





## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

### Sandstensvägen 1, Mölnlycke

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren enligt de förutsättningar som framgår av "Villkor Överlåtelsebesiktning". Om du som köpare önskar överta den juridiska rätten till besiktning utlåtandet och samtidigt uppfylla en del av din undersökningsplikt, är du välkommen att kontakta Besiktningföretaget 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 bedöms sammantaget vara förväntade anmärkningar i relation till ålder/ underhåll/ byggnadssätt.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktning rekommenderas att en avtalad/ bokad besiktning genomgång av utlåntagandet 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

Mikael Mårtensson - Besiktningsföretaget AB



## Innehållsförteckning

---

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

## Objekt

---

### Adress

Objektsadress:	Sandstensvägen 1 435 41 Mölnlycke
Fastighetsbeteckning:	Djupedalsäng 1:47
Besiktning:	BAS
Uppdragsnummer:	12275
Besiktningstekniker:	Mikael Mårtensson, Besiktningsföretaget AB
Besiktningdag:	2024-02-16
Övriga närvarande:	Fastighetsägare Fastighetsmäklare
Väderlek:	Regn, 8°C



## Byggnadsbeskrivning

---

### Objekt

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1972
Byggnadstyp:	1-plans hus med suterrängkällare
Grundkonstruktion:	Suterrängkällare / Betongplatta på mark med plastmatta, målade/tapetserade betongytor samt påbyggda golv & väggkonstruktioner
Stomme material:	Trä / Betong
Värmesystem:	Direktverkande el via radiatorer
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	3-glas isolerrutor & Kopplade 2-glasfönster
Fasad:	Tegelfasad samt träpanel på gavelspetsar
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, underlagspapp och råspont
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt
Övrigt:	Vidbyggt garage ingår ej i uppdraget



## Handlingar och information

---

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

---

Uppgifter om utförda  
renoveringar:

Nuvarande ägare har haft huset i sin ägo sedan det byggdes

Löpande underhåll har skett kontinuerligt och fönster/fönsterdörrar har bytts ut  
löpande

1987

Handölsspis med fläkt

1997

Panel på gavelspets åt söder byttes ut

1999

Ny rostfri varmvattenberedare monterades

Installation av jordfelsbrytare

2002

Köket renoverades

2012

Byte av vattenmätare

2019

Installation av ny braskamin

Installerat ny el-mätare



Information från säljare och  
upplysningar om fel i  
fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Nej.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Ja, i badkar tidigare - åtgärdat*
- Har det utförts stambyte?
- *Nej.*
- Är huset omdränerat?
- *Nej.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *Nej.*
- Är taket omlagt?
- *Ja - 2000*
- Är radonmätning utförd?
- *Ja - 2010 med godkänt resultat enligt uppgifter.*
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?
- *Ja.*
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här?
- *Nej.*
- Finns ritningar på huset?
- *Ja.*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Nej, inte i bostad.*
- Finns alla servitut och bygglov?
- *Ja.*
- Finns våtrumsdokumentation?
- *Nej.*
- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Nej.*
- Har löpande sotning/ kontroller utförts av eldstaden?
- *Ja.*
- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *Diskmaskin är trasig.*



## Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nå genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Ytor som inte är åtkomliga, eller på annat sätt inte är besiktningsbara ingår i köparens undersökningsplikt. För dessa har besiktningsteknikern inget ansvar.

Yttertaket kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt.

De 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 besiktningensutlåtande 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.





