





-EXTRA-

Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Stenströmsgatan 8, 416 56, 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	6
Noteringar	7
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	14
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp	15
Bilaga 3 – Radonindikation	16
Bilaga 4 – Areamätning	17



Objekt

Objektsadress:	Stenströmsgatan 8, 416 56, Göteborg
Fastighetsbeteckning:	Kålltorp 67:12
Besiktning:	EXTRA
Uppdragsnummer:	15305
Besiktningdag:	2025-05-26
Övriga närvarande:	-Dödsbodelägare -Fastighetsmäklare
Väderlek:	Molnigt, 10 °C



Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1947
Grundkonstruktion:	Källare/betongplatta på mark
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Stomme material:	Betong och trä
Takkonstruktion:	Sadeltak med underlagstak av råspont, papp, läkt och betongpannor samt låglutande takkonstruktion på tillbyggnad med koppar som takytsskikt
Värmesystem:	Fjärrvärme och direktverkande el (golvvärme i duschrummen)
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	2-glas kopplade fönster och isolerfönster
Fasad:	Tegel
Hängrännor och stuprör:	Koppar och plåt
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt



Handlingar och information

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

Uppgifter om utförda
renoveringar:

1999 Fjärrvärmeanslutning.
2000 Fönster och fönsterdörr i vardagsrummet på övre plan samt nytt fönster i vardagsrummet på entréplan.
2001 Målning av fönster.
2001 Renovering av gavel inkl plåtarbeten.
2007 Takomläggning samt nya hängrännor.
2008 Murverkskonstruktion. Renovering av södergavel
2018 Renovering av två badrum. Kvalitetsdokument finns.

Information från säljare
och upplysningar om fel i
fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Läcka upptäcktes nyligen från WC på övre plan, synligt vid avloppsrör i mangelrummet i källaren.*
- *Vid flyttstädningen upptäcktes att vatten rinner ut via taklampan i köket på entréplan när man använde vattenkranar på övre plan. Kontakt togs med hemförsäkringsbolaget vid besiktningstillfället.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Nej.*
- Har det utförts stambyte?
- *VA utbytt vid renoveringar, äldre gjutjärn finns kvar.*
- Är huset omdränerat?
- *Vet ej, troligtvis inte.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *El utbytt troligtvis 1994/1995.*
- Är radonmätning utförd?
- *Nej. Radonindikering utförs vid besiktningstillfället, se bilaga 3.*
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?
- *Ja.*
- Finns ritningar på huset?
- *Ja.*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Golvlutning finns i huset.*



- 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?
- *Nej.*
- Har eldstaden blivit sotad/ kontrollerad?
- *Sotning regelbundet.*

Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

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

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

De allra flesta hus har någon form av fel eller brist som kan utgöra en risk för skada. Ibland har felet eller bristen kanske redan orsakat en skada. Det mest förekommande problemet är olika typer av fuktrelaterade skador. Utrymmen såsom vind, 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.
Sockel och utvändiga trappor:	Växter finns i anslutning till byggnaden. Med växtlighet nära byggnaden riskerar man en ökad fuktbelastning mot fasaden och grunden, samtidigt som växternas rötter kan skada markledningar/ grundmuren. Sprickor och putssläpp noterades på entrétrappan. Vidare finns fuktgenomslag på undersida entrétrappan vid källardörren. Det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd. Enstaka sprickor noterades på sockel. Sprickorna bör tätas då risk finns för frostsprängning med ökad sprickbildning och putssläpp som möjlig följd. 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.
Fasad:	Otättheter noterades mellan tegelfasad och kopparplåtar på tillbyggnaden. Detta medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.
Fönster och dörrar:	Fönster och dörrar har ett behov av målning/underhåll. Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av fukt/rötskador. Eventuellt rötskadat material bör bytas ut innan målning. Rötskada noterades på dörrtröskel på tillbyggnaden.
Balkong:	Golvtycksiktet av plåt är inte åtkomligt för besiktning pga ovanliggande trätrall (balkong).
Hängrännor/stuprör:	Stuprör är bristfälligt anslutna till markledning, mindre slukhål noterades intill stuprör på husets baksida vilket kan ha orsakat skador på markledning samt anlagd damm är placerad intill husliv. Detta kan medföra en ökad fuktbelastning på huset och grunden/källaren.



