





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för
Sibirien 2.

Delbancogatan 26, 431 35 Mölndal

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:	Delbancogatan 26, 431 35 Mölndal
Fastighetsbeteckning:	Sibirien 2
Besiktning:	Utökad
Uppdragsnummer:	16678
Besiktningstekniker:	Fredrik Svensson
Besiktningdag:	2025-12-16 kl. 13:00
Övriga närvarande:	Fastighetsägare
Väderlek:	5° och halvklart

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1950
Om-/tillbyggnadsår:	1998
Byggnadstyp:	1½ plans villa med källare
Grundkonstruktion:	Källare med betongplatta med lokalt påbyggda golv och väggkonstruktioner.Krypgrund med träbjälklag
Stomme material:	Trä
Fasad:	Tegelfasad samt stående träpanel
Fönster:	3-glas isolerfönster samt 2-glas kopplade i källare
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, papp och råspont.Papptak på takkupor.
Värmesystem:	Lyft/vattenvärmepump med vattenburen värme via radiatorer på entréplan samt övre plan. Elektrisk golvvärme i badrum samt allrum källare. El element finns lokalt i källaren.
Ventilation:	Självdreg (S)
Övrigt:	

Handlingar och information

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare/ombud.

Besiktningsteknikern kan inte garantera riktigheten i lämnade handlingar och information.

Lämnade handlingar/Uppgifter om utförda renoveringar:

1984/85 treglasfönster installeras samt att tegelfasad monteras.

1992 Ombyggnad och renovering av badrum i källaren. Kakel, klinkers och golvvärme mm.

1998 Ombyggnad och tillbyggnad av huset. Bottenvåning och övervåning tillbyggd med 2,5 meter i östlig riktning. Bottenvåningen genomgick stora förändringar med bl.a. ett större kök och ett större sovrum. Övervåningen fick bl.a. två nya sovrum med fönsterkupor.

2004 Ny dränering av södervägg (från tillbyggnaden). Ny p-plats grävdes ut och asfalterades.

2005 Renovering av rummet i källaren. Ny väggbeklädnad och nytt golv. Golvvärme installerades.

2009 Takomläggning. Läckage lagades och nya takpannor lades på.

2010 Ny luft/vatten värmepump installeras.

2011 Renovering av innertrappan till övervåningen.

2011 Renovering av toalett på övervåningen. Kakel och klinkers.

2019 Ny dränering på norrsidan fram till garaget (från tillbyggnaden) Dränering under källartrapp var ej möjlig. Nya murar och nya trappor.

2020 Ommålning av huset och förrådet.

2024 Ny balkongdörr och ny trall på balkong.

2024 Relining av avloppsrör under bottenplattan.

2025 Ny asfalt på garageuppfart.

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten

Nuvarande ägare tillträdde?	1991
Har det förekommit någon vattenskada i huset?	Nej
Har det varit stopp i avloppen?	Nej
Har det utförts stambyte?	Ja, Relining i bottenplattan av gjutjärnsstammar.
Är huset omdränerat?	Ja
Har några åtgärder, uppgraderingar eller renoveringar av fastighetens elsystem utförts?	Ja, 1998 byts elcentral isamband med tillbyggnad
Är taket omlagt?	Ja
Är radonmätning utförd?	Nej, radonindikering utförs isamband med besiktningen
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 våtrumsintyg?	Nej

Finns det några fel/brister som inte är okulärt synliga?

Återkommande fläck i sovrum 1 innertak. Fläcken upptäcktes första gången 11/1 2025. Snickaren som varit behjälplig med problematiken är Gustavssons Bygg & Inredning AB. På de skivor som plockades ner från taket så fann snickaren inga tecken på fukt. Ingen fukt syntes heller på de brädor som fanns ovanför gipsskivorna. Vi tog då beslut om att återställa, detta gjordes i slutet av september 2025. Taket målades i början av november 2025. Idag (16 december 2025) upptäckte vi en ny fläck i taket, ej på exaktsamma plats som senast men i samma område. Ingen har hittills kunnat säga vad detta beror på. Foto dokumentation finns att tillgå av fastighetsägare.

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.

Yttertaget 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 fuktnrelaterade skador. Vind, kryppgrund och betongplatta utsätts för olika fuktbelastning beroende på temperatur och användning. Det är normalt att förvänta sig att äldre fuktisolering eller dränering har en nedsatt funktion.

Avseende översyn av el- och VA-installationer grundar sig besiktningsteknikerns bedömningar och eventuella rekommendationer på säljarens lämnade uppgifter samt på allmänt kända åldersmässiga avskrivningsprinciper. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i de uppgifter som tillhandahållits av säljaren.

Inga tekniska undersökningar eller provningar av el- eller VA-system, såsom isolationsmätningar, tryckprovningar eller andra specialiserade mätningar, ingår i denna besiktning.

