





## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för  
Hönekulla 1:58.

### Solängsvägen 5,, 435 37 Mölnlycke

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:	Solängsvägen 5, , 435 37 Mölnlycke
Fastighetsbeteckning:	Hönekulla 1:58
Besiktning:	Bas
Uppdragsnummer:	17250
Besiktningstekniker:	Mikael Burman
Besiktningdag:	2026-03-30 kl. 08:30
Övriga närvarande:	Henrik Ståhl och Monica Engelin samt Yvonne Elmgren.
Väderlek:	3° och regn

## Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1937
Om-/tillbyggnadsår:	-
Byggnadstyp:	Fristående villa, 2 plan med källare
Grundkonstruktion:	Betongplatta på mark utan underliggande isolering. I
Stomme material:	Trä/betong med bjälklag av trä
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster, isolerglasfönster och glasbetongfönster
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Valmat tak med tegelpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont
Värmesystem:	Vattenburet värmesystem via bergvärmepump
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:

Inga tillhandahållna handlingar.

Ca 1997 - ny el och elcentral

1999 - ny dränering och fuktisolering med Pordrän samt nya markrör

Ca 2010 - nya hängrännor och stuprör

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

Nuvarande ägare tillträdde? 1996

Har det förekommit någon vattenskada i huset? Ja, 2022 läkte det från taket. Åtgärdat av hantverkare.

Har det varit stopp i avloppen? Nej

Har det utförts stambyte? Delvis

Är huset omdränerat? Ja

Har några åtgärder, uppgraderingar eller renoveringar av fastighetens elsystem utförts? Ja

Är taket omlagt? Nej

Är radonmätning utförd? Nej

Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?

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? Nej

Finns det några fel/brister som inte är okulärt synliga? Nej

## 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.

Yttertaket 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 fuktrelaterade 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	<p>Träd finns i husets närhet.</p> <p>Detta kan innebära risk för skador på byggnad och/eller att rötter tar sig in i dräneringsledningar och dämmer dessa.</p> <hr/> <p>Det finns en brunn utanför källardörren.</p> <p>Rekommenderar regelbunden rensning av denna.</p> <hr/>
Grundläggning	<p>Färgsläpp från betonggolvet förekommer.</p> <p>Detta är normalt förekommande i byggnader med denna typ av konstruktion.</p> <hr/>
Sockel/grundmur	<p>Anslutning mellan källartrappa och grundmur har brister.</p> <p>Detta kan leda till fukttransport och skador på anslutande delar.</p> <hr/> <p>Färgflagning och putssläpp noterades.</p> <p>Enligt nuvarande ägare är detta från tiden innan omdränering utfördes.</p> <hr/> <p>Påväxt noterades lokalt på grundmurars insida.</p> <p>Rekommenderar att detta åtgärdas.</p> <hr/>
Fasad	<p>Altandäcket är monterat dikt an fasaden.</p> <p>Detta gör att fasaden får svårt att torka ut från väta samt att underhållet av nederdelen panel försvåras/alternativt inte kan utföras vilket kan leda till skador i panelen och bakomliggande konstruktion.</p> <hr/> <p>Fasadpanelen avslutas lokalt nära mark (trall).</p> <p>Detta kan försvåra framtida underhåll samt innebär en ökad risk för fuktuppsug i ändträ.</p> <hr/> <p>Målning av fasadpanelen ska kalkyleras. Lokalt i behov av underhåll, lokala rötskador och sprickor förekommer.</p> <p>Det rekommenderas att underhåll utförs samt att skadad panel byts ut i samband med detta.</p> <hr/> <p>Fasadpanelen är skarvad.</p> <p>Detta innebär ökad risk för fuktuppsugning i ändträ i skarven.</p> <hr/> <p>Färgblåsor förekommer.</p> <p>Rekommenderar kontakt med målare för kontroll.</p> <hr/>

