

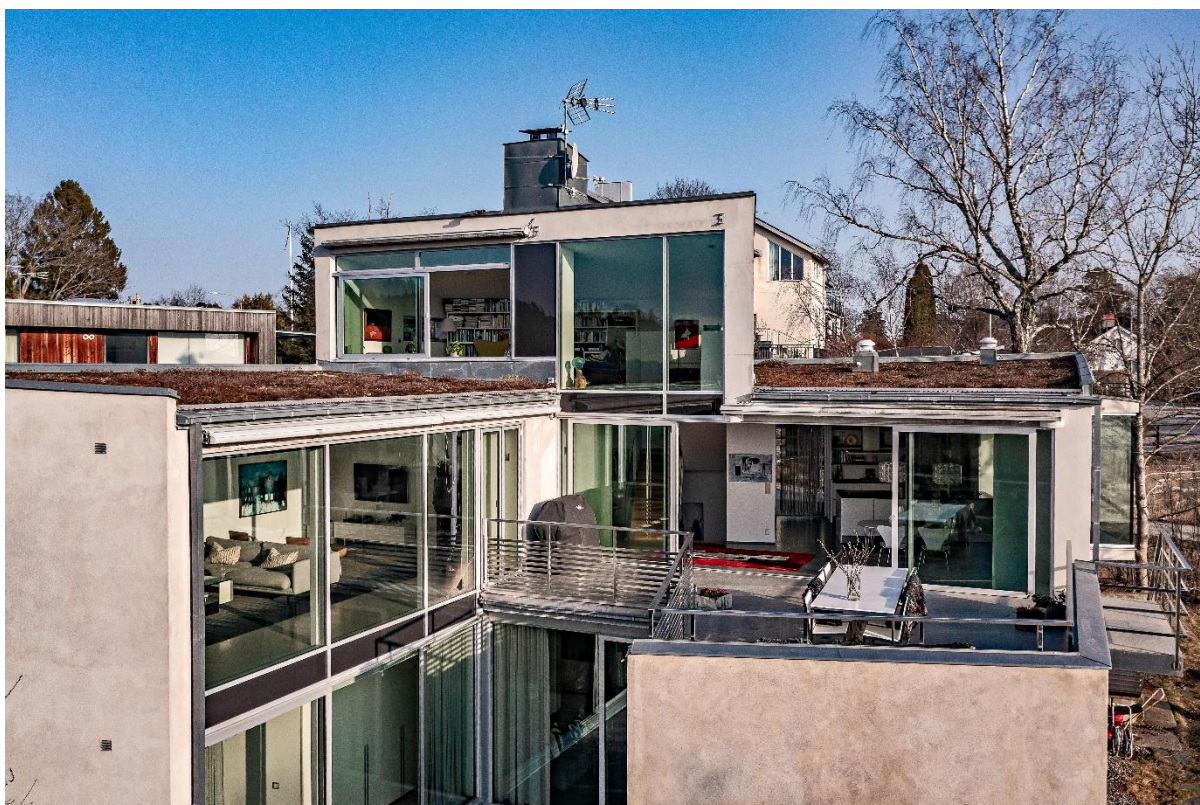


# Överlåtelsebesiktning

## Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för Ravinen 21

### Norrstigen 9E 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:	Norrstigen 9E 181 31 Lidingö
Fastighetsbeteckning:	Ravinen 21
Uppdragsnummer:	17049
Besiktningstekniker:	Peter Henriksson
Besiktningdag:	2026-03-17
Övriga närvarande:	Mäklare
Väderlek:	+6 grader och soligt
Beställare/kund:	Ägare

## Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2007
Om-/tillbyggnadsår:	---
Byggnadstyp:	Treplanshus
Grundkonstruktion:	Betongplatta på mark
Stomme:	Leca/betong
Fasad:	Puts på Leca/betong
Fönster:	Isolerglaskassetter
Takkonstruktion:	Platta låglutande tak med sedumtak och Rheinzinkplåt
Värmesystem:	Bergvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Övrigt:	Sluttande tomt



## Handlingar och information

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare.

### Lämnade handlingar/Uppgifter om utförda renoveringar

Flertalet huspärmar innehållande bygglovshandlingar, ritningar, egenkontroller mm.

Kvalitetsdokument (BKR) gällande två våtrum daterat 2006-05-29.

I utlåtandet nedan redovisas besiktningsteknikerns bedömningar av delar av byggnadens utförande. Dessa bedömningar ska inte uppfattas som att utförandena har verifierats eller säkerställts av besiktningsteknikern.

