



Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för Dahlia 11

Trappstigen 4, 181 31 Lidingö

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:	Trappstigen 4, 181 31 Lidingö
Fastighetsbeteckning:	Dahlia 11
Uppdragsnummer:	18524
Besiktningstekniker:	Peter Henriksson 079-100 44 93
Besiktningdag:	2026-09-10
Övriga närvarande:	Ägare & Mäklare
Väderlek:	+15 grader, molnigt och bitvis regn
Beställare/kund:	Ägare

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1911 enligt fastighetsutdrag
Om-/tillbyggnadsår:	2002/2003 utfördes en större tillbyggnad mot söder. 2005 inreddes del av äldre vindsutrymme. Dessutom har löpande om-/tillbyggnationer och renoveringar utförts. Utförlig lista kan erhållas av mäklare.
Byggnadstyp:	1½ planshus med suterräng-/källarvåning och delvis inredd vind
Grundkonstruktion:	Ursprunglig byggnad: Grundsulor med mellangjutna betonggolv. Tillbyggnad mot söder: Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä
Fasad:	Puts
Fönster:	Varierande typ & ålder (tvåglas kopplade, isolerglaskassetter & takfönster)
Takkonstruktion:	Betongpannor & glastak
Hängrännor och stuprör:	Aluzink
Värmesystem:	Direktverkande el
Ventilation:	Övervåning: Mekanisk frånluft i del av byggnaden. Övriga delar: Självdragsventilation med stödfläkt i tvättstuga & dusch i lägenhet.



Handlingar och information

Lämnade handlingar/Uppgifter om utförda renoveringar

Huspärmar innehållande bygglovshandlingar, ritningar mm

Årtalslista på utförda renoveringar/ombyggnationer.

Mätbevis från år 2025.

Besiktningsteknikern föreslår att relevanta handlingar samlas in.

I utlåtandet nedan redovisar besiktningsteknikerns bedömningar av delar av byggnadens utförande. Dessa bedömningar ska inte uppfattas som att utförandena har verifierats eller säkerställts av besiktningsteknikern. För att kunna fastställa utförandet och bedöma eventuella skaderisker erfordras, i den mån det är möjligt, att relevanta handlingar samlas in.

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten

Nuvarande ägare tillträdde?	1997
Har det förekommit någon vattenskada i huset?	Nej
Har det varit stopp i avloppen?	Nej
Har det utförts stambyte?	Ja, lokalt i byggnaden vid renoveringar där avlopp har varit involverade
Är huset omdränerat?	Ja, del av byggnad gavel mot norr samt långsida mot öster
Har några åtgärder, uppgraderingar eller renoveringar av fastighetens elsystem utförts?	Ja, lokalt i byggnaden vid renoveringar där elinstallationer har varit involverade
Är taket omlagt?	Ja år 2003
Är radonmätning utförd?	Nej
Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?	Ja
Har ni känt någon avvikande lukt i huset under tiden ni bott här?	Nej, ej efter att renoveringar har utförts
Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?	Ja lokala sprickor finns i putsfasad, en större på gavel mot söder
Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?	Nej, finns inga
Finns våtrumsintyg?	Nej
Finns det några fel/brister som inte är okulärt synliga?	Nej, inga vad vi vet



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 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.

Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer – Betyder att skada, eller förmodad skada, finns och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare. Under denna rubrik innefattas också eventuella rekommendationer.

Noteringar

Huvudbyggnad

Mark

Utförande:

Troligtvis berg enligt egen bedömning.

Notering:

Marklutning förekommer lokalt mot husgrund/källare vilket ställer höga krav på utvändig fuktisolering och dränering.

Stora träd finns i anslutning till byggnaden.

Riskanalys:

Stora träd i anslutning till byggnaden innebär risk för skador på såväl byggnad som ledningssystem.

Grundläggning 1

Ursprunglig byggnad

Utförande:

Grundsulor med mellangjutna betonggolv, ovan betong utförande med färg, klinker samt ett passivt ventilerat luftspaltbildande golv av typ Platon (biorum). Delar av betonggolv med elektrisk golvvärme (tvättstuga/dusch).