## Noteringar

### HUVUDBYGGNAD

#### Utvändigt

Markförhållanden:	<p>Växter finns i anslutning till huset</p> <p>När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.</p>
Grundläggning:	Se Suterrängplan / Allmänt
Sockel och utvändiga trappor:	<p>Sprickor och putsläpp finns i sockeln</p> <p>Detta kan leda till fukt- och frysskador i konstruktionen.</p>
Fasad:	<p>Tegelfasaden är äldre med förväntat väderslitage (med hänsyn tagit till ålder)</p> <p>Tegel är ett starkt och tåligt fasadmaterial som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilket oftast har kosmetisk betydelse. Med tiden behöver dock oftast fogar kompletteras samt fasadens kramling (förankring i stommen) kan rosta sönder/lossna vilket innebär att fasaden kan bukta/svikta. Vanligt förekommande är även att armeringen över fönster/dörrar rostar (utvidgas) varvid den kraften kan orsaka fogsläpp och sprickbildning i tegelfasader. Ovanstående kan i sin tur leda till fuktskador i bakomliggande konstruktioner. Stora avvikelser förekommer dock beroende på hur utsatt fasaden är.</p>
Fönster och dörrar:	<p>Ej utbytta isolerglas är äldre</p> <p>Dessa fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna är sämre. Detta kan leda till att rutorna missfärgas och kondens kan uppstå mellan glasen.</p> <p>Vidare är bleck, fönster &amp; dörrar lokalt i behov av underhåll/målning</p>
Hängrännor/stuprör:	<p>Hängrännor är skräpfyllda lokalt</p> <p>Eftersom hängrännor är fulla med skräp finns risk för fuktskador på fasad och sockel då vatten kan svämma över - rengöring rekommenderas</p>
Tak:	<p>Mossa förekommer på takpannor</p> <p>Mossa som växer på taket kan leda till att taktäckningen har ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och takkonstruktionen vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).</p> <p>Det rekommenderas att taket tvättas rent enligt tillverkarens anvisningar för att behålla sin förväntade tekniska livslängd</p>
Vind:	Inget att notera



## Invändigt

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

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad.

## Entréplan:

Entréhall	Inget att notera
Wc	Utrymmet är äldre fukttekniskt (enligt dagens branschregler) Detta medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador
Klädkammare 1	Inget att notera
Bad / Wc	Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för renovering.
Sovrum 1	Inget att notera
Klädkammare 2	Inget att notera
Sovrum 2	Inget att notera
Kök	Heltäckande fuktskydd saknas i diskbänkskåp Utan fullgott fuktskydd är det svårt att upptäcka smygläckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.
Matplats	Inget att notera
Vardagsrum	Inget att notera
Kontor	Inget att notera



## Suterrängkällare:

Allrum	Inget att notera
Dusch / Wc / Bastu	Dessa rum/våtrum har äldre yt-/tätskikt och har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för renovering.
Tvättstuga	Inget övrigt att notera
Allrum / Förvaring	Färgsläpp i nederdel av vägg samt missfärgningar på golv noterades i innerhörn åt baksidan samt så uppvisades förhöjda fuktindikationer här  Det rekommenderas att en teknisk utredning utförs för att ta reda på orsak och omfattning av detta
Sovrum 2	Inget att notera
Groventré / Förvaring	Spricka i vägg ovan dörr åt Allrum noterades.  Detta bedöms ej leda till följdskada
Allmänt	Befintliga påbyggda vägg/golvkonstruktioner på suterrängplanet kan på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador.  Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.  I besiktningsuppdraget har kontroll av konstruktion inte ingått. Det går därför inte att avgöra om konstruktionen på betongplattan är uppreglad och isolerad golvkonstruktion eller en flytande golvkonstruktion.  Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källarytterväggarna) är äldre än 25 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktskador i källaren.

## Hela huset:

Allmänt	Då huset stått obebott sedan oktober 2023 har fuktindikering i bl.a våtrum ej kunnat genomföras enligt våra bedömningsgrunder samt så upplevdes en "instängd" lukt i bostaden  Bristfälligt antal tilluftsventiler noteras i bostaden.  För att bl.a ombesörja för god inomhusmiljö, så rekommenderas det att friskluftsventiler installeras i samtliga sov- och vistelserum där detta saknas (ej kök och våtrum) samt så rekommenderas det även frånluftsventilation installeras i våtrum & wc för att förhindra att ett överskott av varmluft tränger upp på vindsutrymmet, vilket kan leda till kondensutveckling vintertid.  Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.
---------	--