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

Nuvarande ägare tillträdde?	2007
Har det förekommit någon vattenskada i huset?	Nej
Har det varit stopp i avloppen?	Nej
Har det utförts stambyte?	Nej
Är huset omdränerat?	Nej
Har några åtgärder, uppgraderingar eller renoveringar av fastighetens elsystem utförts?	Nej
Är taket omlagt?	Nej
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
Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?	Nej
Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?	Nej, finns inga
Finns våtrumsintyg?	Ja, för två våtrum daterat 2006-05-29



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 nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Ytor som inte är åtkomliga, eller på annat sätt inte är besiktningbara, 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 besiktningstillstånd 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/Riskanalys** – 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:**

Berg.

**Notering:**

Inget att notera.

---

### Grundläggning

**Utförande:**

Betongplatta på mark med 200 mm underliggande cellplastisolering och vattenburen golvvärme.

**Notering:**

Inget att notera.

---

### Grundmurar

**Utförande:**

Leca/betong, enligt ägare.

**Notering:**

Lokalt noterades mindre putssläpp på utsida grundmurar, rekommenderar putslagningar för övrigt ingenting att notera.

---

### Fuktisolering och dränering

**Utförande:**

Utvändig fukt-/värmeisolering av Isodrän/Podrän, dränering av plastslang. Enligt ägare.

**Notering:**

Inget att notera.

---



**Stomme****Utförande:**

Leca/betong enligt ägare.

**Notering:**

Inget att notera.

---

**Mellanbjälklag****Utförande:**

Leca/betong, enligt ägare.

**Notering:**

Inget att notera.

---

**Fasad****Utförande:**

Puts på Leca.

**Notering:**

Mot norrsida noterades algpåväxter rekommenderar fasadtvätt.  
Lokalt under markiser noterades rinningar/missfärgningar rekommenderar fasadtvätt och eventuellt målning.

---

**Fönster/dörrar****Utförande:**

Isolerglaskassetter.

**Notering:**

Trasiga glasrutor noterades (ägare ska byta).

---

**Hängrännor/stuprör****Utförande:**

Hängrännor och stuprör av Rheinzink

**Notering:**

Inget att notera.

---

**Tak****Utförande:**

Låglutande tak ovan låga vinstutrymmen, yttertagsbeläggning av sedumtak och Rheinzink.

Tak kontrollerat från Mark samt fönster.

**Notering:**

Inget att notera.

---



## Vind

### Utförande:

Låglutande tak ovan låga vinstutrymmen. Isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie. Vindsutrymmen är ej åtkomliga

### Notering:

I innerväggar eller tak noterades inga tecken på läckage.

### Riskanalys:

Låglutande tak innebär risk för fuktproblem genom både kondens och läckage.

---

## Terrass

### Utförande:

Terrass med låg lutning tätskikt av tjärpapp och gummiduk enligt ägare.

### Notering:

Inget att notera.

### Riskanalys:

Terrass med låg lutning innebär risk för läckage och fuktrelaterade skador i terrass och anslutande byggnadsdelar främst via tätskiktets skarvar och i anslutning mot byggnad.

---

## Nedre etage

### Allrum.

### Notering:

Inget att notera.

---

### Dusch/badrum

### Utförande:

Klinker på golv och målade väggar, från år 2006, enligt ägare. Kvalitetsdokument finns BKR daterat 2006-05-29.

### Notering:

Blandare är inbyggda i vägg (handfat, dusch och badkar), dränage saknas.

Wc-stolens spolcistern är inbyggd i vägg. dränage saknas.

Rör genomföring finns i golv (vatten till dusch).

Bruk har dragits ned i golvbrunn, brunnsduk ej synlig.

Inbyggt badkar, inspektion bakom och under badkar är möjligt.

### Riskanalys:

Ovan nämnda brister kan innebära risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

