INSPECT GROUP

-EXTRA-

Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för Backa 162:9.

Söderhagsgatan 8, 422 56 Hisings Backa

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:	Söderhagsgatan 8, 422 56 Hisings Backa
Fastighetsbeteckning:	Backa 162:9
Besiktning:	Extra
Uppdragsnummer:	18860
Besiktningstekniker:	Mikael Burman
Besiktningsdag:	2026-10-22 kl. 13:00
Övriga närvarande:	Sten Sandberg samt Linnéa Göthager (delvis)
Väderlek:	11° och molnigt

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1979
Om-/tillbyggnadsår:	-
Byggnadstyp:	1-plans villa med souterräng
Grundkonstruktion:	Betongplatta på mark med golv dikt an i några rum och okänt utförande i några
Stomme material:	Trä/betong
Fasad:	Tegel- och träfasad
Fönster:	Blandade fönstertyper
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont
Värmesystem:	Vattenburet värmesystem via elpanna
Ventilation:	Självdrag (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:
Plan- och fasadritningar

Information och upplysningar om fel i fastigheten

Nuvarande ägare tillträdde?	1988
Har det förekommit någon vattenskada i huset?	Nej
Har det varit stopp i avloppen?	Nej
Har det utförts stambyte?	Nej
Är huset omdränerat?	Nej
Har några åtgärder, uppgraderingar eller renoveringar av fastighetens elsystem utförts?	Nej
Är taket omlagt?	Nej
Är radonmätning utförd?	Nej, radonindikeringsmätning är utförd, se nedan
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?	Nej

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, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt. De flesta hus har någon form av fel eller brist som kan innebära risk för skada, eller redan ha orsakat en. Vanligast är fuktrelaterade skador. Vind, krypgrund 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 delvis mot huset. Den utvändiga marklutningen kan innebära en ökad risk för fuktbelastning på grundmur/ sockel i händelse av exempelvis stopp i dräneringsledning.
	Växtlighet finns i anslutning till grundmur/fasad. Detta kan innebära risk för en ökad fuktbelastning mot grunden/fasaden samt att växternas rötter kan växa in i ledningar/grunden, vilket kan resultera i fuktrelaterade skador.
Grundläggning	Betongplatta på mark med okänt utförande ovan. Om det förekommer byggskräp/damm eller om organiskt material inte skyddats finns risk för fuktrelaterade skador pga. naturlig fuktpåverkan från mark. Även syllarna kan drabbas av den tillskjutande fukten. Detta kan i sin tur leda till att avvikande lukter uppstår.
Sockel	Utvändigt fuktskydd (dränering) är äldre och grundmurarna är invändigt klädda. Eftersom grundmurens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt utvändigt fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. Detta ökar risken för invändiga fuktrelaterade skador. Inklädda grundmurar innebär att det inte går att se eventuella sprickor eller brister i dräneringen. Då de är klädda med träkonstruktioner så innebär det även risk för fuktrelaterade skador om organiskt material inte skyddats mot fukt.
	Färgsläpp och mindre sprickor noteras på sockel. Bedöms ej ha lett till följdskador.
Fasad	Fasadpanelen och vindskivor är i behov av målning/underhåll. Träkonstruktioner med underhållsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av skador, vilket i sin tur kan spridas till intilliggande konstruktioner.
	Tegel och fogar har lokalt släppt över fönster. Normalt beror det på att fogarnas armering rostar. Rekommenderar kontakt med fackman för kontroll av orsak samt lämplig åtgärd.
Fönster/dörrar	Fönster och fönsterdörr med underhållsbehov förekommer. Färgflagning samt sprickor i kitt innebär risk för att vatten kan tränga in och orsaka fuktrelaterade skador.

Hängrännor/stuprör	Inget att notera., hängrännor är endast besiktigade från mark. Den tekniska livslängden för hängrännor och stuprör har passerats. Byte i samband med takomläggning bör kalkyleras.
	Lövsilar saknas. Montage rekommenderas för att undvika att det blir stopp i dagvattenledningar.
Tak	Stege saknades vid besiktningstillfället. Taket är därför endast besiktigat från mark.
	Taktäckningen är äldre. Eftersom husets taktäckning är äldre kan pannorna/takpappen/plåtarna ha en nedsatt vattenavvisande funktion, vilket kan resultera i att vatten rinner ner i underliggande konstruktion.
	Väderskydd finns ej monterat ovan skorstenen, vilket kan leda till att smältvatten/regn kan rinna ner i skorstenen. Rekommenderar montage av väderskydd.
	Moss-/algpåväxt finns på pannorna. Rengöring rekommenderas.
	Fotplåt och nockband saknas. Fotplåt finns ej monterad under nedersta pannraden och nockbandstätning saknas vilket medför risk att vatten kan tränga in under takpannorna vid ogynnsam väderlek. Det rekommenderas att fotplåt och nockbandstätning monteras.
Vind	Gångbryggor saknas, rekommenderar att detta åtgärdas. Vinden är endast besiktigad från vindslucka.
	Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket. 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 samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak-/väggvinklar, taklucka mm.) tätas.
	Avloppsluftaren slutar på vinden. Om vakuumventilen går i baklås kan varm och fuktig luft orsaka fuktrelaterade skador på yttertakets insida.

