





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för
Aprikosen 1.

Smedsbergsgatan 7, 431 69 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 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:	Smedsbergsgatan 7, 431 69 Mölndal
Fastighetsbeteckning:	Aprikosen 1
Besiktning:	Utökad
Uppdragsnummer:	17892
Besiktningstekniker:	Fredrik Svensson
Besiktningdag:	2026-06-16 kl. 08:00
Övriga närvarande:	Fastighetsägare
Väderlek:	15° och halvklart

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1965
Om-/tillbyggnadsår:	
Byggnadstyp:	Fristående villa i suterräng
Grundkonstruktion:	Suterrängkällare med betongplatta på mark med delvis påbyggda golv
Stomme material:	Lättbetong/Betong
Fasad:	Tegelfasad/träpanel/fasadskiva
Fönster:	Blandade fönstertyper
Hängrännor och stuprör:	Koppar
Takkonstruktion:	Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont
Värmesystem:	Vattenburet värmesystem via bergvärmepump
Ventilation:	Mekanisk från- och tillufts ventilation
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:

Sanering, radon och asbest (2006)
Oljetank avlägsnad (2006)
Väderskydd kring skorsten (2006)
Nytt badrum (2006) Nytt kök (2006)
Renovering av elsystem (2006)
Nytt golv i korridoren (2006)
Nytt köksgolv (2006)
Bergvärme (2007)
Inredning, sousterrängplan (2008)
Nytt balkongräcke (2009)
Ny garageport (2009)
Nya wc-stolar, samtliga bytta (2006, 2009, 2020)
Takomläggning (2012)
Gavelspetsar, målning (2013, 2021)
Golvslipning, vardagsrum (2013)
Fönster med aluminiumbågar insatta utmed norra väggen (2014)
Renovering av fönster i vardagsrum, sovrum, tvättstuga och verkstad (2014)
Nytt köksfönster i söder (2014)
Fasadrenovering, tegelfogar ovanför dörrar och fönster (2014)
Trappor till nedre delen av trädgården (2015)
Terrass (2016)
Fiberkabel (2016)
Vattenutkast, västra gaveln (2020)
Ny brevlåda (2021)
Nya ventiler på huvudvattenledningen (2022)
Ny värmepanna (2022) Solpaneler (2023)
Ny badkarsblandare och ny duschblandare (2023)
Nya lås i entrédörrar (2023)
Ny köksbänk, ny diskbänk, ny spishäll (2024)
Ny tvättstugeinredning (2025)
Plattsättning på entrésidan omlagd (2025)
Renovering av alla söderfönster i sousterrängplan (2026)

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten

Nuvarande ägare tillträdde?	2006
Har det förekommit någon vattenskada i huset?	Ja, mindre läckage från radiator på entréplan. Huvudstam läckt vid vattenmätare. Inläckage kring skorsten. Mindre läckage i det outgädda utrymmet då handfatsavloppet släppte.
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, Ny elcentra kompletterat på nedre plan. I och merparten på övre plan har bytts.
Är taket omlagt?	Ja

Är radonmätning utförd?	Ja 2008. Årsmedelvärdet uppmättes till 110Bq/m ³
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?	Ja

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	Marken lutar lokalt mot entrésidan. Den utvändiga marklutningen kan innebära en ökad risk för fuktbelastning på grundmur/ sockel.
Sockel/utvändiga trappor	Fuktuppsug/ färgsläpp noteras på sockel samt att tegelfasaden lokalt ligger lägre än stenläggning på framsidan Fuktuppsug och lågt placerad tegelfasad kan leda till fuktrelaterad skador i omkringliggande konstruktioner. Entrétrappan har begynnande reoveringsbehov.
Fasad	Sprickor, mindre frostsprängning ,bristfälliga fogar noteras i tegelfasaden och att underbleckens infästningar släppt lokalt. Bristerna noteras främst på baksida. Bristerna i fasaden innebär risk för skador i kringliggande konstruktion. Det rekommenderas att murare kontaktas för bedömning av orsak/ omfattning samt lämplig åtgärd. Fasadpanelen mellan taken är sliten och är i behov av målning/ underhåll samt att panelen lokalt har rötskador. Vidare noteras underhållsbehov på takfoten. Underhåll rekommenderas samt att skadad panel byts.
Fönster/dörrar	Isolerglaskassetter är delvis äldre. 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. Äldre fönster/dörrar har lokalt målning/underhållsbehov. Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av skador, vilket i sin tur kan spridas till intilliggande konstruktioner.
Balkong	Fuktgenomslag/färgsläpp noteras på undersidan av balkongen Fuktgenomslagen indikerar att ytbeläggning har nedsatt funktion. Kontakta fackman för bedömning av omfattning/ lämplig åtgärd.
Hängrännor/stuprör	Flera stuprör läcker, lågpunkter noteras i hängrännor samt att lövsilar saknas på vissa stuprör. Åtgärd rekommenderas av bristerna.

Vind

Missfärgningar finns lokalt på underlagstaket vilket indikerar att vinden tillförs varm och fuktig bostadsluft.

