktning". Om du som köpare önskar överta den juridiska rätten till besiktningsutlåtandet och samtidigt uppfylla en del av din undersökningsplikt, är du välkommen att kontakta Inspect Group för genomförande av en köpargenomgång. En köpargenomgång ger samma ansvarsförhållanden och har samma villkor som en fristående överlåtelsebesiktning för köpare.



## Objekt

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Objektsadress:        | Tallboängen 85, 436 44 Askim         |
| Fastighetsbeteckning: | Hult 31:6                            |
| Besiktning:           | Utökad                               |
| Uppdragsnummer:       | 16568                                |
| Besiktningstekniker:  | Andreas Magnusson                    |
| Besiktningsdag:       | 2025-11-26 kl. 09:00                 |
| Övriga närvarande:    | Fastighetsägare<br>Fastighetsmäklare |
| Väderlek:             | -1° och mulet                        |

## Byggnadsbeskrivning

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:             | 1969                                                                               |
| Om-/tillbyggnadsår:     | -                                                                                  |
| Byggnadstyp:            | Kedjehus                                                                           |
| Grundkonstruktion:      | Betongplatta på mark med uppreglade golvkonstruktioner samt undertrycksventilation |
| Stomme material:        | Träregelstomme                                                                     |
| Fasad:                  | Tegelfasad/ Träpanel                                                               |
| Fönster:                | 3-glas isolerfönster                                                               |
| Hängrännor och stuprör: | Plåt                                                                               |
| Takkonstruktion:        | Sadeltak med betongpannor                                                          |
| Värmesystem:            | Direktverkande el via luft/luftvärmepump samt radiatorer.                          |
| Ventilation:            | Självdreg (S)                                                                      |
| Övrigt:                 | -                                                                                  |

## Handlingar och information

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare/ombud.

Besiktningsteknikern kan inte garantera riktigheten i lämnade handlingar och information.

### Lämnade handlingar/Uppgifter om utförda renoveringar:

2000 Byggs carport  
2006 Ny altan  
2007 Takomläggning garage  
2010 Omläggning av tak med ny tak, läkt, pannor samt installation av takfönster  
2011 Vattenläcka arbetsrum, åtgärdat via försäkring  
2012 Korrigering takfönster, åtgärdat via försäkring  
2013 Byte ytterdörr  
2014 Byte av fasadpanel, balkong samt nya fönster och dörrar i entréplan  
2015 Toppstrykning av fasadpanel  
2016 Renovering av badrum i övre plan efter vattenläcka, åtgärdat via försäkring  
2018 Ny varmvattenberedare  
2018 Renovering/ ombyggnation kök, tvättstuga, dusch, bastu och gästtoalett  
2025 Installeras avfuktare i den uppreglade golvkonstruktionen

### Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten

|                                                                                         |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nuvarande ägare tillträdde?                                                             | 1996                                                                                      |
| Har det förekommit någon vattenskada i huset?                                           | Ja, se ovan                                                                               |
| Har det varit stopp i avloppen?                                                         | Nej                                                                                       |
| Har det utförts stambyte?                                                               | Alla VA-stammar bytta ut till husväggen                                                   |
| Är huset omdränerat?                                                                    | Nej, men växtlighet har tagits bort samt att marken återfyllts med makadam på kortsidorna |
| Har några åtgärder, uppgraderingar eller renoveringar av fastighetens elsystem utförts? | Elen har blivit bytt i de utrymmen som renoverats, resterande el är äldre                 |
| Är taket omlagt?                                                                        | Ja                                                                                        |
| Är radonmätning utförd?                                                                 | Nej, indikering utförs i samband med besiktning                                           |
| Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?                                            | Ja, men radiator finns ej monterad i sovrum 1                                             |
| Har ni känt någon avvikande lukt i huset under tiden ni bott här?                       | Nej                                                                                       |
| Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?                    | Nej                                                                                       |
| Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?               | Nej                                                                                       |
| Finns våtrumsintyg?                                                                     | Ej tillgängligt vid besiktningstillfället                                                 |
| Finns det några fel/brister som inte är okulärt synliga?                                | Balkongdörr kärvar                                                                        |

## Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen – samt övrig information:

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Ytor som inte är åtkomliga, eller på annat sätt inte är besiktningsbara, ingår i köparens undersökningsplikt. För dessa har besiktningsteknikern inget ansvar.

Yttertaget kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt.

De flesta hus har någon form av fel eller brist som kan innebära risk för skada, eller redan ha orsakat en. Vanligast är fuktnrelaterade skador. Vind, kryppgrund och betongplatta utsätts för olika fuktbelastning beroende på temperatur och användning. Det är normalt att förvänta sig att äldre fuktisolering eller dränering har en nedsatt funktion.

