





## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

### Gunnebogatan 53, Mölndal

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 besiktningsutlåntag 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.





## Innehållsförteckning

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Objekt.....                                         | 3  |
| Byggnadsbeskrivning .....                           | 4  |
| Handlingar och information .....                    | 4  |
| Okulär besiktning – förklaringar .....              | 6  |
| Noteringar.....                                     | 7  |
| Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll .....     | 11 |
| Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp ..... | 12 |
| Bilaga 3 – Radonindikation.....                     | 13 |



## Objekt

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Objektsadress:        | Gunnebogatan 53<br>431 66 Mölndal |
| Fastighetsbeteckning: | Cyklamen 3                        |
| Besiktning:           | <b>UTÖKAD</b>                     |
| Uppdragsnummer:       | 15445                             |
| Besiktningstekniker:  | Mikael Mårtensson                 |
| Besiktningsdag:       | 2025-05-27                        |
| Övriga närvarande:    | Fastighetsägare                   |
| Väderlek:             | Regn, 11°C                        |



## Byggnadsbeskrivning

|                           |                                                                                                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår/ Ombyggnadsår: | 1947                                                                                                                                         |
| Grundkonstruktion:        | Källare / Betongplatta på mark med påbyggda golv och väggar innehållande organiskt material, klinkers och målade/obehandlade sten/betongytor |
| Byggnadstyp:              | 1-plans hus med källare                                                                                                                      |
| Stomme material:          | Trä / Betong                                                                                                                                 |
| Värmesystem:              | Bergvärmepump via vattenburna konvektorer och vattenburen golvvärme i badrum på källarplan<br>Elektrisk golvvärme i wc<br>Braskamin          |
| Ventilation:              | Självdagsventilation                                                                                                                         |
| Fönster:                  | Kopplade 2-glasfönster                                                                                                                       |
| Fasad:                    | Träfasad                                                                                                                                     |
| Hängrännor och stuprör:   | Plåt                                                                                                                                         |
| Takkonstruktion:          | Sadeltak med tegelpannor på ett underlag av läkt, underlagspapp och råspont                                                                  |
| Terrängförhållande:       | Trädgårdstomt                                                                                                                                |
| Övrigt:                   | Fristående byggnader och uterum ingår ej i uppdraget                                                                                         |



## Handlingar och information

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare.  
Besiktningsteknikern kan inte garantera riktigheten i lämnade handlingar och information.

Uppgifter om utförda  
renoveringar:

Nuvarande ägare har haft huset i sin ägo sedan 2013  
2024 – Köket renoverades

Information från säljare  
och upplysningar om fel i  
fastigheten:

- Finns det några fel/brister som inte är okulärt synliga?  
*Nej.*  
Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Ja, därav renovering av yttertak 2021.*
- Har det varit stopp i avloppen?  
*Nej.*
- Har det utförts stambyte?  
*Nej.*
- Är huset omdränerat?  
*Skall enligt uppgifter vara genomfört ca 3år innan nuvarande ägare tillträdde. Vid detta tillfälle gjordes garage om till en del av källare*
- Är elledningar utbytta i huset?  
*Nej.*
- Är taket omlagt?  
*Ja, 2021.*
- Är radonmätning utförd?  
*Nej - dock utfördes en radonindikering vid besiktningstillfället – se Bilaga 3.*
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?  
*Ja, dock är ej hela källarplanet aktivt uppvärmt.*
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här?  
*Nej.*
- Finns det någon invasiv växtlighet på tomten?  
*Nej.*
- Har skorstenen sotats/kontrollerats löpande?  
*Ja.*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?  
*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, stège, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt.