Vid avvikelser som tyder på att el- eller VA-installationerna inte fungerar normalt rekommenderas att behörig fackman inom respektive område anlitas för vidare utredning. Denna typ av undersökningar kräver i regel särskild behörighet. Undertecknad besiktningstekniker innehar inte behörighet inom el eller VA.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid besiktningstillfället, såväl det som besiktningsteknikern okulärt kan upptäcka på plats, som de eventuellt muntliga uppgifterna som lämnats till besiktningsteknikern och som är av betydelse.

Finns uppfattning om att någon muntlig information saknas eller är felaktig måste uppdragsgivaren begära eventuell redigering inom fem (5) arbetsdagar. För redigering som inte begärs inom angiven tid har besiktningsteknikern inget ansvar.

Inget att notera – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

Noteringar – Betyder att det finns en avvikelse, exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som inte nödvändigtvis måste göra det.

Redovisade risker – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas. Samtliga redovisade risker noterade i protokollet, samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

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

Utvändigt

Markförhållanden	Marken lutar mot huset baksida. Den utvändiga marklutningen kan innebära en ökad risk för fuktbelastning på grundmur/ sockel i händelse av exempelvis stopp i dräneringsledning.
Sockel/utvändiga trappor	Sprickor/färgsläpp finns i sockeln samt utvändiga trappor. Vissa sprickor syns även invändigt i garaget. Sprickorna i sockel innebär risk för fukt-/ frysskador. Källarnedgång med exponerad brunn. Vid eventuella stopp i källarnedgångens brunn eller vid kraftiga skyfall finns risk för att vatten kan rinna in i källaren. För att minska risken för skador bör man se till att källarnedgångens brunn fungerar och rengörs regelbundet. Med fördel kan även skärmtak monteras ovan nedgången.
Krypgrund	Vid fuktmätning av konstruktion uppmättes fuktkvotsvärden över och under gränsen för mikrobiell tillväxt. Mindre mikrobiell påväxt noteras i underkant blindbottenskivor. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger om den relativa fuktigheten (RF) i den omgivande luften är över 75% vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot (FK) på 17%. Fuktkvoten uppmättes till mellan 16,5%- 17,1% i bjälklagets undersida De uppmätta fuktkvotsvärdena i bjälklagets undersida indikerar att grunden delar av året är så fuktig att mikroorganismer utvecklas. För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare, detta kan exempelvis göras genom installation av en s.k sorptionsavfuktare vars uppgift är att hålla luftfuktigheten på en så låg nivå att en tillväxt av mikroorganismer ej är möjlig. Vidare noteras att det förekommer tryckimpregnerat material i konstruktion, vilket kan ge upphov till avvikande lukter av kemisk karaktär.



Fasad

Tegelstenar främst på gavel mot söder är frostsprängda.
Det rekommenderas att murare kontaktas för bedömning av orsak/omfattning samt lämplig åtgärd.



Fönster/dörrar

Isolerglaskassetter är delvis äldre.
Då kassetterna är äldre finns en risk att tätningarna mellan glasen blir otäta, vilket i sin tur kan leda till att kondens/ missfärgningar uppstår i kassetterna.

Garageporten är av äldre standard . Anslags list är rostig. Framtida byte rekommenderas.

Otätheter förekommer lokalt vid fönsterbleckens uppvik.
Otätheterna kan leda till att vatten rinner in i väggkonstruktionen och orsakar fuktskador.

Begynnande underhåll rekommenderas även på fönster/fönsteromfattningar.

Balkong

Äldre plåttäckning som bedöms ha en låg lutning. Plåttäckningen under trallen på balkongen är inte besiktningsbart då det saknas löstagbara sektioner i trallen.

Hängrännor/stuprör

Hängrännor är delvis fulla med mossalöv.

Rengöring rekommenderas för att undvika översvämning.

Vind

Mindrenockvind är ej besiktningsbar då inspektionslucka ej finns. I övrigt är taket mestadels en parallelltakskonstruktion.
Eventuell förekomst av bakomliggande luftspalt och uppbyggnad av densamma går därför ej att bedöma.

Papptak

Takpappen är äldre.

Eftersom huset taktäckning är äldre kan pappen ha en nedsatt vattenavvisande funktion, vilket kan resultera i att vatten rinner ner i underliggande konstruktion.

Tak

Fotplåt saknas.

Fotplåt finns ej monterad under nedersta pannraden, vilket kan leda till att takpannan skaver sönder underlagspappen.

Begynnande moss-/algpåväxt finns på pannorna. Rengöring rekommenderas.

Bärläckt i ränndalar börjar bli fuktpåverkad då de täcks dåligt av betongpannorna . Vidare noteras att lokal otäthet finns kring skorstensbeslaget i ränndalen Detta kan medföra fuktrinträngning med risk för fuktskador i underliggande konstruktion.



Entréplan

Entréhall	Inget att notera.
Sovrum 1	Mindre fläck finns i taket. Se lämnade upplysningar från fastighetsägare under rubriken "Finns det några fel/brister som inte är okulärt synliga?". Vid besiktningsstillfället har jag fuktindikerat fläcken utan avvikelse. Vill man tareda på orsak/omfattning rekommenderas att liknande undersökning görs som fastighetsägare gjort via Gustafsons Bygg & Inredning AB.
Vardagsrum	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåpets botten samt under kyl/ frys. Fuktskyddet för diskmaskinen avslutas kort. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.

