





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Hammarliden 12, 412 62, Göteborg

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 besiktningsutlåtet 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.





Innehållsförteckning

Objekt.....	3
Byggnadsbeskrivning	4
Handlingar och information	5
Okulär besiktning – förklaringar	7
Noteringar.....	8
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	13
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp	14
Bilaga 3 – Radonindikation	15



Objekt

Objektsadress:	Hammarliden 12, 412 62, Göteborg
Fastighetsbeteckning:	Krokslätt 60:11
Besiktning:	BAS
Uppdragsnummer:	14976
Besiktningdag:	2025-03-17
Övriga närvarande:	Fastighetsägare
Väderlek:	Mulet, 2 °C



Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1970
Grundkonstruktion:	Källare/betongplatta på mark samt betongplatta på mark med en uppreglad golvkonstruktion
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Stomme material:	Betong och trä
Takkonstruktion:	Sadeltak med underlagstak av råspont, papp, läkt och betongpannor samt låglutande takkonstruktion med papp som takyttskikt
Värmesystem:	Direktverkande el och luft/luftvärmepumpar
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	Isolerfönster och 2-glas kopplade fönster
Fasad:	Tegel och trä
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt
Övrigt:	Uterum, garage och vidbyggt förråd ingår inte i besiktningen



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 tillträdde 1998.

2024 Takpappen på den låglutande takkonstruktionen över vardagsrummet stryks med kallasfalt.

2018 Takomläggning med ny papp, läkt och betongpannor samt nya takfönster.

2016 Nya fönster åt väster, hall åt öster samt norrsida.

2016 Målning av fasader.

2012 Tvättstugan renoverades. Golvbrunnen av gjutjärn rostskyddsbehandlades.

2009 Badrummet renoverades.

2007 Köket renoverades samt nytt hallgolv.

2006 Gästtoalett renoverades.

2004 Ny takpapp på den låglutande takkonstruktionen.

2003 Duschrummet i källaren renoverades.

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Läckage på krök på avloppsluftaren, upptäcktes i innertaket i klädkammaren, 2023. Åtgärdat med byte av del av röret, har därefter ej återkommit.*
- *Läckage via utvändig plåt på ventilationshuv till köksfläkt, 2024. Åtgärdat med ny utvändig takhuv, har därefter ej återkommit.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Nej.*
- Har det utförts stambyte?
- *VA utbytt vid renoveringar, huvudstam original.*
- Är huset omdränerat?
- *Av tidigare fastighetsägare, oklart när detta gjordes.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *El utbytt vid renoveringar samt ny utvändig el, ojordade vägguttag finns i bostaden.*
- Är taket omlagt?
- *Se information ovan.*



- Är radonmätning utförd?
- *Nej, radonindikering utförs vid besiktningstillfället, se bilaga 3.*

- 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?
- *Sprickor finns i betongväggar i källaren, har inte förvärrats.*

- Finns alla servitut och bygglov?
- *Bygglov finns för takfönster.*

- Finns våtrumsdokumentation?
- *Nej.*

- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Nej, ingen invasiv växtlighet finns.*

- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *Några färg- och putsläpp finns invändigt på källaryttväggar, upplevs torra.*
- *Mikrobiell påväxt finns på undertaksbräddor på vinden. 2024 var Anticimex här och kontrollerade vinden och informerade om att detta är vanligt på hus med självdragsventilation och ingen åtgärd var nödvändig.*



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, krypgrund eller konstruktioner på betongplatta utsätts för olika fuktbelastning, beroende på till exempel temperaturer och hur de nyttjas.

Det är normalt att förvänta sig att en äldre fuktisolering eller dräneringsledning har en nedsatt funktion.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid 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:	Inget att notera.
Utvändig brunn:	Viktigt är att brunnen framför källardörren är fri från skräp så att avrinning av regn- och smältvatten fungerar och för att minska risken för översvämning.
Sockel:	<p>Växter finns i anslutning till byggnaden.</p> <p>Med växtlighet nära byggnaden riskerar man en ökad fuktbelastning mot fasaden och grunden, samtidigt som växternas rötter kan skada markledning/ grundmuren.</p> <p>Sprickor noterades på sockel.</p> <p>Sprickorna bör tätas då risk finns för frostsprängning med ökad sprickbildning och putssläpp som möjlig följd.</p> <p>Källarens utvändiga isolering består av äldre mineralullskivor vilka ligger delvis oskyddade ovan mark, synligt fuktpåverkade.</p>
Fasad:	<p>Fasadpanelen är i behov av målning/ underhåll.</p> <p>Träkonstruktioner med målningsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av fukt/rötskador. Rötskadad panel under fönster vid entrén bör bytas innan målning och i samband med detta kontrolleras bakomliggande konstruktioner efter omfattningen av eventuella följdskador.</p>
Fönster och dörrar:	<p>Fönster har ett behov av målning/underhåll.</p> <p>Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av fukt/rötskador. Rötskadat material noterades på karmar på källarfönster samt på stående lister och fönsterbrädor på fönster intill entrén. Rötskadat material bör bytas och i samband med detta kontrolleras bakomliggande konstruktioner efter omfattningen av eventuella följdskador.</p>
Hängrännor/stuprör:	Inget att notera.
Tak (sadeltak):	<p>Plåten på takhuv (ventilation) på husets baksida ansluter bristfälligt mot intilliggande takpannor.</p> <p>Brister i utvändiga taktäckningen kan leda till att regn- eller smältvatten tränger ner i underliggande takkonstruktion och orsaka fuktrelaterade skador.</p>