**Avseende översyn av el- och VA-installationer** grundar sig besiktningsteknikerns bedömningar och eventuella rekommendationer på säljarens lämnade uppgifter samt på allmänt kända åldersmässiga avskrivningsprinciper. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i de uppgifter som tillhandahållits av säljaren.

**Inga tekniska undersökningar eller provningar** av el- eller VA-system, såsom isolationsmätningar, tryckprovningar eller andra specialiserade mätningar, ingår i denna besiktning.

**Vid avvikelser** som tyder på att el- eller VA-installationerna inte fungerar normalt rekommenderas att behörig fackman inom respektive område anlitas för vidare utredning. Denna typ av undersökningar kräver i regel särskild behörighet. Undertecknad besiktningstekniker innehar inte behörighet inom el eller VA.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid besiktningstillfället, såväl det som besiktningsteknikern okulärt kan upptäcka på plats, som de eventuellt muntliga uppgifterna som lämnats till besiktningsteknikern och som är av betydelse.

Finns uppfattning om att någon muntlig information saknas eller är felaktig måste uppdragsgivaren begära eventuell redigering inom fem (5) arbetsdagar. För redigering som inte begärs inom angiven tid har besiktningsteknikern inget ansvar.

**Inget att notera** – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

**Noteringar** – Betyder att det finns en avvikelse, exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som inte nödvändigtvis måste göra det.

**Redovisade risker** – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas. Samtliga redovisade risker noterade i protokollet, samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

**Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer** – Betyder att skada, eller förmodad skada, finns och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare. Under denna rubrik innefattas också eventuella rekommendationer.

# Noteringar

## Utvändigt

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markförhållanden         | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundläggning            | <p>Betongplatta på mark med påbyggda golvkonstruktioner.</p> <p>Befintlig golv-/syllkonstruktion monterad ovan betongplattan riskerar, pga naturlig fuktpåverkan från mark, att drabbas av tillskjutande fukt.</p> <p>Detta kan då bl.a. resultera i att avvikande lukter uppstår och sprids till boendemiljön. Vid besiktningstillfället upplevdes normal lukt i bostaden.</p> <p>Fastighetsägaren har nyligen låtit montera en undertrycksventilation i golvet för att minska risken för fuktrelaterade skador.</p> <p>Under tröskel mellan hall och vardagsrum, uppmättes fuktkvoten till 13,5% i träregel monterad dikt an betongplattan.</p> <p>Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om fuktkvoten överstiger 17%.</p> |
| Sockel/utvändiga trappor | Inget att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fasad                    | <p>Fasadpanelen är i behov av målning/ underhåll, lokala rötskador förekommer i panel och vindsquivor.</p> <p>Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av skador, vilket i sin tur kan spridas till intilliggande konstruktioner. Byte av skadat material samt kontroll av kringliggande konstruktion rekommenderas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fönster/dörrar           | <p>Balkongdörrarna är i behov av byte då de är fuktskadade.</p> <p>Kontakta fackman för kontroll och åtgärd.</p> <p>Isolerglaskassetter är delvis äldre i sovrum på övre plan.</p> <p>Då kassetterna är äldre finns en risk att tätningarna mellan glasen blir otäta, vilket i sin tur kan leda till att kondens/ missfärgningar uppstår i kassetterna.</p> <p>Otätheter förekommer mellan dörrkarm och fasad utanför tvättstuga.</p> <p>Otätheterna innebär risk för att vatten kan rinna in i konstruktionen.</p>                                                                                                                                                                                                            |
| Hängrännor/stuprör       | <p>Inbyggda hängrännor/ stuprör finns i takkonstruktionen.</p> <p>Inbyggda hängrännor/ stuprör innebär en ökad risk för fuktskador. Vanliga orsaker till läckage är igensatta takbrunnar eller otätheter i skarvar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tak                      | <p>Äldre plåthuv på yttertak är inte utbytt i samband med takomläggningen.</p> <p>Äldre plåtar innebär risk för att vatten kan rinna ner i underliggande konstruktion, kontakta plåtslagare för kontroll och åtgärd.</p> <p>Under takfönster noteras otätheter då tätningsremsorna rest sig.</p> <p>Åtgärd rekommenderas för att undvika att vatten rinner in under pannorna.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vind   | <p>Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.</p> <p>Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs varm och fuktig luft inifrån bostaden. För att komma till rätta med detta måste fukttilförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras genom montage av friskluftsventiler i sov- och vistelserum/ i de utrymmen där det saknas, samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas. I samband med renoveringar av våtrum rekommenderas att även fuktstyrda fläktar installeras.</p> |
| Garage | <p>Garaget har ett allmänt renoveringsbehov med avseende på panel och garageport.</p> <p>Invändigt var garaget belamrat med lösöre vid besiktningstillfället.</p> <p>Kontakta fackman för bedömning av omfattning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Entréplan