---



<b>Bastu.</b>	<b>Notering:</b> Golvbrunn av modell spygatt, bruk dragits ned i golvbrunn, brunnsduk ej synlig.
<b>Sovrum 1.</b>	<b>Notering:</b> Inget att notera.
<b>Sovrum 2.</b>	<b>Notering:</b> Inget att notera.
<b>Sovrum 3.</b>	<b>Notering:</b> Inget att notera.
<b>Sovrum 4.</b>	<b>Notering:</b> Inget att notera.
<b>Duschrum.</b>	<b>Utförande:</b> Klinker på golv och kakel på väg. Från år 2006. Enligt ägare. Kvalitetsdokument finns BKR daterat 2006-05-29. <b>Notering:</b> Blandare är inbyggda i vägg (handfat och dusch), dränage saknas. Wc-stolens spolcistern är inbyggd i vägg, dränage saknas. Brunnsduk synlig under klämring. Rör genomföring finns i golv (vatten till dusch). <b>Riskanalys:</b> Ovan nämnda brister kan innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.
<b>Tvättstuga.</b>	<b>Utförande:</b> Klinker på golv, från år 2006. Enligt ägare. <b>Notering:</b> Installationsutrymme för rörkopplingar noterades i vägg, utrymme saknar tätskikt och dränage. Golvbrunn under tvättbänk ej åtkomlig (lucka för liten). <b>Riskanalys:</b> Installationsutrymme för rörkopplingar saknar dränage vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.
<b>Förråd med vinkällare.</b>	<b>Notering:</b> Inget att notera.

## Entréplan



---

**Entré våning.**

**Notering:**  
Inget att notera.

---

**Matplats.**

**Notering:**  
Inget att notera.

---

**Kök.**

**Notering:**  
Droppskydd saknas under kyl och frys och i botten på diskbänkskåp i köksö.

---

**Allrum.**

**Notering:**  
Mindre lokala sprickor noterades i betonggolv för övrigt ingenting att notera.

---

**Hall.**

**Notering:**  
Installationsutrymme för rörkopplingar noterades i vägg, utrymme saknar tätskikt och dränage.  
**Riskanalys:**  
Installationsutrymme för rörkopplingar saknar dränage vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

---

**WC.**

**Utförande:**  
Betonggolv.  
**Notering:**  
Wc-stolens spolcistern är inbyggd i vägg. dränage saknas.  
**Riskanalys:**  
Wc-stolens spolcistern är inbyggd i vägg och dränage saknas vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

---

**Övre etage**

---

**Allrum.**

**Notering:**  
Inget att notera.

---



## Utrymmen åtkomliga från utsida

---

**Teknik/pannrum.****Utförande:**

Betonggolv.

**Notering:**

Inget att notera.

---

**Förråd under biluppställningsplats.****Utförande:**

Betonggolv.

**Notering:**

Inget att notera.

---

## Övrigt

---

**Allmänt**

Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har utförts medurs.

---

**Ventilation.****Utförande:**

Mekanisk frånluft.

**Notering:**

Inget att notera.

---

**Elinstallationer.****Utförande:**

Moderna.

**Notering:**

Inget att notera.

---

**Va-installationer.****Utförande:**

Moderna.

**Notering:**

Se löpande noteringar.

---



## 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

Vxl 010-18 20 250

[peter.henriksson@inspectgroup.se](mailto:peter.henriksson@inspectgroup.se)

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



# 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 rökkanaler)	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

## Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

## Fasader

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

## Fönster/dörrar

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

## Dränering/utvändigt fuktskydd

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

## Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/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	15 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	15 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

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

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

### Syfte för köpare

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

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

### Syfte för säljare

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

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

### Överlåtelsebesiktningens omfattning

#### Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor. Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

### Handlingar och information

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

### Okulär besiktning

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

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. 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 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, fuktmätning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna några kostnads kalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

### Besiktningsutlåtande

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

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

framgår av besiktningsutlåtandet. Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens 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 undersökningsplikt enligt jordabalken.

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

### Redovisade risker

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

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

### Fortsatt teknisk utredning

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

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

### Tilläggsuppdrag

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

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

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

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

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

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



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

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

Om Besiktningsteknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

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

### **Fuktindikering**

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador.

En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i 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 följskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsteknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

### **Radonindikering**

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningsmannen 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 klargöra 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 besiktnings-teknikern 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 Besikningsteknikern inte skyldig att ersätta.

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

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

Besikningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring. Besikningsteknikern 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 Besikningsteknikern 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 Besikningsteknikern inget ansvar.

För eventuella uppgifter som lämnats av Besikningsteknikern men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besikningsteknikern inget ansvar.

### Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besikningsteknikern har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besikningsteknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besikningsteknikern 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 Besikningsteknikern 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 Besikningsteknikerns uppdrag skall meddelas till Besikningsteknikern snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besikningsteknikern har inget ansvar för fel som reklamerats/framställt senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

### Betalning och hävning

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besikningsteknikern, kan Besikningsteknikern kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

### Kontaktuppgifter Besikningstekniker

Inspect Group Sweden AB,

010-18 20 250

[info@inspectgroup.se](mailto:info@inspectgroup.se) [www.inspectgroup.se](http://www.inspectgroup.se)