Tak (lågglutande):	<p>Takpappen på den lågglutande takkonstruktionen är äldre och har passerat sin tekniska livslängd. Takpappen kan därför ha en nedsatt vattenavvisande funktion, vilket kan resultera i att vatten kan rinna ner i underliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd.</p> <p>Det rekommenderas att kontakt tas med en takläggare för en bedömning av taktäckningens skick och omfattningen av en takomläggning.</p>
Vind:	<p>Mindre mikrobiell påväxt noterades på underlagstaket.</p> <p>Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket är väldigt vanligt på hus med självdragsventilation och indikerar att vinden tillförs varm och fuktig luft inifrån bostaden. För att komma till rätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas.</p>



Invändigt

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

-Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

Hela huset:

Allmänt	<p>Ej utbytta isolerfönster är äldre.</p> <p>Då kassetterna är äldre kan detta leda till att tätningarna mellan glasen blir otäta, vilket i sin tur kan leda till att kondens/ missfärgningar uppstår i kassetterna (anlöpta fönster).</p>
---------	--

Källare:

Allmänt	<p>I gillestugan, relaxrummet och bastun finns en påreglad väggkonstruktion mot motfyllda ytterväggar. På Wc har en ventilerad väggkonstruktion satts upp på distans från ytterväggen och mot betongen finns här en golvskena med ovanliggande ytskikt (plastmatta).</p> <p>Befintliga konstruktioner av organiskt material riskerar pga naturlig fuktpåverkan från mark att drabbas av fuktrelaterade skador. Detta kan i sin tur bl.a. leda till att avvikande lukter uppstår. Om tryckimpregnerade material finns i konstruktionerna kan även en kemisk lukt förekomma.</p> <p>Limmad plastmatta/heltäckningsmatta finns mot betongplattan i entréhall, hobbyrum, gillestuga och relaxrum. På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar mattan att släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge en kemisk lukt som kan spridas till boendemiljön.</p> <p>Rekommendationen i källaren är att inte ha några organiska material på betongplattan eller mot motfyllda källarväggar och inte heller täta material så som plastmatta, heltäckningsmatta eller målad vävtapet. Vid målning bör källarväggar målas invändigt med silikatfärg med hög fuktgenomsläpplighet.</p> <p>Utvändigt fuktskydd/dränering är äldre.</p> <p>Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga skador i källaren. Fuktgenomslag/färgsläpp noterades lokalt på motfyllda källarytterväggar. Ökar dessa i omfång samt beroende på källarens framtida användningsområde kan eventuellt en dräneringsåtgärd behöva göras på huset.</p>
Trappa/Hall	Inget övrigt att notera.



Matkällare	Inget övrigt att notera.
Verkstad	Sprickor finns i betongväggar, se lämnade upplysningar. Det rekommenderas att sprickorna åtgärdas och därefter hålls under uppsyn.
Hobbyrum	Inget övrigt att notera.
Gillestuga	Inget övrigt att notera.
Relax/Dusch/Bastu	Ventilationen i utrymmet bör förbättras med mekanisk fläkt på befintlig ventilationskanal för att säkerhetsställa att fuktig luft ventileras ut från utrymmet och bostaden.
Wc	Ventilationen i utrymmet bör förbättras med mekanisk fläkt på befintlig ventilationskanal för att säkerhetsställa att fuktig luft ventileras ut från utrymmet och bostaden.

Entréplan:

Entréhall	Inget att notera.
Wc	Inget att notera.
Klädkammare	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Tvättstuga	Golvbrunnen av gjutjärn är inte utbytt vid renovering. Risk finns att det nya tätskiktet inte har kunnat anslutas till golvbrunnen på ett riktigt sätt och att vatten då kan rinna in under tätskiktet, vilket kan leda till fuktskador i omkringliggande konstruktioner.
Klädkammare	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Bad/Dusch	Fönster i våtzon. Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen, detta bör därför skyddas från direkt vattenbegjutning. Hålrums ljud (uppkommer när klinker lossnar från underlaget) noterades i enstaka klinker. Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Risk finns vid punktbelastning att klinkerplattorna går sönder.
Sovrum 3	Inget att notera.