Då bostaden har ett äldre mekaniskt ventilationssystem rekommenderas att ventilationstekniker kontaktas för rengöring av ventilationskanaler samt för kontroll/ injustering av frånluftsflöden samt bedömning om systemet bör uppgraderas,

Äldre fuktmarkering noteras kring främst murstocken.

Vinden är besiktat från enklare landgång.




Tak

Äldre plåtarbeten som t.e.x. vinkelplåt mot vägg, genomföring från äldre expansionskärl och huv för avluftare, är inte utbytta i samband med takomläggningen. Lokalt noteras mindre fuktskada i takutsprång mellan entrén då vattplåtar har bristfälligt avslut (avslutas över betongpannor). Vidare noteras att betongpannor ej spikats efter monteringsanvisning samt att takfotsplåt ej monterats. Begynnande mosspåväxt noteras på betongpannorna.

Det rekommenderas att plåtslagare och takläggare kontaktas för kontroll och åtgärd av bristerna.



Entréplan

Entréhall/Kaprum	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåpets botten. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Hall	Inget att notera.
Sovrum 1	<p>Kopplingsplint för vatten har inte heltäckande tätskikt/ dräneringsmöjlighet i inbyggnadslåda.</p> <p>I händelse av läckage kan vatten rinna in i kringliggande konstruktion. Med fördel kan läckagesensor monteras i utrymmet, för att underlätta upptäckt av eventuella läckage i tid.</p>
	
Badrum/WC/Dusch	<p>Våtrummet har äldre tätskikt samt att brunsmanschetterna är felskurna (sticker ut under klämningarna.</p> <p>Då våtutrymmet är äldre med noteringar i brunnar kan funktionen som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattensador i omkringliggande konstruktioner som följd.</p> <p>Fönster är placerat i anslutning till badkar, vilket innebär risk för att fönstret kan vattenbegjutas.</p> <p>Med fördel kan draperi monteras för att skydda fönstret.</p>
Sovrum 2	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.
WC	<p>Utrymmet är äldre fukttekniskt.</p> <p>Vid framtida renovering bör dagens normer för utrymmet tillämpas med tätskikt på golv och uppvik på vägg/tröskel.</p>
Garage med ingång utifrån	<p>Sprickor förekommer i innervägg. Ses främst som estetiskt.</p> <p>Garaget var delvis belamrat.</p>

Nedre plan

Hall	Klinkerplattor sitter bristfälligt mot underlaget (bom/hålljud). Vid hård punktbelastning kan klinkerplattorna spricka.
Förråd	Inget övrigt att notera
Trappförråd	Inget övrigt att notera
Hobbyrum	Inget övrigt att notera
Pannrum	Spricka noteras i murstocken. Går ej att bedöma omfattning. Ska skorstenen användas rekommenderas att den provtryck/besiktas.
Allrum	Inget övrigt att notera
Sovrum 5	Inget övrigt att notera
Sovrum 6	Inget övrigt att notera.
Tvättstuga	Utrymmet är fukttekniskt äldre. Risk för följskada bedöms som liten då omgivande konstruktioner består av oorganiskt material. Vid framtida renovering bör gällande branschregler för utrymmet beaktas.
Dusch/WC	Utrymmet är fukttekniskt äldre och har inget modernt anslutet tätskikt. Vid framtida renovering bör gällande branschregler för utrymmet beaktas.
Allmänt	<p>Puts och färg släpper från underlaget på vägg i främst hobbyrum samt så påvisades förhöjda fuktindikationer.</p> <p>De invändiga puts- och färgsläppen samt de förhöjda indikationerna indikerar att det utvändiga fuktskydd (dräneringssystem) inte längre fungerar tillfredställande och är i behov av åtgärd.</p> <p>Vid fuktkvotmätning som utfördes i sovrums 5 uppreglade och mineralullsolerad golvkonstruktion, uppmättes fuktkvoten till 18,6% i ovankant träregel samt att mikrobiell/kemisk lukt upplevs i provhålet.</p> <p>Vidare bedöms målade/tapetserade väggar och golv i nedre plan vara målade/tapetserade med en tät yttskikt.</p> <p>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%.</p> <p>En vidare teknisk undersökning rekommenderas för att konstatera orsak/ omfattning av det förhöjda fuktkvotsvärdet samt den avvikande lukten (gäller samtliga utrymmen med påbyggda golv av organiskt material samt täta yttskikt). Alternativt att man demonterar alla organiska material, samt täta material, i direktkontakt med betongplatta och väggar mot betongytan. I samband med detta bör bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador/ fuktgenomslag. Betongen bör noga rengöras innan återställande med fuktsäkra konstruktionslösningar.</p>

Krypgrund med ingång från pannrum

Krypgrund har ett ovanpåliggande betongbjälklag och uppreglad och mineralullsolerad golvkonstruktion dikt an betongbjälklaget.

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%.

