





## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

### Banagrundsvägen 19, 439 31 Onsala

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 Besiktningsföretaget för genomförande av en köpargenomgång. En köpargenomgång ger samma ansvarsförhållanden och har samma villkor som en fristående överlåtelsebesiktning för köpare.





## Besiktningsteknikerns tankar i korthet

---

Befintlig fastighet uppvisar merparten normala och förväntade anmärkningar i relation till ålder/ underhåll/ byggnadssätt.

De noteringar som finns i protokollet bör i första hand ses som förebyggande och informativa, dock finns rekommendation om att fackman kontaktas för punktåtgärder på yttertaket.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktning rekommenderas att en avtalad/ bokad besiktningsgenomgång av utlåtet görs med undertecknad. Denna genomgång bokas via mäklaren.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom.

Med vänlig hälsning

Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB

Certifierad Energiexpert & Besiktningstekniker



## Innehållsförteckning

---

Objekt.....	3
Byggnadsbeskrivning .....	4
Handlingar och information .....	5
Okulär besiktning – förklaringar .....	6
Noteringar .....	7
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll .....	10
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	11
Bilaga 3 – Fuktmätning .....	12
Bilaga 4 – Radonindikation .....	13

## Objekt

---

### Adress

---

Objektsadress:	Banagrundsvägen 19, 439 31 Onsala
Fastighetsbeteckning:	Strannegården 1:7
Besiktning:	UTÖKAD
Uppdragsnummer:	12210
Besiktningstekniker:	Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB
Besiktningdag:	2024-01-31
Övriga närvarande:	Dödsbodelägare Fastighetsmäklare
Väderlek:	Mulet, 4°C



## Byggnadsbeskrivning

---

### Objekt

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1984
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Grundkonstruktion:	Källare med flytande golvkonstruktioner samt påbyggda väggar med träregel, mineralullsisolering, plastfolie samt gipsskiva/ Krypgrund med grundmurar av betongsten samt ett bjälklag med asfaboard. Marken är täckt med makadam och jord.
Stomme material:	Betongsten/ Trä
Värmesystem:	Vattenburet värmesystem via frånluftsvärmepump. Källaren värms upp med hjälp av direktverkande elradiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning (FX)
Fönster:	4-glas isolerfönster samt enstaka 3-glas isolerfönster
Fasad:	Stående träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Valmat tak med betongpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt
Övrigt:	Garaget ingår ej i uppdraget



## Handlingar och information

---

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

---

Uppgifter om utförda  
renoveringar:

- Fastigheten har varit i familjens ägo sedan den byggdes
- 2013 Nya fönster i burspråk samt ny panel på burspråket
- 2014 Läggts yttertaken om på bostaden och garaget med ny papp, läkt, pannor, plåtarbeten,nockband, vindskivor samt fågelband.
- 2014 Tilläggsisolering på vinden med lösull.
- 2015 Byte av frånluftsvärmepump
- 2021 Byte wc-stol
- 2022 Installeras kasset i eldstaden

Information från  
dödsbodelägare och  
upplysningar om fel i  
fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Vet ej.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Vet ej.*
- Har det utförts stambyte?
- *Vet ej.*
- Är huset omdränerat?
- *Vet ej.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *Vet ej.*
- Är taket omlagt?
- *Ja.*
- Är radonmätning utförd?
- *Vet ej. Indikering utförs i samband med besiktning*
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?
- *Ja.*
- Har ni känt någon konstig lukt i huset?
- *Nej.*
- Finns ritningar på huset?
- *Ja.*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Nej.*
- Finns alla servitut och bygglov?
- *Ja.*
- Finns våtrumsdokumentation?
- *Nej, inget krav vid tidpunkten för byggnation.*
- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Vet ej.*
- Har eldstaden blivit löpande sotad och kontrollerad?
- *Ja.*
- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *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, kryppgrund 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.



## Noteringar

---

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

---

Markförhållanden:	Inget att notera.
Grundläggning:	Se Bilaga 3
Sockel och utvändiga trappor:	Invändigt i kryppgrunden noteras fuktgenomslag i grundmurar, vilket visar på att kryppgrunden och källarens utvändiga fuktskydd (dräneringssystem) inte fungerar tillfredställande och är i behov av åtgärd. Sprickor finns i sockeln. Sprickorna i sockel kan leda till fukt-/ frysskador.
Fasad:	Underhållsbehov finns på fasad samt vissa fönster. Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av skador, vilket i sin tur kan spridas till intilliggande konstruktioner.
Fönster och dörrar:	Isolerglaskassetter är äldre. Då kassetterna är äldre kan detta leda till att tätningarna mellan glasen blir otäta, vilket i sin tur kan leda till att kondens/ missfärgningar uppstår i kassetterna.
Hängrännor/stuprör:	Inget att notera.
Tak/ Vind:	Utvändigt vid snednockar noteras att nockbandstättningar tätar bristfälligt mot takpannorna samt att vissa takpannor hamnat ur läge. Invändigt förekommer fuktmarkeringar där vissa av markeringarna påvisar förhöjda fuktvärden. Det rekommenderas att fackman kontaktas för att konstatera orsak/ omfattning samt lämplig åtgärd av bristerna på taket. I övrigt förekommer mindre rostangrepp på skorstensplåt.





