





## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för  
Hallén 1:154.

### Mor Annas väg 22, 428 37 Kålleröd

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:	Mor Annas väg 22, 428 37 Kålleröd
Fastighetsbeteckning:	Hallen 1:154
Besiktning:	Utökad
Uppdragsnummer:	17275
Besiktningstekniker:	Fredrik Svensson
Besiktningdag:	2026-04-09 kl. 08:00
Övriga närvarande:	DB delägare
Väderlek:	8° och klart

## Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1973
Om-/tillbyggnadsår:	
Byggnadstyp:	Kedjehus, 1-plan med källare
Grundkonstruktion:	Källare, Betongplatta på mark med uppreglad och isolerad golvkonstruktion (troligtvis).
Stomme material:	Trä/betong
Fasad:	Stående träpanel
Fönster:	Blandade fönstertyper
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont
Värmesystem:	Direktverkande el via radiatorer och luft/luftvärmepump samt delar med elektrisk golvvärme
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:

1978-87 Nedervåning; öppen spis, golv, arbete etc.

1982 Fönsterbyte

1982 Golvbyte - smårum

1987 Fönsterbyte

1987 Golvbyte; sovrum och källare

1988 Hallen - golv

1999 Takbyte

2003 Stensättning

2003 Kakel - hallen

2004 Badrum

2005 Kök (diskmaskin äldre, 2001?)

2005 Varmvattenberedare, tillverkad 2004

2007 Garagetak

2013-14 Altan + räcke

2014 Hall + trappa Målning, dörrar, tak, väggar, räcke

2018 Tvättmaskin

2018 Tvättbänk

2018 Tvättstuga Nytt klinker, dusch

2019 Takbehandling Tvätt etc.

2021 Målning

2021 Garage - fasad

2024 Luftvärmepump

2024 Kyl & Frys

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

Nuvarande ägare tillträdde? 1974

Har det förekommit någon vattenskada i huset? ja, början 1990 tal läcka från vattenrör i källare

Har det varit stopp i avloppen? Nej

Har det utförts stambyte? Nej

Är huset omdränerat? Nej

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

Är taket omlagt? Ja

Är radonmätning utförd? Ja, 2009. Årdmedelvärdet uppmättes till 90Bq/m3

Kan man hålla värmen i hela huset vintertid? Ja

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.

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 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>Marken lutar delvis mot huset samt att växter/rabatter fins ut med delar av grunden.</p> <p>Den utvändiga marklutningen och rabatter kan innebära en ökad risk för fuktbelastning på grundmur.</p>
Sockel/utvändiga trappor	<p>Fuktuppsug/ färgsläpp noteras på sockel.</p> <p>Fuktuppsug kan annars leda till fuktrelaterad skador i omkringliggande konstruktioner.</p>
Fasad	<p>Lokalt noteras blåsor i färgen, vidare noteras rötskador i taksarg på garage mot gatan.</p> <p>Det rekommenderas att skadad panel byts ut.</p> <p>Fasadpanelen avslutas bakom altanen. Eftersom fasadbeklädnaden avslutas bakom altanen finns risk för att fukt tränger in i fasadpanelens nederkant samt försvårar framtida underhåll. Detta kan orsaka fuktrelaterade skador i fasadbeklädnaden och bakomliggande konstruktioner.</p>
Fönster/dörrar	<p>Fönster och dörrar är i begynnande behov av målning/ underhåll.</p> <p>Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av skador, vilket i sin tur kan spridas till intilliggande konstruktioner.</p> <p>Isolerglaskassetter är äldre.</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>
Hängrännor/stuprör	<p>Lågpunkt noteras i hängränna mot garaget.</p> <p>Risk finns att hängrännan svämmar över. Justering rekommenderas.</p> <p>Hängrännan/takavvattning är inbyggt i garagets tak. Det rekommenderas att hängrännan städas regelbundet för att motverka en översvämningsskada.</p>
Papptak (Garage)	<p>Takpappen börjar bli äldre.</p> <p>Eftersom garagets taktäckning börjar bli äldre kan pappen ha en nedsatt vattenavvisande funktion, vilket kan resultera i att vatten rinner ner i underliggande konstruktion.</p>

---

## Tak (Betongpannor)

Äldre plåtarbeten som takhuvar/skorstenar är inte utbytta i samband med takomläggningen. Vidare noteras lokala otätheter vid vattplåtar som även lokalt täcker kort över betongpannor.

Äldre plåtar och ej täckande vattplåtar innebär risk för att vatten kan rinna in i underliggande konstruktion. Det rekommenderas att plåtslagare kontaktas för kontroll och åtgärd.

Nockbandstättning finns ej monterad under nockpannor.

För att minska risken för att vatten rinner in under pannorna vid ogynnsam väderlek och vidare ner i konstruktionen, rekommenderas att nockbandstättning monteras.



---

## Vind

Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.

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 reoveringar av våtrum rekommenderas att även fuktstyrda fläktar installeras.

Fuktmarkeringar finns lokalt på underlagstaket. det rekommenderas att dessa håls under uppsikt. för att underlätta detta kan landgång monteras på vindsutrymmet.