Notering:

Vid stickprovsmässiga luktkontroller ut med golvlistor i biorum noterades en avvikande doft av mögelkaraktär. Enligt undertecknads bedömning är golvkonstruktioner ovan betonggolv i behov av utrivning. Ska nyinredning utföras ska detta utföras med fuktsäkra material/konstruktioner.

Riskanalys:

Grundsulor med mellangjutna betonggolv innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande byggnadsdelar om dessa inte utförts med tillräckligt skydd mot markfukt.

När golvvärme finns i delar av betonggolven finns det en ökad risk för fuktrelaterade skador i de utrymmen som ej har golvvärme (pga. fuktvandring).



Fortsatt teknisk utredning:

Med avseende på noterad lukt rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att utreda orsak, omfattning samt nödvändiga åtgärder.

**Grundläggning 2
Tillbyggnad****Utförande:**

Betongplatta på mark med elektrisk golvvärme och underliggande isolering (100 mm markskiva), enligt handlingar.

Notering:

Inget att notera.

**Grundmurar 1
Ursprunglig byggnad****Utförande:**

Betong samt betonghålstén enligt egen bedömning.

Grundmur/källarvägg vid tvättstuga är invändigt inklädd med plåtreglar och luftspalt, enligt ägare.

Notering:

Inget att notera.

I en äldre källare med denna typ av konstruktion får man räkna med lokala puts-/färgsläpp & missfärgningar i väggarnas nederdel. Som köpare av ett äldre hus ska man vara medveten om att det är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren varför man bör inreda med fuktsäkra konstruktioner. Samt att man regelbundet ska kalkylera med att behov kan uppstå av att tvätta/måla/putsa källarväggarnas insida.

**Grundmurar 2
Tillbyggnad****Utförande:**

Murad Leca enligt egen bedömning.

Notering:

Inget att notera.



**Fuktisolering och
dränering****Utförande:**

Varierande utförande och ålder på dränering.

Ursprungligt utförande och ålder är okänt, troligen äldre (innan 1997).

Dränering mot norr samt mot öster är av typ Isodrän/Pordrän med dränering av plastslang från år 2016, enligt ägare.

Fuktisolering & dränering i mark är ej inspekterbar.

Notering:

Plastlist ovan värmeisolering är synlig ovan mark, rekommenderar att den kapas ned under mark alternativt täcks över av grus/singel. Plastlist ska ligga under marknivå enligt tillverkarens monteringsanvisning.

Äldre fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Dräneringen är utförd vid olika tillfällen och med olika utföranden vilket är olämpligt, dels för att teknisk livslängd styrs av den äldsta delen, dels för att skarvar kan vara svåra att få täta. Utförandet ökar risken för bristfällig funktion och fuktrelaterade skador.

Riskanalys:

När den tekniska livslängden är uppnådd finns det risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Stomme**Utförande:**

Trä

Notering:

Betongkonstruktioner ansluter mot stomme/fasad (entrétrappor).

Riskanalys:

Betongkonstruktioner som ansluter mot stomme/fasad innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Mellanbjälklag**Utförande:**

Trä/betong.

Notering:

Inget att notera.

**Fasad 1 Ursprunglig
byggnad****Utförande:**

Puts på trästomme, s.k. revetering, enligt egen bedömning.

Notering:

Lokal mindre sprickor noterades.

Riskanalys:

Puts på trästomme, s.k. revetering kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande byggnadsdelar.



Fasad 2 Tillbyggnad

Utförande:

Fasaden är utförd som så kallad enstegstätad fasad vilket innebär tunnputs på cellplastskiva/mineralullskiva/putsbärarskiva (utan luftspalt). Utförande enligt egen bedömning/ritningar.

Notering:

Spricka noterades i putsfasad mot söder, enligt ägare uppstod denna spricka vid sprängningar på granntomt, rekommenderar lagning samt regelbunden kontroll av spricka.

Riskanalys:

Enstegstätad fasad, innebär risk fuktrelaterade skador på både fasad och anslutande byggnadsdelar.

Fönster och dörrar

Utförande:

Varierande typ och ålder på fönster (tvåglas kopplade, isolerglasfönster & takfönster).

Notering:

Delar av fönster har behov av underhåll (skrapning/målning).

Riskanalys:

Takfönster innebär risk för fuktrelaterade skador i fönster och anslutande byggnadsdelar pga. läckage och/eller kondens.