## 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.
Tvättstuga	Se allmän kommentar beträffande våtrum.
Sovrum 1	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.
Kök	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Dusch/ Wc/ Bad	Se allmän kommentar beträffande våtrum.
Klädkammare	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.
Dusch/ Wc	Se allmän kommentar beträffande våtrum.

### Källare:

Allrum/ Hobbyrum	Inget att notera.
Förråd	Inget att notera.



## Hela huset:

---

### Våtrum

Våtutrymmena i fastigheten är i behov av renovering till dagens standard med avseende på bl.a. allmän ålder på yt-/tätskikt & golvbrunnar samt att det förekommer rörgenomföringar i golvet.

Under bad/dusch noteras missfärgning på bjälklagets undersida.

Då våtutrymmena 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.

Vid renovering av utrymmena rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs samt så bör alltid bakomvarande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador.

---



## 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. Besiktningföretaget 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 besiktningstekniker har inte elbehörighet. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

### Information om elanläggningen

---

Anläggningens ålder:	Sedan byggnation.
Övriga upplysningar:	Stickprovsmässig kontroll av jordade uttag utan anmärkning.
lakttagelser:	Jordfelsbrytare finns inte 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. Besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren. 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:	Sedan byggnation.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Övriga upplysningar:	-
lakttagelser:	Bostadens VA är äldre
Slutsats och rekommendationer:	Vid framtida renoveringar rekommenderas att behörig VVS-entreprenör kontaktas för uppdateringar av VA enligt nu gällande branschnorm.



## Bilaga 3 – Fuktmätning

### Mätning

Information från uppdragsgivare:	Ingen information lämnades.
Utförande:	Stickprovsmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen och på delar av övriga stomkonstruktionen i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen har utförts med BES Bollmann H-DI 3.10
Information:	<p>Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i kryppgrunden och källaren. Under vinterhalvåret är det som fuktigast på vinden.</p> <p>Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras.</p> <p>Fuktkvot (FK)</p> <p>Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. <u>Vid fuktkvoter överstigande 17 %</u> i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).</p>

### Resultat

Krypgrund	<p>Vid fuktkvotsmätning som utfördes i kryppgrunden, uppmättes fuktkvoter på mellan 22-22,8% i undersidan av bjälklaget samt ytterväggssyll. Vidare noterades lokal mikrobiell påväxt på blindbotten samt att det inte finns åldersbeständig plastfolie på markytan.</p> <p>De uppmätta fuktkvotsvärdena i bjälklagets undersida 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. I samband med detta ska åldersbeständig heltäckande plastfolie monteras mot markytan.</p>
Källare	<p>Vid provhålstagning som utfördes i den påreglade väggkonstruktionen i allrum/hobbyrum uppmättes fuktkvoten till 28% i träregel monterad dikt an betongplattan, varpå en vidare teknisk undersökning rekommenderas för att konstatera orsak/ omfattning.</p> <p>Golvkonstruktionen i källaren bedöms vara en flytande golvspånskiva på cellplastisolering. Om det förekommer byggskärp/ damm mellan betongplattan och cellplasten kan detta leda till att avvikande lukter uppstår.</p>
Bilder	



## Bilaga 4 – Radonindikation

---

Mätpunkt	Radonhalt Bq/m <sup>3</sup> (medelvärde)	Mättid	Gränsvärde Bq/m <sup>3</sup>	Slutsats
Entréplan/ Kök	43	1,5h	200	Ingen åtgärd nödvändig
Entréplan/ Sovrum 2	51	1,5h	200	Ingen åtgärd nödvändig

### Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas. 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 20%.



## 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, ska beställaren inom fem arbetsdagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 besiktningstillfället 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 besiktningsmannen 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 försäkringspremien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringskydd.

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

**BESIKTNINGSFÖRETAGET AB**

*Andreas Magnusson*

**Andreas Magnusson**

Besiktningstekniker/Certifierad energiexpert

Besiktningsföretaget AB

Växel: 010-18 20 250

[andreas.magnusson@besiktningsforetaget.se](mailto:andreas.magnusson@besiktningsforetaget.se)

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



# Villkor för Överlåtelsebesiktning

## Förklaring

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

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

### Syfte för köpare

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

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

### Syfte för säljare

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

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell 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 i uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

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

### Handlingar och information

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

### Okulär besiktning

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

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaket kontrolleras från mark, 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 badkarfront 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 besiktningens utlåtande. 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 besiktningens uppdrag. I besiktningens uppdrag ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på Fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter. I besiktningens uppdrag 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 åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningens uppdrag är slutfört när besiktningens utlåtande har skickats till Uppdragsgivaren.

### Besiktningens utlåtande

I besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningens utlåtande till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningens utlåtande.

Besiktningens utlåtande ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande.

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 besiktningens utlåtande eller i separat utlåtande.

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

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

Besiktningsteknikerns noteringar och rekommendationer baseras 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 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 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 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 besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

### **Areamätning**

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

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

### **Besiktningsteknikern ansvar**

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

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