Entréplan

Entréhall	Inget att notera.
WC	Inget att notera.
Allrum	Inget att notera.
Duschrum	Våtutrymmet har uppnått sin förväntade livslängd med avseende på yt-/tätskikt samt golvbrunn varpå man som köpare bör kalkylera med renovering. Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att yt-/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att fukt tränger igenom yt-/tätskiktet med skador i kringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering av utrymmet rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs samt så bör alltid bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador.
Bastu	Aggregatskydd saknas. Rekommenderar montering av sådant för att undvika brännskador.
Tvättstuga	Rörgenomföring finns i golv. Rörgenomföringar i golvet innebär risk ur fukthänseende i händelse av direkt vattenbegjutning eller att vatten blir stående mot rörledning/tätskiktsuppvik.
	Våtutrymmet har uppnått sin förväntade livslängd med avseende på yt-/tätskikt samt golvbrunn varpå man som köpare bör kalkylera med renovering. Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att yt-/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att fukt tränger igenom yt-/tätskiktet med skador i kringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering av utrymmet rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs samt så bör alltid bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador.
Klädkammare	Vid provhålstagning som utfördes i den påreglade väggkonstruktionen uppmättes fuktkvoten till 16,9 % i träregel monterad i konstruktionen samt att avvikande lukt upplevdes i konstruktionen. En vidare teknisk undersökning rekommenderas för att konstatera orsak/omfattning av den avvikande lukten.
Genomgångsrum	Inget att notera.
Förråd	Inget att notera.
Sovrum 1 med egen entré	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.

Övre plan

Passage	Inget att notera.
Badrum	Fönster är placerat i våtzon. Fönster är placerat i våtzon 1, vilket innebär risk för fuktskador i fönster/kringliggande konstruktion.
	Rörgenomföring finns i golv. Rörgenomföringar i golvet innebär risk ur fukthänseende i händelse av direkt vattenbegjutning eller att vatten blir stående mot rörledning/tätskiktsuppvik.
	Våtutrymmet har uppnått sin förväntade livslängd med avseende på yt-/tätskikt samt golvbrunn varpå man som köpare bör kalkylera med renovering. Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att yt-/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att fukt tränger igenom yt-/tätskiktet med skador i kringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering av utrymmet rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs samt så bör alltid bakomliggande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador.
Sovrum 3	Inget att notera.
Sovrum 4	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.
	Fuktindikationer noteras på sockel på skåp vid kyl/frys, torrt vid besiktningstillfället. Rekommenderar att man har det under kontroll och vidtar åtgärder om de förändras.
Balkong	Inget att notera.
Vardagsrum	Köldbryggor noterades vilket är vanligt förekommande i äldre hus pga. sämre isolering. Ofta ser man mörka antydningar som markerar var spikar, träreglar mm finns och det är orsakat av att kall luft drar in via otätheter.
Sovrum 5	Inget att notera.
Klädkammare	Inget att notera.

Allmänt

Ventilation	Ventilationen kan förbättras. Där det saknas så rekommenderas att friskluftsventiler monteras i alla torra rum och att våtrum förses med frånluftsfläktar med permanent drift. På detta sätt försvinner fukten från bostaden och man minskar risken för skador på konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.
Elinstallationer	Inget att notera.
VA	Äldre golvbrunnar av gjutjärn noterades. Dessa ska bytas i samband med att golvbeläggning/tätskikt förnyas.

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.

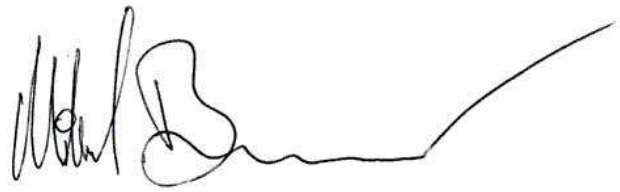
Viktigt för säljare och köpare
Det är viktigt att både säljare och köpare läser hela protokollet noggrant och förstår dess innehåll. Om köparen inte deltog vid besiktningen rekommenderas en köpargenomgång, antingen via telefon eller på plats. En sådan genomgång omfattas av samma villkor och ansvar som 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



Mikael Burman
Besiktningstekniker
Vxl 010-18 20 250
E-post: mikael.burman@inspectgroup.se
www.inspectgroup.se

Bilaga 1 - Radonindikation

Mätpunkt 1

Mätplats	Allrum på entréplan
Radonhalt Bq/m³	100
Mättid	2h
Gränsvärde Bq/m³	200
Slutsats	Ingen åtgärd nödvändig.