Hängrännor och stuprör

Utförande:

Aluzink enligt ägare.

Notering:

Rekommendera rörfals på stuprör vrids ut från fasad (ska ej var in mot fasad).

Tak

Utförande:

Betongpannor på läkt, underlagspapp ovan råspont, från år 2003 enligt ägare.

Yttertak är inspekterat från mark samt lokalt från takfönster och terrass på övervåning.

Notering:

Inget att notera.



Vind

Utförande:

Vindsbjälklag är delvis utfört som parallellisolerat vindsbjälklag/tak samt låga vindsutrymmen under låglutande tak. Isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie, enligt ägare. Oinredd vindsdel med isolering av torv/kutterspån samt mineralullsisolering, ångbroms troligen av papp, enligt egen bedömning.

Parallelltak (ytter- och innertak är parallella), vilket innebär att denna typ av vindkonstruktion ej är åtkomlig. Konstruktionens utförande och eventuell förekomst av luftspalt går därför inte att bedöma.

Notering:

Inga skaldesignaler noterades i innertak eller väggar på inredd vind.

På oinredd vind noterades lokala fuktfläckar på underlagstak/råspont, vid mätning med fuktindikator noterades inga förhöjda värden. Rekommenderar regelbunden kontroll av den oinredda vinden (vid kraftig nederbörd och blåst).

Balkong/terrass

Utförande:

Underbyggd balkong/terrass med låg lutning, tätskikt av gummiduk, enligt egen stickprovskontroll vid trätrall.

Notering:

Trätrall finns ovan tätskikt vilket innebär att inspektion av tätskikt ej var möjligt, rekommenderar att trall lyfts bort ett par gånger per år så att regelbunden rensning och kontroll kan utföras av underliggande tätskikt.

Risakanalys:

Underbyggd balkong/terrass med låg lutning innebär risk för läckage och fuktrelaterade skador i balkong och anslutande byggnadsdelar, främst via tätskiktets skarvar och i anslutningar mot byggnadsdelar.

Utvändigt förråd 1 Under uterum.

Utförande:

Betonggolv.

Notering:

Inget att notera.

Utvändigt förråd 2 Under entré.

Utförande:

Betonggolv.

Notering:

Inget att notera.



Källare

Trapphall

Notering:

Inget att notera.

Vinkällare

Notering:

Inget att notera.

Tvättstuga/dusch

Notering:

Klinker på golv och kakel på vägg.

Brunnsduk är synlig under klämring (golvbrunn för dusch).

Tilluftsventil för bastu sitter i våtzone vid dusch, rekommenderar regelbunden kontroll av väggkonstruktion samt att man alltid avgränsar duschutrymmet vid ventil med duschdraperi eller liknande.

Risikanalys:

Ovan nämnda brister kan gemensamt och eller var för sig innebära risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Bastu

Notering:

Inget att notera.

Biorum

Notering:

Inget att notera.

Rum med varmvattenberedare.

Notering:

Inget att notera.

Förråd.

Notering:

Inget att notera.

WC

Notering:

Inget att notera.

Trappförråd.

Notering:

Inget att notera.



Lägenhet

Kök

Notering:

Inget att notera.

Vardagsrum

Notering:

Inget att notera.

Sovrum

Notering:

Inget att notera.

Duschrum

Utförande:

Klinker på golv och kakel på väg från ca år 2002.

Notering:

Mindre lokala emaljsprickor noterades i väggens nedre kakelplattor (i plats för dusch).



Entréplan

Entréhall

Notering:

Inget att notera.

WC

Utförande:

Klinker på golv.

Notering:

Rörgenomföringar noterades i golv under tvättställ.

Rörkopplingar är delvis nedgjutna i golv. Detta innebär att ett eventuellt läckage kan vara svårt att upptäcka i tid samt att justering av kopplingen försvåras.

Risikanalys:

Rörkopplingar som delvis är monterade i golv kan medför risk för fuktskador i intilliggande konstruktioner.

Trapphall

Notering:

Inget att notera.

Sovrum

Notering:

Inget att notera.

Kök

Notering:

Droppskydd saknas i botten på diskbänkskåp, rekommenderar montering. Enligt ägare ska det finnas ett fuktlarm under skåpstomme.

Uterum

Utförande:

Uterum med väggpartiera av glas samt tak av glas.