|            |                                                                                                                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entréhall  | Inget att notera.                                                                                                                                                                  |
| Sovrum 1   | Inget att notera.                                                                                                                                                                  |
| Vardagsrum | Inget att notera.                                                                                                                                                                  |
| Matplats   | Inget att notera.                                                                                                                                                                  |
| Kök        | Fuktskyddet i diskbänksskåpet botten täcker inte bakom avloppsledningarna. Montage av läckegesensor rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella läckage.               |
| Tvättstuga | Inget att notera.                                                                                                                                                                  |
| Dusch      | Golvbrunnen är monterad för nära väggen (inom 200mm) samt så sticker golvbrunnsmanschetten ut under klämringen. Risk finns att en korrekt tätskiktsanslutning inte kunnat utföras. |
| Bastu      | Inget att notera.                                                                                                                                                                  |
| WC         | Inget att notera.                                                                                                                                                                  |

## Övre plan

|                 |                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Allrum          | Inget att notera.                                                          |
| Sovrum 2        | Inget att notera.                                                          |
| Sovrum 3        | Inget att notera.                                                          |
| Passage         | Inget att notera.                                                          |
| Klädkammare     | Inget att notera.                                                          |
| Sovrum 4        | Inget att notera.                                                          |
| Sovrum 5        | Inget att notera.                                                          |
| Badrum/WC/Dusch | Inget att notera.<br>Tätskiktsanslutningen i golvbrunnen är täckt med fix. |

## Allmänt

|                  |                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elinstallationer | Elinstallationer i bostaden är delvis äldre.<br>Kontakta elektriker för uppdatering av elen. |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

## Övrigt

### Syftet med besiktningen

Vid varje besiktning är målet att samla in så mycket information som möjligt om huset, så att alla parter får ett tydligt underlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

### Kommentarer på utlåtandet

Om beställaren anser att någon viktig muntlig uppgift har utelämnats eller återgetts felaktigt i utlåtandet, ska detta meddelas till besiktningsteknikern så snart som möjligt, dock inom fem arbetsdagar. Om sådan återkoppling inte sker inom denna tid kan besiktningsteknikern inte hållas ansvarig för brister som annars hade kunnat rättas till.

### Ansvarsbegränsning

Besiktningsteknikern ansvarar inte för fel eller krav som framförs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget anses avslutat när utlåtandet har skickats till beställaren.

### Viktigt för säljare och köpare

Det är viktigt att både säljare och köpare läser hela protokollet noggrant och förstår dess innehåll. Om köparen inte deltog vid besiktningen rekommenderas en köpargenomgång, antingen via telefon eller på plats. En sådan genomgång omfattas av samma villkor och ansvar som en separat köparbesiktning.

Om ingen köpargenomgång genomförs har besiktningsteknikern inget juridiskt ansvar gentemot köparen. Genomgång bokas med fördel via ansvarig mäklare, annars via telefon eller e-post till vår växel.

### Dolda fel-försäkring

Om du är säljare och planerar att teckna en dolda fel-försäkring baserad på denna besiktning är det mycket viktigt att försäkringspremien är betald senast på tillträdesdagen. Om betalningen uteblir gäller inte försäkringen, vilket innebär att ni saknar försäkringsskydd. Är ni säljare och ännu inte har beställt en dolda fel-försäkring men vill göra det, hjälper vi er gärna. Kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

**INSPECT GROUP**



**Andreas Magnusson**

Besiktningstekniker/Certifierad energiexpert

Vxl 010-18 20 250

E-post: andreas.magnusson@inspectgroup.se

www.inspectgroup.se



## Bilaga 1 – Radonindikation

### Mätpunkt 1

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Mätplats                     | Entréplan               |
| Radonhalt Bq/m <sup>3</sup>  | 68                      |
| Mättid                       | 2h                      |
| Gränsvärde Bq/m <sup>3</sup> | 200                     |
| Slutsats                     | Ingen åtgärd nödvändig. |

### Mätpunkt 2

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Mätplats                     | Övre plan               |
| Radonhalt Bq/m <sup>3</sup>  | 43                      |
| Mättid                       | 2h                      |
| Gränsvärde Bq/m <sup>3</sup> | 200                     |
| Slutsats                     | Ingen åtgärd nödvändig. |

### Beskrivning av risk

Radon är en färg- och luktfri ädelgas som vid långvarig och hög exponering kan orsaka lungcancer. Halten av radon kan variera beroende på årstid, boendevanor och vilken typ av radonkälla som finns i byggnaden. Det gällande riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Eftersom indikationsresultat kan påverkas av när på året mätningen genomförs finns en osäkerhetsmarginal på upptill 30 %.