Mätpunkt 2

Mätplats	Sovrum 3
Radonhalt Bq/m³	83
Mättid	2h
Gränsvärde Bq/m³	200
Slutsats	Ingen åtgärd nödvändig.

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 %.

Bilaga 2 - Areamätning

Samlad information

Förutsättningar:	Bostaden var möblerad vid mättillfället
Uppmätning:	Mått är tagna på plats med en Leica Disto A5.
Utförande:	Fastigheten har mätts enligt Svensk Standard (SS 21054:2020) avseende bo- och biutrymmen. Areor anges i m² med en felmarginal om ± 3 %.
Resultat:	Huset har en total boarea på: 189 m² ± 3%. Varav: Entréplan har en boyta på 107 m². Övre plan har en boyta på 82 m². Huset har en total biarea (souterräng) på 24 m².

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
Underlagstäckningar så som papp, duk, skivor mm 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/ommurning 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	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, 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.

Syfte
Syftet med en överlåtelsebesiktning är att inför en överlåtelse klargöra information om fastighetens fysiska skick. Besiktningen utförs som en byggnadsteknisk okulär genomgång av en sakkunnig besiktningstekniker.
Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande.

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

För säljare används besiktningsutlåtandet som underlag inför försäljningen/överlåtelsen och kan även ligga till grund för tecknande av en eventuell dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse
Innan besiktningstillfället mottar 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 samt, i förekommande fall, vidbyggt garage/carport. Övriga tilläggsbyggnader eller vidbyggda delar ingår inte i besiktningsuppdraget, såvida detta inte uttryckligen framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom anvisade inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaket kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Stege ska tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande.

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

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

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

Om inget annat uttryckligen framgår av uppdragsbekräftelsen ingår inte kontroll av eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget. Detsamma gäller pool, solpaneler samt därtill hörande installationer och utrustning.
I besiktningsuppdraget ingår inte heller kontroll eller ansvar för altan eller uterum. Vidare ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter.

I besiktningsuppdraget ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna några kostnadskalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktnings-utlåtandet 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 uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse.

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

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och VA-installationer

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

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

I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och VA eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.
Om Besiktningsteknikern bedömer att något avviker från normal funktion lämnas rekommendation om kontroll av behörig fackman med särskild kompetens inom aktuellt område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet avseende ovan nämnda installationer och ansvarar därför inte för bedömning av dessa.

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

Fuktindikering
Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador.
En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningsutlåtandet.

Fuktmätning
Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador, såsom mögel, röta, avvikande lukt samt konstruktionspåverkan eller konstruktions-försvagningar. 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 Besiktnings-teknikern har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

Areamätning
Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m².

Viss mindre avvikelse kan förekomma i uppmätningen. I areamätningens utlåtande framgår vilken felmarginal som kan förekomma utan ansvar för Besiktningsteknikern.

Besiktningsteknikern ansvar
Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren och så länge uppdraget är fullt betalt.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen är Besiktningsteknikern skyldig att ersätta den skada som Besiktningsteknikern åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsteknikern är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är 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 överlåtelsetillfället med, respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är Besiktningsteknikern inte skyldig att ersätta.

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

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

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

Uppdragsgivaren ansvarar för att ytor och utrymmen är tillgängliga och fria från hinder samt ska anvisa var dörrar och inspektionsluckor finns. Besiktning utförs inte i utrymmen som inte gjorts tillgängliga.

Efter att besiktningsutlåtandet har levererats åligger det uppdragsgivaren att utan dröjsmål noggrant läsa igenom utlåtandet och kontrollera att uppgifterna är korrekta samt att utlåtandet inte innehåller några felaktigheter eller utelämnanden.

Alla typer av synpunkter, invändningar eller eventuella felaktigheter ska skriftligen meddelas Besiktningsteknikern inom fem (5) arbetsdagar från leverans av besiktningsutlåtandet.

Synpunkter eller felaktigheter som inte meddelas inom angiven tid medför att Besiktningsteknikern inte har något ansvar.

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

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

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i

besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

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

Avbeställning eller ombokning

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

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

Reklamation och preskription

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

Betalning och hävning

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

Kontaktuppgifter Besiktningstekniker

Inspect Group Sweden AB
010-18 20 250
info@inspectgroup.se
www.inspectgroup.se