Övre plan

Allrum+ trapp	Golv är ojämna/ lutar. Detta är inte ovanligt i äldre hus.
Sovrum 2	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
WC	Inbyggd spolcistern till vägghängd wc-stol saknar dräneringsöppning, vilket innebär att eventuella läckage kan vara svåra att upptäcka i tid. Ej känt om tätskikt finns i utrymmet. Det rekommenderas att öppning tas upp i vägg för att kontrollera om tätskikt finns i installations utrymmet för spolcisternen. När det gjorts kan lämplig åtgärd göras för att förebygga att läckage upptäcks i tid.
Sidovindar	Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket i sidovind i allrummet. Äldre fuktfläckar noteras även i utrymmet. Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket 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 genom montage av friskluftsventiler i sov- och vistelserum/ i de utrymmen där det saknas, samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas. I samband med renoveringar av våtrum rekommenderas att även fuktstyrda fläktar installeras. Övriga mindre sidovindar saknar luckor och har inte kunnat besiktigas.

Källare

Allmänt	Källarväggar bedöms ha gamla täta färger direkt på källarväggar av betong. På grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar ytskiktet att släppa från underlaget. Detta har det till viss del gjort i bl.a. garaget. Källarutternväggar med putssläpp har fuktindikerades stickprovsvi. Inga avvikande värden indikeras och skadorna bedöms vara från tiden innan dräneringen. Dränering är inte utförd under källartrapp samt att den är motgjuten mot grundmuren, vilket kan resultera i framtida fuktinträngning i källaren.
Entréhall+ trapp	Inget övrigt att notera.
Dusch/WC/Bad	Våtrummet har äldre tätskikt. Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Lokalt noteras mindre bomljud samt att enstaka klinkerplattor i anslutning mot duschen är spräckta. Tätskiktsanslutningen går ej att bedöma då silicon stryks under golvsilen.
Allrum	Betongplatta på mark med flytande golvskena på cellplastisolering ovan en luftspaltsbildande plastmatta(Platon). Om det förekommer byggskräp/ damm mellan betongplattan och den luftspaltsbildande mattan finns risk för fuktrelaterade skador pga naturlig fuktpåverkan från mark. Detta kan i sin tur leda till att avvikande lukter uppstår. Vid håltagning i väggkonstruktionen noterades inga synliga skador på pappbekladda gipsskivan dock noteras en mindre mikrobiell lukt i isoleringen. Regelverket i den påbyggda väggkonstruktionen bedöms bestå av plåreglar var på fuktkvotsmätning ej utförts. Det rekommenderas att fuktpåverkat material rivs ut och ersätts med en mer fuktsäker konstruktion.
Garage	Se text källarplan allmänt.
Tvättstuga/Pannrum	Gjutjärnsbrunnen är rostangripen. Bedöms ej som risk för skada då omgivande konstruktioner är av betong. Vid framtida renovering rekommenderas att golvbrunnen byts ut. Klinkerplattor sitter bristfälligt mot underlag (bom/hålljud). Vid hård punktbelastning kan klinkerplattorna spricka.

Allmänt

Allmänt	Äldre gjutjärnsstammar ovan betongplattan är äldre. Vi rekommenderar att du kontaktar en VVS-tekniker i samband med framtida renovering för bedömning av omfattning samt lämplig åtgärd.
---------	--

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. Om sådan återkoppling inte sker inom denna tid kan besiktningsteknikern inte hållas ansvarig för brister som annars hade kunnat rättas till.

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 ansvar 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

Fredrik Svensson

Besiktningstekniker

Vxl 010-18 20 250

E-post: fredrik.svensson@inspectgroup.se

www.inspectgroup.se

Bilaga 1 – Radonindikation

Mätpunkt 1

Mätplats	Entréhall
Radonhalt Bq/m ³	53
Mättid	1,5
Gränsvärde Bq/m ³	200
Slutsats	Ingen åtgärd krävs

Mätpunkt 2

Mätplats	Källare
Radonhalt Bq/m ³	93
Mättid	1,5
Gränsvärde Bq/m ³	200
Slutsats	Ingen åtgärd krävs

Beskrivning av risk

Radon är en färg- och luktfri ädelgas som vid långvarig och hög exponering kan orsaka lungcancer. Halten av radon kan variera beroende på årstid, boendevanor och vilken typ av radonkälla som finns i byggnaden. Det gällande riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m³. Eftersom indikationsresultat kan påverkas av när på året mätningen genomförs finns en osäkerhetsmarginal på upptill 30 %.

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	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad 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/omgärning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade 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

Isoleringsglasfönster (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	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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



Villkor för Överlåtelsebesiktning.

Förklaring

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

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 besiktningsutlåtande. 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 dold 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. Yttertaket kontrolleras från mark, steg, 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 uppdragsbekaftelsen 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 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 uppdragsbekaftelse eller i en separat uppdragsbekaftelse.

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 fukterelaterade 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 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