Kök	<p>Fuktskyddet i diskbänkskåpets botten täcker inte bakom vatten-/avloppsledningar samt fuktskydd finns inte monterat under kyl/frys.</p> <p>Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygsläckage. Sparksockeln framför diskmaskinen bör även åtgärdas då den sitter kloss an golvet.</p>
Vardagsrum	<p>Betongplatta på mark med en uppreglad golvkonstruktion.</p> <p>Då betongplattan är äldre och då troligtvis inte har någon underliggande isolering finns risk att befintlig konstruktion av organiskt material på grund av naturlig fuktpåverkan kan drabbas av fuktskador. Detta kan i sin tur bl.a. leda till att avvikande lukter uppstår. Om golvkonstruktion och syllar är tryckimpregnerade kan även en kemisk lukt förekomma.</p> <p>Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.</p>

Inredd vind:

Trappa	Inget att notera.
Allrum	Inget att notera.
Förråd	Inget att notera.
Sidovindar	<p>Undertaket (råsponen) är inklätt med träskivor. Missfärgningar noterades lokalt på skivorna, dessa bedöms vara äldre men bör markeras och hållas under uppsikt. Vid fuktindikering som gjordes på missfärgningarna noterades ingen förhöjd fukt.</p>



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. Besiktningsförrättaren 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 besiktningsstekniker har inte el-behörighet. Besiktningssteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Övriga upplysningar:	El utbytt vid renoveringar samt ny utvändig el, ojordade vägguttag finns i bostaden.
lakttagelser:	-Jordfelsbrytare finns installerad. -Proppskåp med porslinssäkringar.
Slutsats och rekommendationer:	I takt med framtida renoveringar rekommenderas att äldre ojordad el 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. Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren. 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:	Blandad ålder.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Övriga upplysningar:	VA utbytt vid renoveringar, huvudstam original.
lakttagelser:	-Eternit förekommer i ventilationskanaler och asbest kan finnas i rörisolering (rörböjar) på äldre vattenledningar. Risk finns vid nedmontering/hantering av ventilationskanaler och rörisolering att asbest/eternitfibrer frigörs till inomhusluften.
Slutsats och rekommendationer:	Äldre avloppstammar samt gjutjärnsbrunn bör kontrolleras då dessa bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd.



Bilaga 3 – Radonindikation

Mätpunkt	Radonhalt Bq/m ³ (medelvärde)	Mättid	Gränsvärde Bq/m ³
Entréplan	61	1,5 h	200
Källare	218	1,5 h	200

Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas som vid för stor exponering kan orsaka lungcancer. Radongashalten kan variera beroende på årstid, boendevanor och radonkälla. Gällande riktvärde för radonhalt i bostad är 200 Bq/m³. Man kan få olika årsmedelvärden beroende på vilken tid du gör mätningen därav så finns det en felmarginal på ca 20%.

Slutsats

Då radonindikationen visade något hög radonhalt i källaren, rekommenderas att ventilationen förbättras/åtgärdas i huset så som tilluftsdon i alla sov- och sällskapsrum samt mekanisk frånluftsventilation i våtrummen. Efter åtgärder av bostadens ventilation rekommenderas att en långtidsmätning av radon görs i huset för att få ett årsmedelvärde. Mätningen ska genomföras 2 – 3 månader under perioden 1 oktober till 30 april.



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 besiktningsteknikern vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsteknikern göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern 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 besiktningsteknikern 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 försäkringsskydd.

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

INSPECT GROUP

Liselotte Larsson

Liselotte Larsson
Besiktningstekniker / Certifierad energiexpert
Vxl 010-18 20 250
liselotte.larsson@inspectgroup.se
www.inspectgroup.se



Villkor för Överlåtelsebesiktning.

Förklaring

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

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

Syfte för köpare

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

Slutsatserna redovisas i ett 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 överlåtelse-besiktningens 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 nå 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 besiktningssuppletet. 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 besiktningssuppletet.

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

Om inget annat framgår av uppdragsbegränsningen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, altan, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningssuppletet.

I besiktningssuppletet ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på Fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter.

I besiktningssuppletet 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.

Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningssuppletet har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningssupplet

I besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren.

Överlämnandet av besiktningssuppletet till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningssuppletet.

Besiktningssuppletet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet.

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.

Tilläggsupplet

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

Ett tilläggsupplet är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsupplet ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbegränsning eller i en separat uppdragsbegränsning.

Om tilläggsupplet utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppletet.

Slutsatserna av tilläggsuppletet redovisas i besiktningssuppletet 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 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 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 besiktnings-utlåtandets noterade risker/brister.

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.

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 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 giltigt konsultansvarsförsäkring.

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

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

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

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

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

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

Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250.

Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

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

Reklamation och preskription

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

Betalning och hävning

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

Kontaktuppgifter Besiktningstekniker

Inspect Group Sweden AB,
010-18 20 250

info@inspectgroup.se

www.inspectgroup.se