## Teknisk medellivslängd

Observera att nedan angivna tekniska livslängder är schablonmässiga och avser generellt jämförbara objekt. Det är viktigt att komma ihåg att livslängderna kan variera beroende på individuella faktorer och underhållshistorik för det specifika objektet. Därför är dessa uppgifter avsedda som riktlinjer och inte nödvändigtvis giltiga för det aktuella objektet

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

### Takkonstruktioner

|                                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| Takpapp låglutande/platta konstruktioner                           | 20 år |
| Gummiduk låglutande/platta konstruktioner                          | 30 år |
| Takpapp under takpannor av betong, tegel                           | 30 år |
| (Takpannor av betong/tegel)                                        | 30 år |
| Korrugerad takplåt med underliggande papp                          | 35 år |
| Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp                | 35 år |
| Asbestcementskivor/eternitskivor,                                  | 30 år |
| Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)                   | 35 år |
| Hängrännor/stuprör                                                 | 25 år |
| Skorsten (renovering/omgärning skorstenstopp, tätning rökkanaler), | 40 år |
| Nytt undertak - invändigt                                          | 40 år |

### Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)          | 35 år |
| Plåt                                              | 35 år |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt) | 50 år |

### Fasader

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Träpanel (byte)                               | 40 år   |
| Träpanel (målning)                            | 10 år   |
| Tegel                                         | Ej Byte |
| Puts - tjockputs 2 cm (renovering/omputsning) | 30 år   |
| Asbestcementplattor (eternitplattor)          | 30 år   |

### Fönster/dörrar

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden) | 25 år |
| Byte fönster                             | 40 år |
| Byte dörrar (inne/ute)                   | 35 år |
| Målning fönster/dörrar                   | 10 år |

### Dränering/utvändigt fuktskydd

|                                                                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.) | 25 år |
| Dagvattenledning utanför byggnaden                                                                          | 50 år |

### Invändigt

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Målning/tapetsering etc.                       | 10 år   |
| Parkettgolv/trägolv (byte)                     | 40 år   |
| Parkettgolv/trägolv (slipning)                 | 15 år   |
| Laminatgolv                                    | 20 år   |
| Klinkergolv                                    | Ej byte |
| Plastmatta på golv (ej våtrum)                 | 15 år   |
| Köksluckor, bänkskivor, köksinredning          | 30 år   |
| Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök | 40 år   |

### Värmegolv

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Elvärmeslingor i golv       | 25 år |
| Elvärmeslingor i våtutrymme | 30 år |
| Vattenburna slingor i golv  | 30 år |

### Våtutrymmen

|                                                                                          |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Plastmatta i våtrum                                                                      | 20 år |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme                                                | 30 år |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel                         |       |
| * utfört före 1995                                                                       | 20 år |
| * utfört efter 1995                                                                      | 30 år |
| Våtrumstapeter väggar                                                                    | 15 år |

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar                         | 50 år |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar | 50 år |
| Avloppstank                              | 30 år |
| Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)  | 30 år |
| Badkar                                   | 30 år |
| Värmeväxlare                             | 20 år |

### Elinstallationer

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Kablar, centraler etc. | 45 år |
|------------------------|-------|

### Vitvaror

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc. | 10 år |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp         | 10 år |

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

|                                                                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl | 20 år |
| Luftvärmepump                                                                  | 8 år  |

### Ventilation

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Injustering av ventilationssystem | 5 år  |
| Byte av fläktmotor                | 15 år |
| Styr- och reglerutrustning        | 20 år |



## Villkor för Överlåtelsebesiktning.

### Förklaring

|                     |                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppdragsgivare      | Säljaren eller köparen av fastigheten.                                                                                       |
| Fastighet           | Den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktning.                                                                |
| Fel i fastighet     | En avvikelse från vad en köpare har kunnat förutsätta vid köpet, om köpet genomfördes vid tiden för överlåtelsebesiktningen. |
| Besiktningstekniker | Det besiktningsföretag som fått i uppdrag att utföra överlåtelsebesiktningen.                                                |

### SE NOGA NEDAN VILKEN RUBRIK SOM GÄLLER JUST DITT UPPDRAG; KÖPARE ELLER SÄLJARE

#### Syfte för köpare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för köpare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en byggnadsteknisk okulär besiktning som utförs av en sakkunnig besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken, utan utgör en del av undersökningsplikten.