## 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. Besiktningförrättaren 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.
Iakttagelser:	Äldre elcentral med porslins säkringar Jordfelsbrytare är eftermonterad
Slutsats och rekommendationer:	3-fasuttag i metall noterades i groventré på källarplanet Dessa uttag tillverkas inte längre då detta anses som en stor risk för personskada. Kontakt bör tas med behörig elektriker för kontroll och eventuellt utbyte. I takt med framtida renoveringar i bostaden 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:	Varmvattenberedaren är bytt 1999
lakttagelser:	Allmänt äldre VA. Äldre gjutjärnsinstallationer finns i källaren
Slutsats och rekommendationer:	Vid renoveringar rekommenderas att behörig VVS-entreprenör kontaktas för uppdateringar av VA enligt nu gällande branschnorm.



## Övrigt

---

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

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom fem arbetsdagar meddela 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

*Mikael Mårtensson*

Mikael Mårtensson  
Besiktningstekniker

Besiktningsföretaget AB  
Växel: 010-18 20 250  
mikael.martensson@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 besiktningföretag 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 besiktning 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 besiktning utlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktning utlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

## Överlåtelsebesiktningens omfattning

### Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktning villkoren 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 besiktning villkoren 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 besiktning utlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

### Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktning villkoren. 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. 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 besiktning uppdraget. 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 åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

### Besiktningsutlåtande

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningsutlåtandet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen, vilket kan innebära att förhållandena kan vara annorlunda än vid tiden för överlåtelsen av Fastigheten.

I uppdraget ingår inte att revidera besiktningsutlåtandet efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla redovisade risker och rekommendationer om fortsatt teknisk utredning.

### Redovisade risker

Noterar besiktningsteknikern att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningsutlåtandet.

Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens egenskaper, noteringar som har gjorts vid den okulära besiktningen, Uppdragsgivarens information och handlingar samt skick hos likvärdiga fastigheter och förhållandena vid överlåtelsebesiktningen.

### Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsteknikern då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen om inte annat avtalats.

### Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsteknikern i samband med överlåtelsebesiktningen. Vid eventuella ingrepp i Fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

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

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

Besiktningsteknikerns noteringar och rekommendationer baserar sig på ägares uppgifter och kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten- och avloppsininstallationer.





I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera. Om Besiktningsteknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

Kontrollen innebär inte att Besiktningsteknikern garanterar installationens funktion eller att den inte är i behov av översikt, reparation eller underhåll.

#### **Fuktindikering**

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador. En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningens utlåtandet.

#### **Fuktmätning**

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsteknikern behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsteknikern på plats. Besiktningsteknikern ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella 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 besiktningens utlåtandets noterade risker/brister.

#### **Areamätning**

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

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

#### **Besiktningsteknikern ansvar**

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

Besiktningsteknikern är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är besiktningsteknikern som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.

Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.
- b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtandet.



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

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är Besiktningsteknikern inte skyldig att ersätta.

Om Besiktningsteknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktning utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som Besiktningsteknikern lämnat muntligen ersätts endast om Uppdragsgivaren omgående efter mottagandet av besiktning utlåtandet begärt revidering av besiktning utlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktning utlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

#### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsteknikern kan tänkas behöva för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktning utlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivarens ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktning utlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsteknikern inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsteknikern men som inte noterats i besiktning utlåtandet har Besiktningsteknikern inget ansvar.

#### **Vem har rätt till besiktning utlåtandet**

Besiktningsteknikern har äganderätten till besiktning utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktning utlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i besiktning utlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktning utlåtandet för annat än avtalat ändamål.

Om Uppdragsgivaren är en säljare så gäller inte ansvaret per automatik för köparen. För att ansvar skall gälla mellan köparen och Besiktningsteknikern krävs särskilt avtal. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

#### **Avbeställning eller ombokning**

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

#### **Reklamation och preskription**

Eventuell reklamation gällande Besiktningsteknikerns uppdrag skall meddelas till Besiktningsteknikern snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsteknikern har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktning suppdraget 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.