Provhål togs under tröskel till sovrums 1. Fuktkvoten uppmättes till 11,7% i träbit ovan betongbjälklaget och normal lukt upplevdes. Den påbyggda konstruktionen ovanpå den uteluftsventilerade krypgrunden med betongbjälklag riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i golvkonstruktion (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Fuktmätning utfördes i krypgrundens träkonstruktion kvarvarande från formen. Fuktkvoten uppmättes till 20,8%. I bakkant grundmur samt lokalt mot källarväggen noteras fuktgenomslag samt att organiskt material finns på marken och delvis i konstruktionen. Marken i utrymmet är ej plastad. Det rekommenderas att man utreder omfattning samt lämplig åtgärd av fuktgenomslagen samt utstädning av organiskt material samt att marken plastas.

De uppmätta fuktkvotsvärdena i krypgrunden indikerar att grunden delar av året är så fuktig att mikroorganismer utvecklas. För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare, detta kan exempelvis göras genom installation av en s.k sorptionsavfuktare vars uppgift är att hålla luftfuktigheten på en så låg nivå att en tillväxt av mikroorganismer ej är möjlig.



Allmänt hela huset

Allmänt

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

Gjutjärnsbrunnar på nedre plan är rostangripna 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

www.inspectgroup.se

Bilaga 1 – Radonindikation

Mätpunkt 1

Mätplats	Sovrum 4 (entréplan)
Radonhalt Bq/m ³	213
Mättid	2 h
Gränsvärde Bq/m ³	200
Slutsats	Det rekommenderas att ventilationssystemet ses över samt att radonsugen i nedre plan kontrolleras. Efter åtgärder/injusteringar rekommenderas att en radonmätning utförs. Blå lättbetong förekommer i byggnaden.

Mätpunkt 2

Mätplats	Nedre plan hall
Radonhalt Bq/m ³	250
Mättid	2 h
Gränsvärde Bq/m ³	200
Slutsats	Ingen åtgärd nödvändig. Det rekommenderas att ventilationssystemet ses över samt att radonsugen i nedre plan kontrolleras. Efter åtgärder/injusteringar rekommenderas att en radonmätning utförs. Blå lättbetong förekommer i byggnaden.

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/m³. 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
Underlagstäckningar så som papp, duk, skivor mm under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/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 besiktningss företag som fått i uppdrag att utföra överlåtelsebesiktningen.

Syfte

Syftet med en överlåtelsebesiktning är att inför en överlåtelse klargöra information om fastighetens fysiska skick. Besiktningen utförs som en byggnadsteknisk okulär genomgång av en sakkunnig besiktningstekniker. Slutsatserna redovisas i ett besiktningssutlåtande.

För köpare utgör besiktningen en del av undersökningsplikten enligt Jordabalken, men den ersätter inte köparens fulla undersökningsplikt.

För säljare används besiktningssutlåtandet som underlag inför försäljningen/överlåtelsen och kan även ligga till grund för tecknande av en eventuell dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningssvillkoren 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 besiktningssvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

Handlingar och information

Om Besiktningss teknikern får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningssutlåtandet.

I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

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

Besiktningen omfattar fastighetens huvudbyggnad samt, i förekommande fall, vidbyggt garage/carport. Övriga tillägsbyggnader eller vidbyggda delar ingår inte i besiktningssuppdraget, såvida detta inte uttryckligen framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningss teknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nå genom anvisade inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. 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 besiktningssuppdraget. 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 Besiktningss teknikern.



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 uttryckligen framgår av uppdragsbekräftelsen ingår inte kontroll av eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget. Detsamma gäller pool, solpaneler samt därtill hörande installationer och utrustning.

I besiktningsuppdraget ingår inte heller kontroll eller ansvar för altan eller uterum. Vidare 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 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 VA-installationer.



I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och VA eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.

Om Besiktningsteknikern bedömer att något avviker från normal funktion lämnas rekommendation om kontroll av behörig fackman med särskild kompetens inom aktuellt område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet avseende ovan nämnda installationer och ansvarar därför inte för bedömning av dessa.

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 fuktrelaterade skador, såsom mögel, röta, avvikande lukt samt konstruktionspåverkan eller konstruktionsförsvagningar. 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 Besiktningsteknikern har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

Areamätning

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m².

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 och så länge uppdraget är fullt betalt.

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

- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.
- Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.
- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället 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 ansvarar för att ytor och utrymmen är tillgängliga och fria från hinder samt ska anvisa var dörrar och inspektionsluckor finns. Besiktning utförs inte i utrymmen som inte gjorts tillgängliga.

Efter att besiktningsutlåtandet har levererats åligger det uppdragsgivaren att utan dröjsmål noggrant läsa igenom utlåtandet och kontrollera att uppgifterna är korrekta samt att utlåtandet inte innehåller några felaktigheter eller utelämnanden.

Alla typer av synpunkter, invändningar eller eventuella felaktigheter ska skriftligen meddelas Besiktningsteknikern inom fem (5) arbetsdagar från leverans av besiktningsutlåtandet.

Synpunkter eller felaktigheter som inte meddelas inom angiven tid medför att Besiktningsteknikern inte har något 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 eller via e-post till info@inspectgroup.se. 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
www.inspectgroup.se