Vinden är besiktad från taklucka då landgångar saknas.



## Entréplan

Entréhall	Inget att notera.
WC	Utrymmet är äldre fukttekniskt. Vid framtida renovering bör dagens normer för utrymmet tillämpas med tätskikt på golv och uppvik på vägg/tröskel.
Hall	Inget att notera.
Passage	Inget att notera.
Dusch/WC	Våtrummet har äldre tätskikt. 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. Fönster är placerat i våtzon 1, vilket innebär risk för fuktskador i fönster/kringliggande konstruktion.  Lokalt noteras skada i tätskiktet ovan klämringen. Det rekommenderas att våtrumsentreprenör kontaktas för bedömning av omfattning samt lämplig åtgärd(eventuell dellagning).
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Vardagsrum	Lokalt noteras att taket har en formförändring på vägg mot hallen. Ses främst som estetiskt. Fuktindikering av området har utförts utan avvikelse.
Matsal	Inget att notera.
Kök	Fuktskyddet i diskbänksskåpets botten är otätt vid slangar.. Med ett bristfälligt täckande fuktskydd finns risk att eventuella läckage inte upptäcks i tid.  Lokalt sitter klinkerplattor bristfälligt mot underlag (bom/hålljud). Vid hård punktbelastning kan klinkerplattorna spricka.
Sovrum 3	Inget att notera.
Garage med ingång utifrån	Vid kontroll av ytterväggsyll uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%. Fuktkvoten uppmättes till 17,4% och en mindre mikrobiell lukt upplevdes i konstruktionen samt att mikrobiell påväxt finns på skivmaterialet. Detta får ses som förväntat i ett äldre garage. Vill man ta reda på orsak/omfattning samt åtgärd rekommenderas att byggentreprenör kontaktas.

## Källare

Hall	Inget övrigt att notera
WC	Utrymmet är äldre fukttekniskt. Vid framtida renovering bör dagens normer för utrymmet tillämpas med tätskikt på golv och uppvik på vägg/tröskel.
Hall med kontorsdel	Inget övrigt att notera
Kontor/Hobbyrum	Inget övrigt att notera
Kallföråd	Inget att notera.
Allrum med eldstad	Rinnmärken noteras på skorstenen. Detta bedöms bero på brister på skorstenens inklädnad. Se text tak (betongpannor).
Tvättstuga	Byte av gjutjärnsbrunn i duschen rekommenderas vid framtida renovering.  I övrigt bedöms att tätskikt saknas i utrymmet, rörgenomföringar finns i golv och att golvlutningen är lokalt bristfällig. Avsaknad av tätskikt bedöms ej leda till följskada då omgivande konstruktion består av oorganiskt material.
Allmänt	Puts och färg släpper från underlaget på vägg i tvättstuga samt så påvisades förhöjda fuktindikationer. De invändiga puts- och färgsläppen samt de förhöjda indikationerna indikerar att källarens utvändiga fuktskydd (dräneringssystem) inte längre fungerar tillfredställande och är i behov av åtgärd.  Vid provhålstagning som utfördes i allrummet med eldstad på byggda vägg/golvkonstruktion uppmättes fuktkvoten till 17,8% samt att en mindre avvikande lukt upplevdes i provhålet av mikrobiell karaktär. Provhål togs även under Innertrappen i den renoverade golvkonstruktionen från tidigare vattenläcka (80-90 tal). Golvkonstruktionen består av en luftspaltsbildande plastmatta, cellplast, golvspånskiva och ytskikt. Normal lukt upplevdes i konstruktionen.  Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%.  En vidare teknisk undersökning rekommenderas för att konstatera orsak/ omfattning av det förhöjda fuktkvotsvärdet samt den avvikande lukten i allrummet med eldstad. Denna rekommendation gäller hela källarplanet.

## Allmänt

---

Allmänt

Elanläggningen/ledningar i bostaden är merparten äldre. I takt med framtida renoveringar rekommenderas att behörig elektriker kontaktas för uppdateringar av elen.

Gjutjärnsbrunn i tvättstugan är rostangripen med äldre stammar i bostaden. Vi rekommenderar att du kontaktar en VVS-tekniker i samband med framtida renovering för bedömning av omfattning samt lämplig åtgärd.

## 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**



**Fredrik Svensson**

Besiktningstekniker

Vxl 010-18 20 250

E-post: [fredrik.svensson@inspectgroup.se](mailto:fredrik.svensson@inspectgroup.se)

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

## Bilaga 1 – Radonindikation

### Mätpunkt 1

Mätplats	Källare
Radonhalt Bq/m <sup>3</sup>	74
Mättid	1,5h
Gränsvärde Bq/m <sup>3</sup>	200
Slutsats	Ingen åtgärd nödvändig.

### Mätpunkt 2

Mätplats	Entréplan
Radonhalt Bq/m <sup>3</sup>	54
Mättid	1,5h
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 upp till 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 (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor, Plåt detaljer (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

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 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. 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 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 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 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/framställt 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)