Fönster/dörrar	<p>Fönster med underhållsbehov förekommer.</p> <p>Färgflagnig samt sprickor i kitt innebär risk för att vatten kan tränga in och orsaka fuktskador.</p>
Hängrännor/stuprör	<p>Ett stuprör är ej anslutet till markledning.</p> <p>Då stuprör inte är anslutna till markledning innebär detta risk för en ökad fuktbelastning på grunden.</p> <p>Inget att notera om hängrännor.</p> <p>Hängrännor är endast besiktigade från mark.</p>
Tak	<p>Yttertaget är i behov av omläggning med avseende på bla. allmän ålder på takpapp och pannor samt frostsprängda takpannor.</p> <p>Det rekommenderas att takläggare kontaktas för renovering av yttertaget. I samband med detta kontrolleras underliggande konstruktioner efter eventuella skador. Vid takomläggning bör även äldre plåtarbeten på taket bytas ut samt att nockband och fotplåtar monteras.</p> <p>Brant lutning på taket.</p> <p>Taket är därför endast besiktigat från mark och taklucka.</p> <p>Moss-/Aagpåväxt finns på pannorna.</p> <p>Rensning rekommenderas.</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 fuktillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, vindslucka, ventilationsrör mm.) tätas.</p> <p>Gångbryggor saknas, rekommenderar att detta åtgärdas.</p> <p>Vinden är endast besiktigad där golvbeklädnad finns.</p> <p>Oisolerade elrör finns på vinden.</p> <p>Vid kondensbildning kan detta orsaka fuktskador i kopplingsdosor och liknande. Rekommenderar att rören läggs under isoleringen.</p> <p>Det förekommer spår av att det bildas kondens på taklucka.</p> <p>Genom att isolera takluckan så brukar problemet åtgärdas.</p>

## Entréplan

---

Entréhall med garderober	<p>Installationsutrymme för rörkopplingar i garderob saknar fuktskydd/tät botten.</p> <p>Rekommenderar att detta åtgärdas och man kan med fördel montera "skyddslåda" eller liknande för att minska risken för mekanisk påverkan på rörkopplingar.</p>
Sovrum 1	<p>Inget att notera.</p>
Vardagsrum	<p>Inget att notera.</p>
Kök	<p>Fuktskydd avslutas långt in under kyl/ frys.</p> <p>Då fuktskyddet avslutas för långt in kan detta göra att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka i tid.</p> <hr/> <p>Fuktskydd finns ej monterat under diskmaskinen.</p> <p>Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.</p> <hr/> <p>Fuktindikationer noteras på golv och sidostycke till kyl/frys. Torrt vid besiktningstillfället.</p> <p>Rekommenderar att man har det under kontroll och vidtar åtgärder om de förändras.</p>
WC	<p>Inbyggd spolcistern till vägghängd wc-stol saknar dräneringsöppning, vilket innebär att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka i tid.</p> <p>Det rekommenderas att öppning tas upp i golv-/väggvinkel under wc-stolen för att underlätta upptäckt vid läckage.</p> <hr/> <p>Okänt om tätskikt finns.</p> <p>Om tätskikt saknas kan det vid läckage leda till vattenskador i omkringliggande konstruktioner.</p> <hr/> <p>Spricka i fogar finns.</p> <p>Bedöms ej vara någon större skada.</p>

---

## Övre plan

---

Hall	<p>Fuktfläckar noterades på golv innanför balkongdörrar. Torrt vid besiktningstillfället.</p> <p>Utifrån vad som noterats vid besiktningstillfället så bedöms det endast vara ett kosmetiskt fel, kontroll av bakomliggande konstruktion rekommenderas vid framtida byte av golvbeläggning.</p>
------	---

---

WC 2	<p>Inbyggd spolcistern till vägghängd wc-stol saknar dräneringsöppning, vilket innebär att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka i tid.</p> <p>Det rekommenderas att öppning tas upp i golv-/väggvinkel under wc-stolen för att underlätta upptäckt vid läckage.</p> <hr/> <p>Okänt om tätskikt finns.</p> <p>Om tätskikt saknas kan det vid läckage leda till vattenskador i omkringliggande konstruktioner.</p> <hr/>
Sovrum 2	<p>Inget att notera.</p> <hr/>
Sovrum 3	<p>Inget att notera.</p> <hr/>
Balkong	<p>Inget att notera.</p> <hr/>
Sovrum 4	<p>I anslutning till ventil noterades missfärgad tapet/mindre fuktfläckar. Torrt vid besiktningstillfället.</p> <p>Utifrån vad som noterats vid besiktningstillfället så bedöms det endast vara ett kosmetiskt fel. Om problem återkommer rekommenderas att huvar monteras på ventiler för att förhindra att vatten tränger in vid regn och kraftig blåst.</p> <hr/>
Badrum	<p>Fönster är placerat i våtzon.</p> <p>Fönster är placerat i våtzon 1, vilket innebär risk för fuktskador i fönster/kringliggande konstruktion.</p> <hr/> <p>Våtrummet har äldre tätskikt.</p> <p>Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.</p> <hr/> <p>Okänt om tätskikt finns i delar utan kakel och klinker.</p> <p>Om tätskikt saknas kan det vid läckage leda till vattenskador i omkringliggande konstruktioner.</p> <hr/> <p>Klämringen bottenar ej i golvbrunnens säte.</p> <p>Ett felaktigt montage av klämring innebär risk för att vatten kan rinna in under tätskiktsanslutningen och orsaka fuktskador.</p> <hr/>

