-UTÖKAD-

Överlåtelsebesiktning/Ombesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Kulla skola 2, 432 66, Veddige

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren enligt de förutsättningar som framgår av ”Villkor Överlåtelsebesiktning”.





Innehållsförteckning

Objekt 3

Byggnadsbeskrivning 4

Handlingar och information 5

Okulär besiktning – förklaringar 7

Noteringar 8

Bilaga 1 – Radonindikation 14

Objekt

Objektsadress:	Kulla skola 2, 432 66, Veddige
Fastighetsbeteckning:	Kulla 1:6
Besiktning:	UTÖKAD Avser ombesiktning eftersom giltighetstiden för ursprungligt protokoll (utfört 2025-11-10) har löpt ut.
Uppdragsnummer:	18992
Besiktningsdag:	2026-11-16
Övriga närvarande:	Fastighetsmäklare
Väderlek:	Mulet, 6°C

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1924
Grundkonstruktion:	Källare
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Stomme material:	Trä
Takkonstruktion:	Sadeltak med underlagstak av råspont, papp, läkt och betongpannor
Värmesystem:	-Bergvärme -Solceller
Ventilation:	Självdragsventilation
Fönster:	Isolerfönster samt enstaka 2-glas kopplade fönster
Fasad:	Träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt
Övrigt:	Fristående byggnader på tomten, altan/terrass samt balkong/spiraltrappa ingår inte i besiktningen

Handlingar och information

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

Uppgifter om utförda renoveringar:	Huset har varit i familjens ägo sedan 1967. 2003/2005 Renoverades duschrummet på entréplan. 2010 Renoverades duschrummet på övre plan. 2013 Vindsbjälklaget tilläggsisolerades. 2022 Bergvärme installerades. 2023 Nytt borrhål till bergvärmen, ihopkopplat med befintligt borrhål. 2023 Solceller installerades. 2025 Utfördes ombyggnad/renovering av övre plan. Isolerfönster har satts in i bostaden under 2000-talet.
Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten:	- Har det förekommit någon vattenskada i huset? - *Nej.* - Har det varit stopp i avloppen? - *Nej.* - Har det utförts stambyte? - *Blandad ålder, äldre VA finns kvar.* - Är huset omdränerat? - *Troligtvis i slutet av 1990-talet.* - Är elledningar utbytta i huset? - *El har bytts ut löpande, äldre el kan finnas kvar i källaren.* - *2010/2011 el utbytt på entréplan.* - *2025 ny el i lägenheten.* - Är taket omlagt? - *Takomläggning gjordes troligtvis på 1980-talet.* - Är radonmätning utförd? - *Nej. Radonindikation utfördes vid första besiktningstillfället (2025-11-10), se bilaga 1.* - 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?
- *Det är ett äldre hus och golvlutningar finns.*

- Finns våtrumsdokumentation?
- *Nej.*

- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Det har tidigare funnits parkslide på fastigheten, som bekämpats och då försvann. Nu har den ena säljaren upptäckt parkslide på nytt (2026) vid tomtgräns/fastighetsgräns. Det är 4-5 växter.*

- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *När vindskivor byttes (2025) på entrétaket noterades mindre rötskador i råspont intill vindskivor, detta byttes inte ut (ej fuktiga).*
- *Något rötskadat fönsterfoder finns. Nyligen byttes några fönsterfoder på gavel åt söder, dessa är skyddade med grundfärg.*
- *Sprickor finns lokalt i innertaket (spänntak) ovanför eldstaden i sovrum 1 samt vardagsrummet (övre plan), dessa är äldre och sprickorna som inte har förvärrats.*
- *Radiatorrör i den övre hallen har ärgat och bör åtgärdas.*
- *Äldre takfönster är i sämre skick.*
- *Mindre rötskada finns på undertaksbrädor på sidovind där det gamla expansionskärlet är placerat. Detta ska åtgärdas innan försäljning.*

- Övrigt:
- *Innerväggar i källaren som inte är original är uppsatta på plåtsyll och plåtreglar.*

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 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:	Källarens utvändiga fuktskydd (typ Platonmatta) ligger delvis ovan mark. Risk finns att det utvändiga fuktskyddet skadas och funktionen försämras och bör därför täckas/åtgärdas. Viktigt är att brunnen/hålet för vattenavrinning framför källardörren hålls fri från skräp så att avrinning av regn- och smältvatten fungerar och för att minska risken för översvämning. Sprickor och puts/betongsläpp noterades på entrétrappor, åtgärd rekommenderas.
Fasad:	Fasadpanelen är i behov av målning/ underhåll. Träkonstruktioner med målningsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av fukt/rötskador. Rötskadat material bör bytas ut innan målning för att undvika följdskador.
Fönster och dörrar:	Fönster med torrsprickor i färgen samt färgsläpp är i behov av målning/ underhåll. Träkonstruktioner med målningsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av fukt/rötskador. Rötskadade fönsterfoder samt takfönstret i sämre skick bör bytas ut innan målning för att undvika följdskador. Tröskelbleck finns inte monterat på alla ytterdörrar och altandörr samt överbleck finns inte på entrédörren till övre plan. Avsaknaden av plåtbleck innebär risk att vatten kan rinna in i omkringliggande konstruktion.
Hängrännor/stuprör:	Lövsilar bör monteras på alla stuprör för att undvika stopp i dagvattenledningen.