Tak (sadeltak):	Yttertaket är besiktat från takluckan. Plåtar på takhuvar och taklucka är äldre (ej utbytt vid takrenovering) och risk finns för bristfälliga underbeslag och tätningar vilket medför en ökad risk för fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner. Vidare noterades enstaka takpannor som ligger ur läge, åtgärd rekommenderas. Mossa finns på takpannorna. För att förlänga livslängden på yttertaket rekommenderas att takpannorna rengörs.
Tak (låg lutande):	Inget att notera.
Vind/Sidovindar:	Missfärgningar noterades på undertaksbrädor vid genomföringar samt vid takluckan. Vid fuktindikering som utfördes på området noterades ingen förhöjd fukt. Missfärgningarna bedöms vara äldre, för att lättare kunna upptäcka eventuella förändringar rekommenderas att fläckarna markeras och hålls under uppsikt. Upplevs dessa öka i omfång rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning och åtgärd. Se även rubrik Utvändigt/Tak.



Invändigt

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

-Huset var inte möblerat vid besiktningstillfället.

Hela huset:

Allmänt	Golv är ojämna/lutar. Då huset är äldre är det inte ovanligt att golven lutar. Det är ej möjligt vid en okulär besiktning att avgöra orsaken till eller omfattningen av golvlutningarna i huset. Blandad ålder på bostadens isolerfönster, äldre fönster finns (> 20 år). På äldre fönster/ kassetter kan tätningarna mellan glasen blir otäta, vilket i sin tur kan leda till att kondens/ missfärgningar uppstår i kassetterna (anlöpta fönster). Sprickor finns på väggar i trapphuset.
---------	--

Källare:

Allmänt	Fuktgenomslag noterades på motfyllda källarytterväggar och innerväggar har spår av fuktuppsug via betongplattan. Detta är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande. Det rekommenderas att en fackman kontaktas för att bedömning och åtgärd av källarens utvändiga fuktskydd/dränering. Se även rubrik Utvändigt/Hängrännor/stuprör. Rekommendationen i källaren är att inte ha några organiska eller täta material på betongplattan eller mot motfyllda källarväggar och vid målning bör källarväggar målas invändigt med silikatfärg med hög fuktgenomsläpplighet. För ett trevligt inomhusklimat i källaren kan man med fördel ha dessa delar något uppvärmda samt gärna ha en luftavfuktare placerad i källaren/tvättstugan/torkrum. Sprickor finns i betongväggar. Det rekommenderas att sprickorna åtgärdas och därefter hålls under uppsyn.
Trappa/Hall	Inget övrigt att notera.
Förråd	Inget övrigt att notera.



Förråd	Inget övrigt att notera.
Pannrum	Äldre gjutjärnsbrunn bör hållas under uppsikt och eventuellt bytas ut/åtgärdas då risk finns att den kan rosta sönder. Vid renovering av utrymmet/byte eller åtgärd av brunnen bör även omkringliggande stammar kontrolleras då dessa bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Garage	Inget övrigt att notera.
Garage	Betonggolvet/plattan är inte åtkomlig för besiktning då denna är täckt med skivor (trä/kartong).
Tvättstuga	Äldre gjutjärnsbrunn bör hållas under uppsikt och eventuellt bytas ut/åtgärdas då risk finns att den kan rosta sönder. Vid renovering av utrymmet/byte eller åtgärd av brunnen bör även omkringliggande stammar kontrolleras då dessa bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.
Torkrum	Inget övrigt att notera.
Mangelrum	Fuktgenomslag finns lokalt på innertak i anslutning till avloppsrör. Se lämnade upplysningar. Vid fuktindikering som utfördes på området noterades förhöjd fukt. Det rekommenderas att kontakta gällande hemförsäkringsbolag för att kontrollera orsak till läckaget och omfattning av eventuella följdskador samt kontrollera om eventuell skada är ersättningsbar.
Förråd	Inget övrigt att notera.