## Källare

Allmänt

Färgsläpp från betonggolv och mindre sprickor förekommer.

Detta är normalt förekommande i byggnader med denna typ av konstruktion.

Organiskt material står mot betongplattan.

Detta innebär risk för fuktuppsug och därtill hörande skador.

Vid inträdet i källaren noteras en avvikande lukt.

Rekommenderar utrensning av organiskt material, om lukten efter detta kvarstår  
erfordras ytterligare åtgärder för att utreda orsaken till lukt.

## Allmänt

Allmänt

Sprickor i skivskarvar förekommer.

Detta är vanligt förekommande med denna typ av konstruktion och är endast av  
kosmetisk karaktär.

Sprickor i ytterglas noterades på några fönster.

Om detta inte åtgärdas finns risk för fuktinträngning med fuktrelaterade skador  
som följd.

Barnsäkerhetsbeslag saknas på flera fönster.

Detta kan medföra risk för personsador (gäller ej fönster på markplan).

Ventilation

Ventilationen bedöms vara bristfällig.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs  
varm och fuktig luft inifrån bostaden. Genom att ventilationen i bostaden  
förbättras så minskar man risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund  
av inifrån kommande fukt. Detta kan ske genom att friskluftsventiler monteras i  
samtliga så kallade "torra" rum samt att badrum/tvättstuga/toalett förses med  
frånluftsfläktar med kontinuerlig drift.

Elinstallationer

Gruppförteckning saknas vid elcentralen.

Rekommenderar att detta åtgärdas.

VA

Delar av VA-installationerna samt gjutjärnsbrunnar har uppnått sin tekniska  
livslängd.

Byte av dessa ska kalkyleras.

## 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.

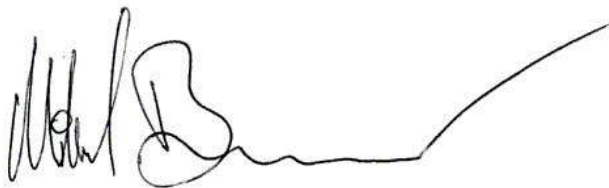
Om ingen köpargenomgång genomförs har besiktningsteknikern inget juridiskt ansvar gentemot köparen. Genomgång bokas med fördel via ansvarig mäklare, annars via telefon eller e-post till vår växel.

### 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**



**Mikael Burman**

Besiktningstekniker

Vxl 010-18 20 250

E-post: [mikael.burman@inspectgroup.se](mailto:mikael.burman@inspectgroup.se)

[www.inspectgroup.se](http://www.inspectgroup.se)

## 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 (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hänggrännor/stuprör	35 år
Skorsten (reovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	25 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 (reovering/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/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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 besiktnings-utlåtande. 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 dolda fel-försäkring.

### Överlåtelsebesiktningens omfattning

#### Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningsstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

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

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdagsbekräftelsen 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 uppdagsbekräftelsen.

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. Utvärdig 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 uppdragsbekräftelsen 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, fuktmetning 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 uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse.

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 avloppsininstallationer.

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 besiktningens utlåtandet.

### Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade 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 besiktningssmannen 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 besiktningens utlåtandets 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 besiktningsteknikern 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 besiktningens utlåtandet.

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

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 besiktningens utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som Besiktningsteknikern lämnat muntligen ersätts endast om Uppdragsgivaren omgående efter mottagandet av besiktningens utlåtandet begärt revidering av besiktningens utlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningens utlåtandet. 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 besiktningens utlåtandet har Besiktningsteknikern inget ansvar.

#### Vem har rätt till besiktningens utlåtandet

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

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i besiktningens utlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningens utlåtandet 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/framställt senare än två (2) år efter att besiktningens uppdraget 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)