Tak:	Yttertaket är besiktat från marken och från taklucka. Yttertaket är äldre och har passerat sin tekniska livslängd. Eftersom huset taktäckning är äldre kan taket ha en nedsatt vattenavvisande funktion, vilket kan resultera i att vatten kan rinna ner i underliggande konstruktion med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Vidare noterades att takpappen är porös, mossa på takpannorna, ståndskivor av trä är i sämre skick samt någon rötskadad vindskiva. Det rekommenderas att kontakt tas med en takläggare för en bedömning av hela taktäckningens skick och omfattningen av en takomläggning.
Vind:	Delar av vindsutrymmet är inte åtkomligt för besiktning där inga landgångar finns. Missfärgningar finns på undertaksbrädor, dessa bedöms vara äldre men bör markeras och hållas under uppsikt. Se även rubrik Utvändigt/Tak angående rekommendation om takomläggning. Spår efter träskadeinsekter noterades på enstaka takstolar vilket är vanligt förekommande i äldre hus. Detta bör hållas under uppsikt och upplevs angreppet vara aktivt så rekommenderas att en skadedjursfirma kontaktas för att bestämma angreppets art, omfattning samt lämplig åtgärd. Spår/spillning från möss noterades på vindsbjälklagets isolering. Kontakta skadedjursfirma för bedömning och åtgärd.

Invändigt

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

-Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

Entréplan:

Entréhall	Inget att notera.
Sovrum	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Duschrum	Våtrummet är äldre gällande yt- och tätskikt. Vidare noterades bristfälligt uppvik av golvytskiktet vid tröskel, rör genom golv/tätskikt samt rör genom vägg/tätskikt i duschzon. Detta medför en ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. Man bör därför som köpare kalkylera med en renovering av utrymmet inom rimlig framtid. Ventilationen i utrymmet bör förbättras med mekanisk fläkt på befintlig ventilationskanal för att säkerhetsställa att fuktig luft ventileras ut från utrymmet och bostaden.
Klädkammare	Inget att notera.
Matplats	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänkssköpets botten. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Entréhall/Trappa	Inget att notera.
Hall/Passage	Inget att notera.
Wc	Utrymmet är äldre gällande yt- och tätskikt samt uppvik av tätskikt finns inte mot väggar och tröskel. Detta medför en ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador. Ventilationen som idag avslutas i intilliggande hall/passage bör åtgärdas för att säkerhetsställa att fuktig luft ventileras ut från bostaden.
Allrum	Inget att notera.

Farstu	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.

Övre plan:

Trappa/Hall	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Vardagsrum	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänkssåpets botten. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Trappa/Övre hall	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Entréhall	Inget att notera.
Sovrum 3	Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i utrymmet för att ombesörja god inomhusmiljö.
Duschrum och bastu	Fönster i våtzon. Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen, detta bör därför skyddas från direkt vattenbegjutning.
Sidovindar	Luftspalten i parallelltaket (innertaket följer yttertaket) är bristfällig. Risk finns för fuktrelaterade skador i konstruktionen då eventuell fukt inte kan torka ut. Missfärgningar noterades på undertaksbrädor samt rötskada finns på undertaksbrädor på sidovind där det gamla expansionskärlet är placerat, hålet för rörgenomföring visade sig inte vara tätat med underlagspapp. Se lämnade upplysningar. Detta bedöms vara äldre men bör markeras och hållas under uppsikt. Se även rubrik Utvändigt/Tak angående rekommendation om takomläggning.

Källare:

Allmänt	Utvändigt fuktskydd/dränering är äldre. Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt källarytterväggarnas utvändiga fuktskydd) är äldre, så kan systemet ha nedsatt funktion. 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. Den mikrobiella påväxten som finns lokalt på källarytterväggar samt färg- och putssläpp beror troligtvis på att fel färg som inte är diffusionsöppen har använts. För att behålla ett trevligt inomhusklimat i källaren kan man med fördel ha dessa delar något uppvärmda samt gärna ha en luftavfuktare placerad i källaren/tvättstugan/torkrum.
Trappa/Hall	Inget att notera.
Matkällare	Inget att notera.
Gästrum	Tröskel är angripen av träskadeinsekter och bör bytas ut.
Förråd	Inget att notera.
Förråd/Verkstad	Inget att notera.
Tvättstuga	Äldre gjutjärnsbrunn bör hållas under uppsikt och eventuellt bytas ut/åtgärdas då risk finns att den kan rosta sönder.
Pannrum	I denna typ av utrymme där värmeanläggningen är placerad bör golvbrunn finnas. Ett alternativ till lösning är att öppna upp ett hål i innerväggen mot intilliggande tvättstuga där en golvbrunn finns.
Hall	Äldre gjutjärnsbrunn bör hållas under uppsikt och eventuellt bytas ut/åtgärdas då risk finns att den kan rosta sönder.

Hela huset:

Allmänt	Lutning upplevs i golv. 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.
Elinstallationer	I takt med framtida renoveringar rekommenderas att äldre el, främst i källaren uppdateras av behörig elektriker.
Vatten och avlopp	Äldre gjutjärnsstammar/avloppstammar bör kontrolleras då dessa bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd. Asbest kan finnas i rörisolering (rörböjar) på äldre vattenledningar. Risk finns vid nedmontering/hantering av materialet att asbest/eternitfibrer frigörs till inomhusluften.

Bilaga 1 – Radonindikation (utfört 2025-11-10)

Mätpunkt	Radonhalt Bq/m³ (medelvärde)	Mättid	Gränsvärde Bq/m3	Slutsats
Entréplan	40	1,5 h	200	Ingen åtgärd nödvändig
Källare	106	1,5 h	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%.

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

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 uppdrags-bekräftelsen.

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