Notering:

Lokalt noterades läckage från glastak. rekommenderar kontakt med leverantör/montör för åtgärdande.

Risikanalys:

Tak av glas innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande/underliggande byggnadsdelar pga. läckage och/eller kondens.

Vardagsrum

Notering:

Inget att notera.



Övre plan

Trapphall

Notering:

Inget att notera.

Duschrum

Utförande:

Klinker på golv och kakel på vägg från år 2016

Notering:

Kvalitetsdokument saknas.

Riskanalys:

Kvalitetsdokument/Våtrumsintyg saknas. Detta kan innebära risk för att arbetet inte utförts enligt gällande branschregler vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande byggnadsdelar.

Sovrum 1

Notering:

Inget att notera.

Sovrum 2

Notering:

Inget att notera.

Kontor

Notering:

Inget att notera.

Sovrum 3

Notering:

Inget att notera.

Duschrum/badrum

Utförande:

Klinker på golv kakel på väg från år 2016 enligt ägare.

Notering:

Kvalitetsdokument saknas.

Blandare är inbyggda i väggar, vid plats för badkar mynnar dräneringsrör ut i vägg i plats för badkar (i våtzon).

Riskanalys:

Håltagning för dränage i plats för badkar (i våtzon) innebär risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Kvalitetsdokument/Våtrumsintyg saknas. Detta kan innebära risk för att arbetet inte utförts enligt gällande branschregler vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande byggnadsdelar



Inredd vindsdel

Allrum

Notering:

Trappräcke saknades på vindstrappa, enligt ägare har de ej valt att montera räcke, räcke finns förvarat på oinredd vind för den som vill ha det. För övrigt inget att notera.

Allmänt

Ventilation

Utförande:

Blandat utförande.

Mekanisk frånluft i del av byggnaden (övertvåning).

Självdraagsventilation med stödfäktar i vissa våtrum (övriga delar).

Notering:

Inget att notera.

Elinstallationer

Utförande:

Varierande typ och ålder på elinstallationer/säkringsskåp, äldre (över 45 år) samt att delar har bytts ut vid berörda renoveringen.

Notering:

Äldre elinstallationer bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd, för att erhålla en enklare renovering-/underhållsplan rekommenderas kontakt med behörig elektriker.

Riskanalys:

När den tekniska livslängden är uppnådd finns det risk för personskador samt skador på byggnaden.

VA-installationer

Utförande:

Varierande typ och ålder på va-installationer äldre avloppsledningar (över 50 år) finns i äldre betongplatta enligt ägare.

Notering:

Äldre avloppsinstallationer bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Riskanalys:

När den tekniska livslängden är uppnådd finns det risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Övrigt

Utförande:

Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har utförts medurs på respektive våningsplan i byggnaden.



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.

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 anses 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



Peter Henriksson 079-100 44 93

Besiktningstekniker / Certifierad energiexpert

peter.henriksson@inspectgroup.se

www.inspectgroup.se

Vxl 010-18 20 250



Teknisk medellivslängd

Observera att nedan angivna tekniska livslängder är schablonmässiga och avser generellt jämförbara objekt. Det är viktigt att komma ihåg att livslängderna kan variera beroende på individuella faktorer och underhållshistorik för det specifika objektet. Därför är dessa uppgifter avsedda som riktlinjer och inte nödvändigtvis giltiga för det aktuella objektet. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsat 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 rökanaler)	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 vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (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, elradiatorer, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år



Villkor för Överlåtelsebesiktning.

Förklaring

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

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 besiktningsutlåtande.

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

För säljare används besiktningsutlåtandet 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 uppgångsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen uppgångsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppgångsbekräftelsen 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 samt, i förekommande fall, vidbyggt garage/carport. Övriga tilläggsbyggnader eller vidbyggda delar ingår inte i besiktningsuppdraget, såvida detta inte uttryckligen framgår av uppgångsbekräftelsen.

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås 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 besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande.

För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsteknikern.



Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningsutlåtandet.

Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen. En yta eller ett utrymme som inte har besiktigats ingår ändå i köparens undersökningsplikt.

Om inget annat 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. Besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningsutlåtandet.

Besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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 Besiktnings teknikern 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.

Besiktnings teknikerns 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 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 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