#### Syfte för säljare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dold fel-försäkring.

### Överlåtelsebesiktningens omfattning

#### Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

#### Handlingar och information

Om Besiktningsteknikern får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

#### Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktningsvillkoren.

Besiktningen omfattar Fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall vidbyggd del av huvudbyggnaden såsom förråd, carport eller garage samt den mark som anses ha byggnadsteknisk betydelse. Andra eventuella byggnader på fastigheten ingår enbart om detta framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaket kontrolleras från mark, steg, taklucka eller installerade takbryggor. Stege ska tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.



Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande.

För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsteknikern.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningsutlåtandet.

Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen. En yta eller ett utrymme som inte har besiktigats ingår ändå i köparens undersökningsplikt.

Om inget annat framgår av uppdragsbekaftelsen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, altan, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget.

I besiktningsuppdraget ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på Fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter.

I besiktningsuppdraget ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna några kostnads kalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

### Besiktningsutlåtande

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningsutlåtandet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen, vilket kan innebära att förhållandena kan vara annorlunda än vid tiden för överlåtelsen av Fastigheten.

I uppdraget ingår inte att revidera besiktningsutlåtandet efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla redovisade risker och rekommendationer om fortsatt teknisk utredning.

### Redovisade risker

Noterar besiktningsteknikern att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningsutlåtandet.

Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens egenskaper, noteringar som har gjorts vid den okulära besiktningen, Uppdragsgivarens information och handlingar samt skick hos likvärdiga fastigheter och förhållandena vid överlåtelsebesiktningen.

### Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsteknikern då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen om inte annat avtalats.

### Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsteknikern i samband med överlåtelsebesiktningen. Vid eventuella ingrepp i Fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekaftelse eller i en separat uppdragsbekaftelse.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.



**Okulär kontroll av el- och va-installationer**

Om det framgår av uppdragsbekräftelsen ingår okulär kontroll av el- och va-installationer i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsteknikerns noteringar och rekommendationer baserar sig på ägares uppgifter och kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten- och avloppsinstallationer.

I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera. Om Besiktningsteknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

Kontrollen innebär inte att Besiktningsteknikern garanterar installationens funktion eller att den inte är i behov av översikt, reparation eller underhåll.

**Fuktindikering**

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador. En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningsutlåtandet.

**Fuktmätning**

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fukterelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsteknikern behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsteknikern på plats. Besiktningsteknikern ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella följskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsteknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen

än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

**Radonindikering**

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningsmannen har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

**Kostnadsuppskattning av åtgärder**

Kostnadsuppskattning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en kostnadsbild över kritiska åtgärder i Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna är uppskattade och Besiktningsteknikern har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

**Areamätning**

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m<sup>2</sup>.

Viss mindre avvikelse kan förekomma i uppmätningen. I areamätningens utlåtande framgår vilken felmarginal som kan förekomma utan ansvar för Besiktningsteknikern.

**Besiktningsteknikern ansvar**

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen är Besiktningsteknikern skyldig att ersätta den skada som Besiktningsteknikern åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsteknikern är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara.

Det är besiktnings-teknikern som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.



Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.

c) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är Besiktningsteknikern inte skyldig att ersätta.

Om Besiktningsteknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som Besiktningsteknikern lämnat muntligen ersätts endast om Uppdragsgivaren omgående efter mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

#### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsteknikern kan tänkas behöva för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktningsutlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsteknikern inget ansvar.

För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsteknikern men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsteknikern inget ansvar.

#### Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsteknikern har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål. Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

Om Uppdragsgivaren är en säljare så gäller inte ansvaret per automatik för köparen. För att ansvar skall gälla mellan köparen och Besiktningsteknikern krävs särskilt avtal. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

#### Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

#### Reklamation och preskription

Eventuell reklamation gällande Besiktningsteknikerns uppdrag skall meddelas till Besiktningsteknikern snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsteknikern har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

#### Betalning och hävning

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besiktningsteknikern, kan Besiktningsteknikern kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

#### Kontaktuppgifter Besiktningstekniker

Inspect Group Sweden AB,  
010-18 20 250  
[info@inspectgroup.se](mailto:info@inspectgroup.se)  
[www.inspectgroup.se](http://www.inspectgroup.se)