Entréplan:

Entréhall	Inget att notera.
Hall	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåpets botten samt under kyl/ frys och diskmaskin. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage. Färgsläpp noterades lokalt på innertaket intill taklampan. Se lämnade upplysningar. Det rekommenderas att kontakta gällande hemförsäkringsbolag för att kontrollera orsak till läckaget och omfattning av eventuella följdskador samt kontrollera om eventuell skada är ersättningsbar. Kontakt har tagits med villa/hemförsäkringsbolaget.
Matsal	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Allrum/Veranda	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö. Missfärgningar och färgsläpp noterades under fönster samt lokalt på innertaket i anslutning till väggen mot matsalen (tegelvägg). För att utreda orsak och omfattning av detta rekommenderas att kontakt tas med en fackman.
Vardagsrum	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Passage	Inget att notera.
Duschrum	Något bristfälligt golvfall noterades från tröskeln. Detta medför en ökad risk för att vatten kan tränga in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Fönster i våtzon. Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen. Fönstret skyddas idag från direkt vattenbegjutning av duschvägg/glasvägg.
Sovrum	Inget att notera.



Övre plan:

Trappa/Hall	Inget att notera.
Hall	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåpets botten samt under kyl/ frys. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Passage	Inget att notera.
Matsal	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Vardagsrum	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Passage	Inget att notera.
Duschrum	Något bristfälligt golvfall noterades från tröskeln. Detta medför en ökad risk för att vatten kan tränga in i omkringliggande konstruktioner/utrymmen med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Fönster i våtzon. Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen. Fönstret skyddas idag från direkt vattenbegjutning av duschvägg/glasvägg.
Sovrum 2	Inget att notera.



Inredd vind:

Trappa/Hall	Inget att notera.
Hall/Passage	Inget att notera.
Sovrum	Missfärgningar noterades på murstocken. Vid fuktindikering som utfördes på området noterades ingen förhöjd fukt. För att utreda orsak och omfattning av missfärgningarna rekommenderas att kontakt tas med en fackman. Se även rubrik Utvändigt /Tak. Isolerglas är missfärgade (anlöpta eller punkterade) vilket tyder på att tätningen mellan rutorna är bristfälliga. Anlöp fönster/kassett bör bytas ut.
Pentry	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåpets botten. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Wc	Inget att notera.



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 besiktningstekniker har inte el-behörighet. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	El utbytt troligtvis 1994/1995.
Övriga upplysningar:	-
lakttagelser:	-
Slutsats och rekommendationer:	-



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, äldre gjutjärn finns kvar.
Iakttagelser:	-Rostangripna gjutjärnsrör noterades och i köket på övre plan noterades sprickor i avloppsröret. -Äldre gjutjärnsinstallationer finns. -Asbest kan finnas i rörisolering (rörböjar) på äldre vattenledningar. Risk finns vid nedmontering/hantering av materialet att asbest/eternitfibrer frigörs till inomhusluften.
Slutsats och rekommendationer:	-Avloppsrör i sämre skick bör bytas ut. -Vid renoveringar rekommenderas att behörig VVS-entreprenör kontaktas för uppdateringar av VA enligt nu gällande branschnorm. -Äldre gjutjärnsstammar/avloppstammar 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	Slutsats
Entréplan	5	1	200	Ingen åtgärd nödvändig
Övre plan	4	1	200	Ingen åtgärd nödvändig

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%.



Bilaga 4 – Areamätning

Samlad information

Förutsättningar:	Ritningar saknas/Ritningar fanns vid tidpunkt för uppmätning.
Uppmätning:	Mått är tagna på plats med en Bosch GLM 40.
Utförande:	Fastigheten har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2009 avseende bo- och biutrymmen. Areor anges i m ² .
Resultat:	Huset har en total boarea på: 256 m² +/- 3%. Varav: Entréplan har en boyta på 115 m². Övre plan har en boyta på 97 m². Vindsplan har en boyta på 44 m². Huset har en total biarea på 108 m². Varav: Källaren har en biyta på 71 m². Garagen har en biyta på 37 m².



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 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 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 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 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. Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningsutlåtandet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren.

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

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

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

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

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

Redovisade risker

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i 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 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 giltig konsultansvarsförsäkring.

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

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

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

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsteknikern har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål. Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

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

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

Avbeställning eller ombokning

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

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

Reklamation och preskription

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

Betalning och hävning

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

Kontaktuppgifter Besiktningstekniker

Inspect Group Sweden AB,
010-18 20 250

info@inspectgroup.se

www.inspectgroup.se