De allra flesta hus har någon form av fel eller brist som kan utgöra en risk för skada. Ibland har felet eller bristen kanske redan orsakat en skada. Det mest förekommande problemet är olika typer av fuktrelaterade skador. Utrymmen såsom vind, krypgrund eller konstruktioner på betongplatta utsätts för olika fuktbelastning, beroende på till exempel temperaturer och hur de nyttjas. Det är normalt att förvänta sig att en äldre fuktisolering eller dräneringsledning har en nedsatt funktion.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid besiktningsstillfället, 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 besiktningsstillfället 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 nödvändigtvis inte behöver 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

### HUVUDBYGGNAD

#### Utvändigt

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Markförhållanden:</p> | <p>Utvändigt fuktskydd ligger synligt ovan mark samt så är kantlist otät lokalt.<br/>Risk finns att fuktskyddet skadas och att funktionen försämrats.<br/>Kontakta fackman för bedömning av lämplig åtgärd</p>  |
| <p>Sockel:</p>           | <p>Sprickor finns lokalt i sockeln.<br/>Bristerna innebär risk för fukt-/ frysskador i konstruktionen.</p>                                                                                                                                                                                        |
| <p>Fasad:</p>            | <p>Fasadpanelen och takutsprång är lokalt i behov av målning/ underhåll.<br/>Rötskador förekommer lokalt.<br/>Det rekommenderas att underhåll utförs samt att skadad panel byts ut i samband med detta.<br/>Kontakta fackman för bedömning av lämplig åtgärd</p>                                  |



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fönster och dörrar: | <p>Fönster är i behov av målning/underhåll</p> <p>Utvändiga träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga, vilket lokalt orsakats i fönster</p> <p>Kontakta fackman för bedömning av lämplig åtgärd</p>  |
| Hängrännor/stuprör: | <p>Lokalt är stuprör kort – åtgärd rekommenderas</p> <p>Inget övrigt att notera</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vind:               | <p>Vinden är endast delvis besiktad då landgångar saknas</p> <p>De fuktmarkeringar som noterades och kunde nås, visade vid besiktningstillfället inga förhöjda fuktindikationer, dock rekommenderas det att dessa fläckar hålls under uppsikt för att säkerställa att dessa inte sprider sig.</p>                                                                   |
| Tak:                | <p>Inget att notera från taksteg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## Invändigt

Skador som förekommer på ytskikt och inredning på grund av naturligt åldrande eller vanligt slitage noteras inte särskilt i utlåtandet.

Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

Entréplan:

|           |                                                                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entréhall | Inget att notera                                                                                                                                  |
| Wc        | Inget att notera                                                                                                                                  |
| Passage   | Inget att notera                                                                                                                                  |
| Tv-rum    | Inget att notera                                                                                                                                  |
| Matplats  | Inget att notera                                                                                                                                  |
| Sovrum 1  | Inget att notera                                                                                                                                  |
| Kök       | Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåpets botten<br>Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage |
| Sovrum 2  | Inget att notera                                                                                                                                  |



Källarplan:

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall                     | Inget övrigt att notera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sovrum                   | Inget övrigt att notera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Allrum                   | Inget övrigt att notera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Groventré                | Inget övrigt att notera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Förråd                   | Inget övrigt att notera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pannrum                  | Inget övrigt att notera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dusch / Wc / Bastu / Bad | <p>Utrymmet är äldre fukttekniskt</p> <p>Detta medför en ökad risk ur fukthänsesende</p> <p>Vidare noterades hållrumsljud lokalt i kakel &amp; klinkers – dessa kan spricka vid punktbelastning</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Allmänt                  | <p>Kontroll av konstruktion:</p> <p>Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.</p> <p>Fuktkvoten uppmättes till understigande 19,6 % i de påbyggda golv &amp; väggarna</p> <p>Det rekommenderas att alla organiska material som har kontakt med betongplattan/källarväggarna rivs ut och ersätts med en fuktsäker konstruktion för att i förhindra att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.</p> <p>Det är viktigt att tänka på att denna rekommendation gäller de rum där dessa konstruktioner förekommer på källarplanet. Vidare är ej hela källaren aktivt uppvärmd</p> |

Hela huset:

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allmänt | <p>För att bl.a ombesörja för god inomhusmiljö, så rekommenderas det att friskluftsventiler installeras i samtliga sov- och vistelserum där detta saknas (ej kök och våtrum) samt så rekommenderas det även att aktiv frånluftsventilation installeras i våtrum &amp; wc för att förhindra att ett överskott av varmluft tränger upp på vindsutrymmet, vilket kan leda till kondensutveckling vintertid.</p> <p>Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.</p> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

### Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

### Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsstekniker har inte el-behörighet. Besiktningsmeknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

### Information om elanläggningen

|                                |                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anläggningens ålder:           | Blandad ålder                                                                            |
| lakttagelser:                  | Allmänt äldre elinstallationer<br>Jordfelsbrytare finns installerad                      |
| Slutsats och rekommendationer: | I takt med framtida renoveringar rekommenderas att elen uppdateras av behörig elektriker |



## Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsteknikern garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

### Information om byggnadens vatten och avlopp

|                                |                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anläggningens ålder:           | Blandad ålder                                                                                                                         |
| Vattenförsörjning:             | Kommunalt vatten                                                                                                                      |
| Typ av avlopp:                 | Kommunalt avlopp                                                                                                                      |
| Övriga upplysningar:           | Bergvärmepumpen installerades 2003                                                                                                    |
| lakttagelser:                  | Allmänt äldre VA - äldre gjutjärnsinstallationer finns i källaren.                                                                    |
| Slutsats och rekommendationer: | Vid framtida renoveringar rekommenderas att behörig VVS-entreprenör kontaktas för uppdateringar av VA enligt nu gällande branschnorm. |



## Bilaga 3 – Radonindikation

| Mätpunkt   | Radonhalt<br>Bq/m <sup>3</sup><br>(medelvärde) | Mättid | Gränsvärde Bq/m <sup>3</sup> | Slutsats                  |
|------------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|---------------------------|
| Entréplan  | <25                                            | 1,5h   | 200                          | Ingen åtgärd<br>nödvändig |
| Källarplan | 56                                             | 1,5h   | 200                          | Ingen åtgärd<br>nödvändig |

### Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas som vid för stor exponering kan orsaka lungcancer. Radongashalten kan variera beroende på årstid, boendevanor och radonkälla. Gällande riktvärde för radonhalt i bostad är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Man kan få olika årsmedelvärden beroende på vilken tid du gör mätningen därav så finns det en felmarginal på ca 30%.



## Övrigt

---

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade parter får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom fem arbetsdagar meddela besiktnings teknikern vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktnings teknikern göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Besiktnings teknikern ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdrag är avslutat i och med att besiktnings teknikern översänt utlåtandet till beställaren.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktnings tillfället rekommenderar vi att en köpargenomgång görs, antingen via telefon eller på plats. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Om ingen köpargenomgång görs har besiktnings teknikern inget juridiskt ansvar mot dig som köpare. En köpargenomgång bokar ni genom att ringa eller maila in till vår växel.

Om du som säljare avser att teckna en dolda fel-försäkring med den här besiktningen som underlag är det av yttersta vikt att försäkrings premien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringsskydd.

Om ni inte har beställt en dolda fel-försäkring men önskar att göra detta hjälper vi er gärna. I så fall är ni varmt välkomna att kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

**INSPECT GROUP**

*Mikael Mårtensson*

Mikael Mårtensson

Besiktnings teknikern

Vxl 010-18 20 250

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



## Villkor för Överlåtelsebesiktning.

### Förklaring

|                            |                                                                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uppdragsgivare</b>      | Säljaren eller köparen av fastigheten.                                                                                       |
| <b>Fastighet</b>           | Den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktning.                                                                |
| <b>Fel i fastighet</b>     | En avvikelse från vad en köpare har kunnat förutsätta vid köpet, om köpet genomfördes vid tiden för överlåtelsebesiktningen. |
| <b>Besiktningstekniker</b> | 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 besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelse-besiktningens 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 nå 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. Yttertaget kontrolleras från mark, stege, 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 uppdragsbegränsningen 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 kostnadskalkyler.

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 uppdragsbegränsning eller i en separat uppdragsbegränsning.

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 fuktnrelaterade 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 följdskador.

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 besiktnings-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 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)

